

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 24/2025/DS-PT

Ngày: 09/01/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi
lại giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Hồng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Hoàng
Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 12 năm 2024 và ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ
sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 799/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh
chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi lại giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3732/2024/QĐPT-DS
ngày 28 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16689/2024/QĐPT-
DS ngày 21 tháng 11 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
18168/2024/QĐ-PT ngày 11/12/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

Ông **Lê An V**; sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Số C đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T; sinh
năm: 1980; địa chỉ: Số A đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
(Giấy ủy quyền số công chứng 003752, Quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/UQ
ngày 11/4/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy

quyền số công chứng 005398 Quyền số: 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2024 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

2. Bị đơn:

Bà **Trần Ngọc T1**, sinh năm: 1973; Có mặt

Địa chỉ: 3 đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Phạm Thị Bạch Y**; sinh năm: 1955; Xin vắng mặt

Địa chỉ: 3 đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh , Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lê An V;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/04/2023, ngày 10/5/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn- ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 17/12/2018, ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 ký giấy tay “Giấy nhận cọc” về việc hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.063m² tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CP085608, cập nhật biến động mang tên bà Phạm Thị Bạch Y, với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ngày 17/12/2018, ông V đặt cọc số tiền là 2,5 tỷ đồng, số tiền còn lại 2,5 tỷ đồng sẽ được thanh toán vào ngày 17/3/2019. Sau khi nhận đủ số tiền 5 tỷ đồng, bà T1 có trách nhiệm ra công chứng mua bán thửa đất nêu trên cho ông V.

Sau khi ký “Giấy nhận cọc” ông V đã nhờ bà Dương Thị B chuyển số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T1. Bà T1 giao bản chính Giấy chứng nhận số CP085608 thửa đất số 296, tờ bản đồ số 4 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông V giữ.

Sau nhiều lần ông V liên hệ bà T1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T1 không thực hiện. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1; buộc bà T1 phải trả lại ngay số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bà Y bản chính Giấy chứng nhận số CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 chủ sở hữu là bà Phạm Thị Bạch Y, ngay sau khi bà T1 trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng cho ông V.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 4 có diện tích 1.063m² tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CP085608 (sổ mới CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019) là thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Bạch Y (mẹ ruột của bị

đơn). Bà được bà Y uỷ quyền ký và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông Lê An V. Số tiền nhận đặt cọc bà cũng đã giao lại cho mẹ bà là bà Phạm Thị Bạch Y.

Theo thoả thuận, ông V phải chuyển cho bà số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng nhưng bà chỉ nhận được số tiền 1.500.000.000 đồng của ông V thông qua bà B. Trong thời gian chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại công chứng, bà T1 và ông V thoả thuận cho bà T1 mượn lại sổ bản chính để bà làm thủ tục đổi sổ mới. Do vậy, hiện nay thửa đất số 296, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.063m² tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận số CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 chủ sở hữu là bà Phạm Thị Bạch Y.

Do nguyên đơn không đủ khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên trao đổi, thoả thuận với bị đơn không ra công chứng để tiến hành hợp đồng chuyển nhượng và muốn nhận lại tiền cọc. Bị đơn cũng nhiều lần thể hiện sự thiện chí muốn trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn nhưng do dịch bệnh kéo dài, bất động sản đóng băng, thủ tục vay tại ngân hàng K nên việc giao dịch thửa đất trên không được thực hiện. Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiến hành được là do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.500.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bạch Y trình bày:*

Ngày 17/12/2018, do bận công việc nên bà đã uỷ quyền cho con gái bà là Trần Ngọc T1 thực hiện ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê An V để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận số: CP085608 (số mới CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019) với diện tích 1063 m² tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 5.000.000.000 đồng. Nội dung thoả thuận ông V đặt cọc 2.500.000.000 đồng, số còn lại 2.500.000.000 đồng thanh toán vào ngày 17/3/2019. Sau khi ký giấy nhận cọc bà T1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông V. Sau thời gian hai bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng và thoả thuận, bà T1 mượn lại bản chính Giấy chứng nhận để thực hiện việc đổi sổ mới mang tên bà Y nên ông V đồng ý giao lại sổ cũ cho bà T1. Khi thực hiện xong việc cấp sổ mới, bà T1 đã giao lại cho ông V. Hiện nay sổ mới số CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 do ông V đang giữ.

