

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **217/2023/DS-PT**

Ngày: 25-9-2023

*V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Xuân Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 187/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1982.

HKTT: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu C, ấp B, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1960.

Bà Lý Thị C, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Tổ E, Ấp E, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Ông L, bà C, ông H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/12/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn L trình bày:*

Ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và bà C phần diện tích đất 6.331 m² thửa số 193 tờ bản đồ số 10 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Sau khi thỏa thuận mua bán giá chuyển nhượng là 1.6 tỷ đồng/sào, tổng giá chuyển nhượng là 10.128.000.000 đồng. Ngày 20/02/2022 thỏa thuận đặt cọc lần đầu là 500.000.000 đồng, ông đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng theo tờ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/02/2022, từ ngày 21/02/2022 đến ngày 21/4/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ thanh toán số tiền còn lại là 9.628.000.000 đồng.

Theo hợp đồng có thỏa thuận: Trường hợp bên A tức là bên ông H, bà C không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 3 số tiền mà bên B tức là ông đã đặt cọc.

Trong hợp đồng có ghi bên B (bên ông L) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền nên ông H và bà C phải giao cho ông các giấy tờ thì mới thực hiện được việc công chứng, từ đó ông mới làm các thủ tục sang tên được chứ không phải như ông H, bà C trình bày là sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông phải lo các giấy tờ cho ông bà vì giấy chứng nhận kết hôn là của ông bà thì ông không có trách nhiệm phải biết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà giữ bản chính và nghĩa vụ của ông H, bà C đến ngày ra công chứng phải có đầy đủ các giấy tờ thì mới công chứng được nhưng ông bà không có. Không công chứng được thì làm sao ông đi đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông H, bà C có đưa cho ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông mới đặt cọc, ông chỉ xem chứ không cầm bản chính về. Hợp đồng cũng có giao cho ông H, bà C một bản chính để giữ.

Đến ngày 21/4/2022 như đã hẹn thì các bên cùng đến Văn phòng công chứng Đỗ Đình H1 ở A thì ông H, bà C cùng vào để nộp hồ sơ làm thủ tục công chứng, tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất bán đã hết hạn và không có

giấy chứng nhận kết hôn của ông H, bà C nên chưa làm thủ tục công chứng theo thỏa thuận được. Do đó, các bên có thỏa thuận lại theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/4/2022 cho ông H, bà C thêm một thời gian là một tuần kể từ ngày 21/4/2022 đến ngày 28/4/2022 ông H, bà C sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan là giấy chứng nhận kết hôn của ông bà để công chứng. Số tiền cọc 500.000.000 đồng thực tế đã giao ở lần đặt cọc trước nên chỉ ghi lại chứ ông không giao thêm, do ông H, bà C vi phạm theo thỏa thuận nhưng ông cũng muốn mua đất nên mới đồng ý cho tiếp theo 07 ngày nữa để làm thủ tục mua bán và vẫn thỏa thuận nếu không cung cấp đủ thì sẽ đền cọc gấp 3 lần. Lúc thỏa thuận lại cũng có con gái ông bà là chị Trần Ngọc D ký làm chứng.

Đến ngày 28/4/2022 ông H, bà C cũng chưa cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà nên các bên có thỏa thuận với nhau theo bản cam kết ngày 28/4/2022 là trong thời hạn 04 tháng từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/8/2022 ông H, bà C sẽ trả lại cho ông số tiền cọc là 500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phí phát sinh, tổng là 600.000.000 đồng. Nếu không trả thì ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Khi làm bản cam kết này cũng có con rể của ông H, bà C là anh Nguyễn Văn D1 chứng kiến ký vào.

Hết thời hạn nhưng ông H, bà C cũng không trả theo cam kết nên ông có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện L nhưng do ông có công việc bận nên không đến, sau ông có liên hệ Ủy ban nhân dân xã T xin biên bản và thấy ông bà thời gian dài không thực hiện nên ông khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 20/02/2022 khi đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất ông không để ý đến thời hạn sử dụng đất đã hết, chỉ đến ngày 21/4/2022 khi cùng đến chỗ văn phòng công chứng thì không công chứng được do ông H, bà C không cung cấp giấy chứng nhận kết hôn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn thì mới biết nên các bên mới thỏa thuận lập lại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022. Các giấy tờ ký với nhau đều giao lại cho ông H, bà C một bản để giữ. Số tiền cọc ông giao cho ông H, bà C là 500.000.000 đồng chứ không phải 250.000.000 đồng như ông bà trình bày.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022, yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lý Thị C trả cho ông số tiền đặt cọc

500.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà C trả cho ông số tiền gấp 3 lần số tiền cọc 500.000.000 đồng theo cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường cọc 500.000.000 đồng, nay ông chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng do trong giấy cọc ngày 21/4/2022 chỉ ghi tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Tòa án đã giải thích trường hợp nếu hai hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 vô hiệu thì ông chỉ yêu cầu ông H, bà C trả lại tiền ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, không khởi kiện hay trình bày nội dung nào khác.

** Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà Lý Thị C, ông Trần Văn H trình bày:*

Ông Bùi Văn L có đến hỏi mua đất của ông bà, khi mua thỏa thuận giá là 1.6 tỷ đồng/sào, tổng số tiền bán đất là 10.128.000.000 đồng, ông L nói đặt cọc 500.000.000 đồng nhưng 200.000.000 đồng là tiền cò ông phải cho mấy anh đi cùng giới thiệu mua đất, ông bà không biết những người đi cùng ông L là ai và 50.000.000 đồng ông sẽ lo thủ tục giấy tờ cho ông bà luôn vì ông bà lớn tuổi. Sau khi thỏa thuận có làm Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/02/2022, thỏa thuận đến ngày 21/4/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại là 9.628.000.000 đồng. Hợp đồng này là do ông L tự mang đến sẵn, ông bà chỉ nhận tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng chứ không phải 500.000.000 đồng và không làm giấy tờ ghi giao 250.000.000 đồng mà chỉ nói miệng với nhau. Hợp đồng này ông bà không đọc và cũng không ai đọc cho ông bà nghe mà do có thỏa thuận như vậy nên công bà mới ký vào. Sau đó, ông L có đưa cho ông bà 01 bản phô tô hợp đồng đặt cọc. Người làm chứng Trần Duy N là người do ông L dẫn đến ông bà không biết là ai, còn bên ông bà lúc đó có con gái là chị Trần Ngọc D, anh Nguyễn Văn D1 (con rể), Trần Ngọc H2, Trần Ngọc T, Trần Văn P. Sau khi nhận tiền xong thì ông bà mới ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022.

Sau đó, con gái ông bà là chị D có thắc mắc tại sao nhận 250.000.000 đồng nhưng ghi trong giấy cọc là 500.000.000 đồng nhưng ông L bảo không sao, ông không có lừa ông bà và anh D1 con rể có nói là ông N, T1 là người quen nên không thắc mắc gì.

Lúc thỏa thuận mua bán thì ông bà có đưa ông L xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng cọc xong thì ông bà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông L cũng không hỏi hay nhắc về giấy chứng nhận kết hôn nên ông bà không biết. Ông bà lớn tuổi rồi nên nếu cần gì ông L phải nhắc cho ông bà biết, ông L đã biết không có giấy kết hôn thì không được mà cố tình lừa ông bà. Vì ông L có thỏa thuận sẽ có trách nhiệm làm hết các thủ tục mua bán cho ông bà nên tin tưởng trong hợp đồng đặt cọc đã ghi đầy đủ hết các thỏa thuận.

Ngày 21/02/2022 anh N có đến nhà ông bà lấy các giấy tờ phô tô gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ông L mua, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của vợ chồng ông bà nói là để xem giấy tờ có gì trục trặc hay không thì bên mua sẽ làm cho.