Số tiền nhận cọc ngày 17/12/2018 bà chỉ nhận được 1.500.000.000 đồng do bà T1 giao lại. Sau đó do ông V không có đủ khả năng để chuyển nhượng thửa đất đó nên đã thương lượng với bà T1 chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại tiền cọc cho ông V. Tuy nhiên, việc tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn đã vi phạm thoả thuận giữa các bên nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Bà Y đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt

cọc ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1; yêu cầu ông V trả lại cho bà Y bản chính Giấy chứng nhận số CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 chủ sở hữu là bà Phạm Thị Bạch Y.

** Trong quá trình Quá trình giải quyết vụ án Người làm chứng- bà Dương Thị B trình bày:*

Bà xác nhận số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông V nhờ bà chuyển cho bà T1 để đặt cọc chuyển nhượng đất ở Đồng Nai là tiền của ông V, không liên quan đến bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 328, Điều 422 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự đồng ý chấm dứt “Giấy nhận cọc” chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê An V buộc bị đơn bà Trần Ngọc T1 phải trả lại ngay cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê An V đồng ý trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bạch Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR386552, sổ vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 mang tên chủ sở hữu là bà Phạm Thị Bạch Y, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, Nguyên đơn – ông Lê An V kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời khai của các bên trong quá trình giải quyết vụ án. Ông V yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn – ông Lê An V không rút đơn kháng cáo và không rút yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn cung cấp bản chính Giấy nhận cọc lập ngày 17/12/2018 giữa ông V và bà T1, Vi bằng số 01/2025/VB-TPL ngày 08/01/2025 của Văn phòng T3. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn- ông Lê An V, có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Trước ngày 17/3/2019 (không nhớ rõ ngày), bà T1 mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP580658 với lý do bà T1 cần giải quyết việc gia đình, ông V không biết việc bà T1 mượn lại để đổi giấy chứng nhận mới đứng tên bà Y trên trang đầu của giấy chứng nhận. Tuy nhiên, cho dù là mục đích mượn lại giấy chứng nhận là gì thì đến ngày ký công chứng là ngày 17/3/2019 (tức 03 tháng sau), bà T1 phải có nghĩa vụ tiến hành chuyển nhượng theo thỏa thuận tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Đến ngày 17/3/2019, nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền và bà T1 phải ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng giấy chứng nhận cấp đổi chưa có (Do bà Y tự cấp đổi chứ nguyên đơn không biết và không yêu cầu) nên chưa thể ra công chứng được. Đến ngày 29/3/2019 bà Y mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y. Đến tháng 05/2019 bà Y mới nhận được Giấy chứng nhận mới và giao lại cho ông V giữ để làm tin. Bà T1 có hứa sẽ trả lại tiền cọc cho ông V nhưng đến nay bà T1 vẫn không trả. Như vậy lỗi không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2019 thuộc về bà T1 (do chưa có giấy chứng nhận cấp đổi), không phải lỗi của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 cũng thừa nhận bà T1 cũng có lỗi trong việc không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2019. Tòa cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn không đồng ý ký công chứng nên lỗi thuộc về nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng là không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, căn cứ vào tin nhắn qua lại giữa nguyên đơn và bị đơn, cũng như thừa nhận của bị đơn và bà Phạm Thị Bạch Y tại tòa cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, thì sau khi không thực hiện được việc ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2019 như đã thỏa thuận tại Giấy nhận cọc, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bị đơn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 1,5 tỷ đồng, tuy nhiên do bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 1,5 tỷ đã đặt cọc cho bị đơn.

Nguyên đơn không tự nguyện giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y như nhận định

của Tòa cấp sơ thẩm. Nguyên đơn chỉ đồng ý giao trả cho bà Y và bà T1 giấy chứng nhận nêu trên khi nhận lại được số tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng.

Từ những lý do trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy nhận cọc ngày 17/12/2018 và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 1,5 tỷ đồng.