Sau đó thì ông bà không nghe ông L nói gì mà đến ngày 21/4/2022 cùng đến văn phòng công chứng nhưng ông bà không vào bên trong mà ông L nói ông bà là các giấy tờ không hợp lệ và cho rằng ông bà không có các loại giấy như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan là giấy chứng nhận kết hôn của ông bà, trong khi đó ông L đã nói các thủ tục này ông lo. Việc này chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì. Do không có nên các bên thỏa thuận gia hạn thêm một tuần để vợ chồng ông bà bổ sung giấy tờ và có làm giấy hợp đồng đặt cọc cho ông bà ký vào, thỏa thuận miệng với nhau là gia hạn thêm một tháng nếu không kịp trong một tuần. Hợp đồng ngày 21/4/2022 là do ông L lập và đưa ông bà ký, ghi họ tên và lăn tay điểm chỉ vào, lúc đó có con gái ông bà là chị Trần Ngọc D chứng kiến. Ký lại hợp đồng này chỉ để thỏa thuận thêm thời gian về giấy tờ cho đầy đủ chứ không giao thêm số tiền nào ngoài 250.000.000 đồng mà ông bà đã nhận vào ngày 20/02/2022. Nội dung trong hợp đồng ngày 21/4/2022 ông bà không đọc mà con gái ông bà là chị D đọc cho ông bà nghe nhưng theo chị D thì nội dung bây giờ đã bị viết thêm vào nhưng ông bà không yêu cầu giám định. Khi con gái đọc ông bà chỉ nghe rõ phần đầu chứ phần sau về thời hạn 07 ngày và đền C1 gấp 03 lần thì ông bà không nghe.

Ông bà không vi phạm hợp đồng vì ông bà không bán cho ai khác, là do ông L không giao tiền cho ông bà nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng còn các giấy tờ để ký hợp đồng công chứng vào ngày 21/4/2022 hợp lệ hay không ông bà không biết, chỉ kêu ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 và nói cho ông bà đi làm lại thời hạn của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm giấy chứng nhận kết hôn nên ông bà mới đồng ý sẽ đi làm. Khi ông bà đi làm gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà biết sẽ qua lễ 30/4, 01/5/2022 mới có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia hạn nhưng ông bà không báo cho ông L biết vì đã thỏa thuận miệng với nhau là thời hạn làm các giấy tờ để ký công chứng là 01 tháng.

Ngày 28/4/2022 ông bà và ông L có gặp nhau tại Ủy ban nhân dân xã T, lúc đó ông bà chỉ có giấy chứng nhận kết hôn vừa đăng ký tại Ủy ban xã ngày 22/4/2022 chứ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông bà đi gia hạn chưa có nhận lại. Ngày 28/4/2022 thỏa thuận cho đến ngày 28/8/2022 thì ông L sẽ bán cho ông bà phần đất này với giá 2.2 tỷ đồng/sào và ông bà sẽ cho ông L 600.000.000 đồng, nếu hết thời hạn không bán được thì ông bà sẽ tự bán. Có thỏa thuận như vậy nhưng chỉ nói với nhau bằng miệng chứ không lập giấy tờ gì. Ông L đề nghị ông bà ký vào bản cam kết ngày 28/4/2022 thì ông bà ký nhưng ông bà không đọc nội dung, cũng không có ai đọc cho ông bà nghe. Khi ký vào thì có con rỏ ông bà là anh D1 cùng ký làm người chứng kiến.

Ngày 05/5/2022 thì ông bà mới được gia hạn thời hạn sử dụng đất ký công chứng nên ngày 28/4/2022 ông bà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đã có thỏa thuận miệng là hồ sơ sẽ đợi đến ngày 21/5/2022 tức một tháng sau chứ không phải không nói nhưng ông L kêu ông bà ký vào bản cam kết ngày 28/4/2022 thì ông bà ký. Là do ông L ép buộc ông bà ký lặn tay vào và không giao lại cho ông bà hợp đồng hay bản cam kết nào. Ông bà vẫn đợi ông L trong hạn 04 tháng để ông L chồng tiền tiếp nhưng ông L không chồng tiền.

Ông L khởi kiện, ông bà đồng ý với yêu cầu về việc hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022, không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng do ông bà chỉ nhận tiền cọc 250.000.000 đồng nhưng ông bà không vi phạm hợp đồng nên cũng không đồng ý trả lại 250.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường gấp 3 lần số tiền cọc là

1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông L yêu cầu ông bà phải trả cho ông L là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ông bà không đồng ý.

Tại phiên tòa ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện ông bà không có ý kiến, ông bà không đồng ý trả lại cho ông L số tiền cọc và bồi thường theo yêu cầu 1.500.000.000 đồng vì ông bà không vi phạm hợp đồng.

Tòa án đã giải thích trường hợp nếu hai hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 vô hiệu thì ông bà không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả pháp lý gì, ông bà cũng không đồng ý trả lại tiền đã nhận đặt cọc 250.000.000 đồng, cũng không đồng ý trả lại tiền cọc mà ông L cho rằng đã giao 500.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

Tình tiết các bên thống nhất: Số tiền ghi trong Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/02/2022, Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 21/4/2022 để thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất thửa số 193 tờ bản đồ số 10 xã T, huyện L các bên ký với nhau là 500.000.000 đồng và ông H, bà C lăn tay vào bản cam kết ngày 28/4/2022 và bà C ký ghi họ tên vào. Thống nhất việc hủy các hợp đồng đặt cọc trên.

Tình tiết các bên không thống nhất: Ông L trình bày đã giao đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng và do ông H, bà C vi phạm hợp đồng cọc nên đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện còn ông H, bà C trình bày chỉ nhận 250.000.000 đồng và ông bà không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông L yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc và bà C, ông H phải trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và bồi thường 03 lần số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 2.000.000.000 đồng cho ông L. Tại phiên tòa, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường cọc 500.000.000 đồng, yêu cầu bà C, ông H phải trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc là 1.500.000.000 đồng, ông H, bà C không đồng ý việc trả lại tiền cọc và đền C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DSST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Lý Thị C, ông Trần Văn H.

T2 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 20/02/2022 và hủy Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 21/4/2022.

Buộc bà Lý Thị C, ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn L đối với bị đơn bà Lý Thị C, ông Trần Văn H về việc bồi thường cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/6/2023 ông Trần Văn H, bà Lý Thị C kháng cáo toàn bộ, đề nghị hủy toàn bộ bản án, buộc ông L tiếp tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận hoặc nhận lại số tiền đặt cọc thực tế là 250.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, bà Lý Thị C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị hủy toàn bộ bản án, buộc ông L tiếp tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận hoặc nhận lại số tiền đặt cọc thực tế là 250.000.000 đồng nhận thấy:

Ngày 20/02/2022, ông Bùi Văn L và ông Trần Văn H, bà Lý Thị C có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.331m² thửa đất 193, tờ bản đồ số 10 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Theo hợp đồng, giá chuyển

nhượng là 1.600.000.000 đồng/sào, tổng giá chuyển nhượng là 10.128.000.000 đồng; ông L đặt cọc trước 500.000.000 đồng ngày 20/02/2022, thỏa thuận trong vòng 60 ngày từ ngày 21/02/2022 đến ngày 21/4/2022 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L phải thanh toán cho ông H, bà C số tiền còn lại là 9.628.000.000 đồng.

Ngày 21/4/2022, ông L và ông H, bà C đến Văn phòng công chứng nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng được do đất ông H, bà C hết thời hạn sử dụng và ông H, bà C không có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn. Hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc mới, vẫn thỏa thuận giá chuyển nhượng và tiền cọc như cũ, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 07 ngày, từ ngày 21/02/2022 đến ngày 28/4/2022, sau 07 ngày ông H, bà C phải bàn giao sổ đỏ và tất cả các giấy tờ liên quan để công chứng, nếu không cung cấp đủ thì sẽ đền cọc gấp 3 lần.

Đến ngày 28/4/2022, ông H, bà C chỉ mới cung cấp được Giấy đăng ký kết hôn còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được gia hạn thời hạn sử dụng nên hai bên tiếp tục làm bản cam kết với nội dung: ngày 20/4/2022 vợ chồng ông H, bà C có nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng của ông L mua thửa đất 193, tờ bản đồ số 10 diện tích 6.331m² xã T, huyện L, loại đất chuyên trồng lúa nước, qua hai lần gia hạn đặt cọc và hẹn đến 28/4/2022 để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông H, bà C không cung cấp đầy đủ giấy tờ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên và Giấy chứng nhận kết hôn của hai vợ chồng cho ông L, nay ông bà cam kết trong vòng 4 tháng kể từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/8/2022 ông H, bà C sẽ trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phí phát sinh, tổng cộng là 600.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà C cam kết trong vòng 04 tháng không thực hiện theo đúng như cam kết thì ông L có quyền thưa kiện ra Tòa án dân sự theo đúng quy định của pháp luật, mọi chi phí thưa kiện vợ chồng ông H, bà C sẽ chịu trách nhiệm chi trả. Ông H, bà C cho rằng đã lăn tay, bà C ký ghi họ tên nhưng không ai đọc cho nghe nội dung bản cam kết ngày 28/4/2022, tuy nhiên, ông D1 là con rể của ông H, bà C cho biết có đọc nội dung cho ông H, bà C nghe và cùng ký tên người chứng kiến vào Bản cam kết nên ông H, bà C cho rằng bị ép buộc ký và lăn tay vào, không biết được nội dung là không có căn cứ.