** Bị đơn – Bà Trần Ngọc T1 trình bày:*

Trước ngày 17/3/2019, bà T1 có mượn lại bản chính Giấy chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP580658 để đổi giấy chứng nhận mới đứng tên bà Y lên trang đầu của giấy chứng nhận vì địa chỉ nơi đăng ký thường trú của bà T1 đã thay đổi. Đến ngày 19/3/2019 là ngày trả tiền và bị đơn cũng chưa có Giấy chứng nhận mới nên hai bên không ra công chứng ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất. Lỗi không ký hợp đồng công chứng là của nguyên đơn và một phần cũng do lỗi của bị đơn. Khoảng tháng 5/2019, bị đơn nhận được Giấy chứng nhận mới và có giao lại cho nguyên đơn giữ để làm tin. Tại thời điểm tháng 5/2019 khi giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đã sửa đổi) cho nguyên đơn thì nguyên đơn nói chưa đủ tiền để thanh toán nên bị đơn đồng ý hủy giấy đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Do chưa sang nhượng được đất và không vay được tiền nên chưa trả 1,5 tỷ tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Bị đơn xác nhận đã nhận của nguyên đơn tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng, số tiền 1 tỷ đồng đặt cọc còn lại bà B hứa sẽ chuyển nhưng không chuyển. Việc thiếu 1 tỷ đồng tiền đặt cọc này bị đơn thừa nhận không thông báo lại cho nguyên đơn. Một thời gian sau nguyên đơn đề nghị ký hợp đồng nhưng do giá đất đã tăng lên 10 tỷ nên bị đơn không đồng ý bán với giá 5 tỷ đồng như đã thỏa thuận. Nguyên đơn đã có những lời lẽ xúc phạm bị đơn, ngày 17/3/2019 bị đơn không trả cho bị đơn tiền còn lại để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi thuộc về nguyên đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:*

- Về Đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn– ông Lê An V trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung : Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn-ông Lê An V, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo

hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Phạm Thị Bạch Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê An V trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về Tố tụng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy nhận cọc ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bạch Y có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 2 Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê An V:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) ngày 17/12/2018 ghi nhận bên đặt cọc là ông Lê An V và bên nhận cọc là bà Trần Ngọc T1. Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc; Mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1063m² thuộc thửa đất số 296, Tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CP085608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2018 cho bà Phạm Thị Bạch Y. Giá tài sản chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ông V đặt cọc cho bà T1 số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 17/12/2018. Số tiền còn lại 2,5 tỷ đồng sẽ được thanh toán vào ngày 17/3/2017, và bà T1 có trách nhiệm công chứng mua bán thửa đất nêu trên cho ông V.

Ngày 17/12/2018, theo thỏa thuận ông Lê An V đặt cọc cho bà T1 số tiền 2,5 tỷ đồng. Tuy nhiên ông V chỉ đặt cọc cho bà T1 số tiền 1,5 tỷ đồng (do bà B chuyển dùm cho bà T1). Bà T1 giao cho ông V giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP085608 cấp ngày 27/9/2018 (sổ cũ chưa được cấp đổi).

Trước ngày 17/3/2019 (không nhớ ngày tháng), bà T1 mượn lại Giấy chứng nhận CP085608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày

27/9/2018 cho bà Phạm Thị Bạch Y với lý do bà T1 cần đổi giấy chứng nhận mới đứng tên bà Y lên trang đầu của giấy chứng nhận vì địa chỉ nơi đăng ký thường trú của bà Y đã thay đổi.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) lập ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 và buộc bà Trần Ngọc T1 có nghĩa vụ trả ông Lê An V số tiền đã nhận là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Phạm Thị Bạch Y có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR386552, số vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/3/2019 cho bà Y.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Đặt cọc là việc một bên (Sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (Sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) lập ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một thời hạn nhất định (03 tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc là ngày 17/3/2019). Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 là một giao dịch dân sự nên việc đặt cọc sẽ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa các bên đã được thể hiện bằng văn bản, ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch và không bị ai đe dọa hay ép buộc thực hiện trái ý muốn của mình. Mục đích và nội dung giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Y (bà Y có ủy quyền cho bà T1 ký hợp đồng đặt cọc) nên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn tiền đặt cọc là 1,5 tỷ đồng (Do bà B chuyển dùm cho nguyên đơn), số tiền 1 tỷ đồng đặt cọc còn lại bà B hứa sẽ chuyển nhưng không chuyển. Việc thiếu 1 tỷ đồng tiền đặt cọc này bị đơn thừa nhận không thông báo lại cho nguyên đơn biết và cũng không có ý kiến gì về việc này. Nguyên đơn xác định nguyên đơn không biết bà B không chuyển 1 tỷ đồng đặt cọc cho bị đơn vì bị đơn không thông báo cho nguyên đơn. Sau này, nguyên đơn mới biết nhưng bị đơn cũng không có ý kiến gì về việc nguyên đơn đặt cọc 1,5 tỷ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm và theo giấy nhận cọc lập ngày 17/12/2018, Hai bên đương sự xác nhận ngày 17/3/2019, hai bên tiến hành giao nhận số tiền còn lại và ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên

đến ngày này các bên không thực hiện được. Nguyên đơn cho rằng đến ngày 17/3/2019 nguyên đơn đủ tiền trả cho bị đơn nhưng do bị đơn chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên không thể ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn không trả đủ tiền và bị đơn chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đều thừa nhận việc không thực hiện trả tiền và ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên xác định khoảng tháng 5/2019, sau khi phía bị đơn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy mới): số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y ngày 29/3/2019. Bị đơn có giao lại giấy chứng nhận mới cho nguyên đơn giữ để làm tin. Bị đơn trình bày lý do giao lại Giấy chứng nhận mới cho nguyên đơn là để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoặc nếu không tiếp tục thì bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là 1,5 tỷ đồng. Nguyên đơn trình bày lý do nguyên đơn giữ giấy chứng nhận mới là để làm tin và bảo đảm cho việc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1,5 tỷ đồng tiền đặt cọc. Từ ngày ngày 19/3/2019, hai bên không thỏa thuận gì thêm bằng văn bản.

Từ những nhận định nêu trên có cơ sở xác định ngày 17/3/2019, hai bên không tiến hành giao nhận sổ tiền còn lại và ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Ngọc T1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bạch Y đều xác nhận do hai bên không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng được vào ngày 19/3/2019, ông V thể hiện ý chí muốn lấy lại tiền đặt cọc và bà T1, bà Y cũng thể hiện thiện chí trả lại tiền đặt cọc cho ông V, tuy nhiên do dịch bệnh kéo dài, bất động sản đóng băng, thủ tục vay ngân hàng khó khăn nên bà T1, bà Y chưa trả lại tiền đặt cọc được cho ông V.

Căn cứ vào tin nhắn Zalo qua lại giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện vào năm 2022 do hai bên đương sự cung cấp và sự thừa nhận nội dung tin nhắn của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung tin nhắn của hai bên đương sự thể hiện việc hai bên thống nhất không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn hứa trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn nhưng không xác định thời gian trả. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất theo giá đã thỏa thuận. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý vì qua 6 năm giá đất đã tăng lên 10 tỷ đồng. Bị đơn chỉ đồng ý sang nhượng cho nguyên đơn với giá là 8 tỷ đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Giấy nhận cọc lập ngày 17/12/2018 và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng là có cơ sở chấp nhận. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật. Tòa cấp phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy nhận cọc lập ngày 17/12/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Bạch Y về việc buộc bị đơn phải trả lại bản chính Giấy quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y ngày 29/3/2019. Do hủy Giấy nhận cọc ngày 17/12/2018 nên buộc nguyên đơn phải trả cho bà Phạm Thị Bạch Y Giấy chứng nhận nêu trên. Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là không chính xác. Tòa cấp phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên; căn cứ vào Điều 121, Điều 288, Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn-ông Lê An V; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ Giấy nhận cọc ngày 17/12/2018 và buộc bà Trần Ngọc T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê An V số tiền cọc đã nhận 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng, trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Bạch Y về việc buộc ông Lê An V có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Bạch Y lại bản chính Giấy quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y ngày 29/3/2019.

[3] Về án phí

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn-bà Trần Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 57. 000.000 đồng

Nguyên đơn-ông Lê An V tự nguyện chịu án phí dân sự không có giá ngạch về việc hủy bỏ Giấy nhận cọc lập ngày 17/12/1998 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

Trả lại cho ông Lê An V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp là là 28.500.000 (Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0035705 ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn-ông Lê An V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 269, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 328, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn-ông Lê An V; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê An V

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) lập ngày 17/12/2018 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T2

- Buộc bà Trần Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê An V tiền đặt cọc là 1.5000.000.000 (Một tỷ năm trăm nghìn) đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Ngọc T1 chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc buộc ông Lê An V có nghĩa vụ trả lại cho bà bà Phạm Thị Bạch Y bản chính Giấy quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: số CR386552, vào sổ cấp GCN: CS14699 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Y ngày 29/3/2019. trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí :

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bị đơn-bà Trần Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 57. 000.000 đồng

- Nguyên đơn-ông Lê An V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu hủy bỏ Giấy nhận cọc lập ngày 17/12/1998 giữa ông Lê An V và bà Trần Ngọc T1 là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

- Trả lại cho ông Lê An V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp là 28.500.000 (Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0035705 ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn-ông Lê An V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê An V tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300. 000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0020464 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Nguyên
Nguyên**

Phạm Thị Thanh Trúc

Nguyễn Thị Thoa



Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 10, TP.HCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Chi cục THADS Quận 10, TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.



Nguyễn Thị Thoa