Theo ông L trình bày, hết thời hạn theo Bản cam kết ngày 28/4/2022, ông H, bà C vẫn không thanh toán tiền cho ông L như thỏa thuận nên ông L khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022, yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lý Thị C trả cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà C trả cho ông số tiền gấp 3 lần số tiền cọc 500.000.000 đồng theo cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng do trong giấy cọc ngày 21/4/2022 chỉ ghi tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022, theo thỏa thuận thì ông H, bà C phải bàn giao sổ đỏ và tất cả các giấy tờ liên quan cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn và Giấy chứng nhận kết hôn của ông bà để hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày thỏa thuận thì ông H, bà C vẫn không cung cấp được các giấy tờ này nên ông H, bà C có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết công chứng được nên ông H, bà C phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc cho ông L theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Ông H, bà C cho rằng ông L có thỏa thuận sẽ có trách nhiệm làm hết các thủ tục mua bán cho ông bà nhưng ông L không thừa nhận, ông bà không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của ông H, bà C.

Về số tiền nhận đặt cọc: theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 thì ghi số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông H, bà C thừa nhận đúng là chữ ký, chữ viết họ tên của mình trong hợp đồng. Ông H, bà C cho rằng mình chỉ nhận 250.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng là tiền cho những người giới thiệu đất và 50.000.000 đồng là để ông L làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh thể hiện chỉ nhận 250.000.000 đồng. Những người làm chứng là ông Trần Duy N là người trực tiếp cùng ký vào người chứng kiến trong hợp đồng và ông Phan Bá T3 cũng là người các bên xác định cùng giới thiệu mua bán đất cho hai bên đều trình bày nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông H, bà C vì theo họ quy định của việc giới thiệu bán đất thì tiền phí giới thiệu là

từ người bán đất chỉ trả chứ không phải nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định ông H, bà C đã nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng và vì phạm nội dung thỏa thuận nên việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 20/02/2022 và hủy Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 21/4/2022; buộc bà Lý Thị C, ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 1.500.000.000 đồng là đúng quy định, kháng cáo của ông H, bà C là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận kháng cáo của đơn ông Trần Văn H, bà Lý Thị C giữ nguyên Bản án số 17/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Lý Thị C làm trong hạn luật định và ông bà thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Xét nội dung kháng cáo ông Trần Văn H, bà Lý Thị C, HĐXX phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/02/2022, ông Bùi Văn L và ông Trần Văn H, bà Lý Thị C có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.331m² thửa đất 193, tờ bản đồ số 10 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng/sào, tổng giá chuyển nhượng là 10.128.000.000 đồng; ông L đặt cọc trước 500.000.000 đồng ngày 20/02/2022, thỏa thuận trong vòng 60 ngày từ ngày 21/02/2022 đến ngày 21/4/2022 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng, ông L phải thanh toán cho ông H, bà C số tiền còn lại là 9.628.000.000 đồng.

Ngày 21/4/2022, ông L và ông H, bà C đến Văn phòng công chứng nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng được do đất ông H, bà C hết thời hạn sử dụng và ông H, bà C không có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn. Hai bên tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc mới, vẫn thỏa thuận giá chuyển nhượng là 10.128.000.000 đồng; ông L đặt cọc trước 500.000.000 đồng (số tiền này thực tế đã giao ở lần đặt cọc trước nên chỉ ghi lại chứ ông L không giao thêm), các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 07 ngày, từ ngày 21/04/2022 đến ngày 28/4/2022, sau 07 ngày ông H, bà C phải bàn giao sổ đỏ và tất cả các giấy tờ liên quan để công chứng, sau 07 ngày bên ông H, bà C không cung cấp đủ giấy tờ sổ đỏ có giá trị, còn thời hạn thì sẽ đền cọc gấp 3 lần.

Đến ngày 28/4/2022, ông H, bà C chỉ mới cung cấp được Giấy đăng ký kết hôn còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được gia hạn thời hạn sử dụng nên hai bên tiếp tục làm bản cam kết với nội dung: ngày 20/4/2022 vợ chồng ông H, bà C có nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng của ông L mua thửa đất 193, tờ bản đồ số 10 diện tích 6.331m² xã T, huyện L, loại đất chuyên trồng lúa nước, qua hai lần gia hạn đặt cọc và hẹn đến 28/4/2022 để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông H, bà C không cung cấp đầy đủ giấy tờ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên và Giấy chứng nhận kết hôn của hai vợ chồng cho ông L, nay ông bà cam kết trong vòng 4 tháng kể từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/8/2022 ông H, bà C sẽ trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phí phát sinh, tổng cộng là 600.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà C cam kết trong vòng 04 tháng không thực hiện theo đúng như cam kết thì ông L có quyền thưa kiện ra Tòa án dân sự theo đúng quy định của pháp luật, mọi chi phí thưa kiện vợ chồng ông H, bà C sẽ chịu trách nhiệm chi trả. Ông H, bà C cho rằng đã lãn tay, bà C ký ghi họ tên nhưng không ai đọc cho nghe nội dung bản cam kết ngày 28/4/2022, tuy nhiên, ông D1 là con rể của ông H, bà C cho biết có đọc nội dung cho ông H, bà C nghe và cùng ký tên người chứng kiến vào Bản cam kết nên ông H, bà C cho rằng bị ép buộc ký và lãn tay vào, không biết được nội dung là không có căn cứ.

Hết thời hạn theo Bản cam kết ngày 28/4/2022, ông H, bà C vẫn không thanh toán tiền cho ông L như thỏa thuận nên ông L khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án

tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022, yêu cầu ông Trần Văn H, bà Lý Thị C trả cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà C trả cho ông số tiền gấp 3 lần số tiền cọc 500.000.000 đồng theo cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 là 1.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng do trong giấy cọc ngày 21/4/2022 chỉ ghi tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022, theo thỏa thuận thì ông H, bà C phải bàn giao sổ đỏ và tất cả các giấy tờ liên quan cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn và Giấy chứng nhận kết hôn của ông bà để hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày thỏa thuận thì ông H, bà C vẫn không cung cấp được các giấy tờ này nên ông H, bà C có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết công chứng được nên ông H, bà C phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc cho ông L theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Ông H, bà C cho rằng ông L có thỏa thuận sẽ có trách nhiệm làm hết các thủ tục mua bán cho ông bà nhưng ông L không thừa nhận, ông bà không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của ông H, bà C.

Về số tiền nhận đặt cọc: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 và ngày 21/4/2022 thì ghi số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông H, bà C thừa nhận đúng là chữ ký, chữ viết họ tên của mình trong hợp đồng. Ông H, bà C cho rằng mình chỉ nhận 250.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng là tiền cho những người giới thiệu đất và 50.000.000 đồng là để ông L làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh thể hiện chỉ nhận 250.000.000 đồng. Những người làm chứng là ông Trần Duy N là người trực tiếp cùng ký vào người chứng kiến trong hợp đồng và ông Phan Bá T3 cũng là người các bên xác định cùng giới thiệu mua bán đất cho hai bên đều trình bày nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông H, bà C vì theo họ quy định của việc giới thiệu bán đất thì tiền phí giới thiệu là từ người bán đất chi trả chứ không phải nghĩa vụ bên nhận chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định ông H, bà C đã nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng và vi phạm nội

dung thỏa thuận nên Tòa cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 20/02/2022 và hủy Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 21/4/2022; buộc bà Lý Thị C, ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 1.500.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Do đó, bác kháng cáo của ông H, bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 500.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[4] Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lý Thị C, ông Trần Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông bà là người cao tuổi.

+ Hoàn trả cho ông Bùi Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006372 ngày 26/10/2022 và 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008977 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý Thị C, ông Trần Văn H được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do ông bà là người cao tuổi.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, bà Lý Thị C. Giữ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DSST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 117, Điều 328; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi số 39 ngày 23/11/2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ” đối với bị đơn bà Lý Thị C, ông Trần Văn H.

T2 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 20/02/2022 và hủy Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) tên Trần Văn H, Lý Thị C, Bùi Văn L ngày 21/4/2022.

Buộc bà Lý Thị C, ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn L đối với bị đơn bà Lý Thị C, ông Trần Văn H về việc bồi thường cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm

+ Bà Lý Thị C, ông Trần Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Bùi Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006372 ngày 26/10/2022 và 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0008977 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H, bà Lý Thị C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Long Thành
- Chi cục THADS H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên