

Bản án số: 1251/2023/DS-PT
Ngày: 26/12/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền
Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 26 tháng 12 năm 2023, 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
503/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5366/2023/QĐ-PT ngày
13 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16419/2023/QĐ-PT ngày
07/12/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1974. Địa chỉ: A ấp A, xã
X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn
Văn H1, sinh năm 1994. Địa chỉ: 1 L, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí
Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 004017 ngày 16/10/2019 tại Văn phòng
C1).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963. Địa chỉ: 6 ấp A, xã X, huyện
H, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T, sinh
năm 1977. Địa chỉ: H đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy
ủy quyền số công chứng 004486 ngày 08/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Lý
Thị Như Hòa)

3. *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1964. Địa chỉ: 6 ấp A, xã X, huyện H,
Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964. Địa chỉ: 1 ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Người làm chứng: Ông Lâm Văn C, sinh năm 1987. Địa chỉ: B tổ A, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện ủy quyền nguyên đơn, bị đơn có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ngày 23/3/2018 giữa bà Phạm Thị Ngọc H và ông Nguyễn Văn B có ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay đối với phần đất diện tích 1.790,8m² thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 08 bộ địa chính xã X, huyện H, với giá chuyển nhượng là 3.760.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Ngọc H đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giao dịch, bị đơn ông Nguyễn Văn B và người môi giới ông Lâm Văn C không cho bà H biết khu đất đang bị quy hoạch và không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H kiểm tra; ông B không cung cấp thông tin về bất động sản, cụ thể quyền sử dụng đất giao dịch thuộc tờ bản đồ số 08 như trong hợp đồng là sai, nếu đúng là phải thuộc tờ bản đồ số 07. Bên trong phần đất giao dịch tồn tại nhiều phần mộ, các bên thương lượng là bên bán giữ lại phía sau đất thổ mộ ngang 10m sau khi đo đạc xong còn bao nhiêu tính tiền nhưng bên bán không thực hiện việc đo đạc; theo hợp đồng thì sau 30 ngày kể từ ngày ký ông B phải đảm bảo điều kiện chuyển nhượng, tính giá chuyển nhượng cụ thể nhưng ông B không thực hiện. Ngoài ra, ông B không thông báo về thời gian để thực hiện việc công chứng giấy tờ cho bà H. Vì những lý do trên nên bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 23/3/2018, giữa bà H và ông B là vô hiệu, yêu cầu ông B trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/4/2020, biên bản lấy lời khai ngày 29/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Bị đơn xác định ngày 23/3/2018, giữa ông B và bà Phạm Thị Ngọc H có ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay đối với phần đất diện tích 1.790,8 m² thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 08 bộ địa chính xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H01113, do UBND huyện H cấp ngày 28/8/2007 cho ông B, giá chuyển nhượng là 3.760.000.000 đồng. Sau khi xem thực tế đất và giấy tờ đất thì Bà H đã đặt cọc cho ông B số tiền là 500.000.000 đồng.

Theo hợp đồng thì trong thời hạn 30 ngày, các bên tiến hành thủ tục công chứng, nếu ông B đổi ý không bán thì phải đền cọc còn bà H đổi ý không mua thì phải mất cọc. Tuy nhiên, ông B chờ đợi mãi nhưng bà H không liên hệ để làm thủ tục công chứng cũng như không thanh toán hết số tiền còn lại. Ông B có liên hệ với bà H bằng điện thoại nhưng không được. Sau đó bà H khởi kiện ông B tại Tòa án.

Ông B không đồng ý các lý do bà H đưa ra để yêu cầu trả lại số tiền cọc và có ý kiến: Bà H là người mua đất, khi đi mua thì phải tìm hiểu tình trạng pháp lý

của khu đất. Ông B là chủ đất đảm bảo đất không tranh chấp và sẽ thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng, chuyển nhượng sang tên cho bà H. Xung quanh đất của ông B có nhiều ngôi mộ nhưng các ngôi mộ này là của những thửa đất khác, không liên quan và cũng không thuộc thửa đất mà ông B và bà H giao dịch. Tờ bản đồ số 07 hay tờ bản đồ số 08 cũng đều là đất của gia tộc và phần này cũng đã được điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu khi tiến hành thủ tục công chứng sang tên mà do sai sót giấy tờ dẫn đến kết quả bà H không nhận chuyển nhượng được thì là lỗi của ông B và sẽ đền tiền cọc cho bà H. Còn thực tế do bà H tự đổi ý không mua, không liên hệ ông B để làm thủ tục công chứng nên bà H phải chịu mất cọc do vi phạm hợp đồng. Do vậy, ông B không đồng ý trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà là em ruột ông Nguyễn Văn B. Phần đất 1.790,8 m² thuộc thửa số 316 tờ bản đồ số 08 Bộ địa chính xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông B chuyển nhượng cho bà H là do cha mẹ chết để lại cho các anh chị em bà. Các anh chị em thống nhất để ông B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng thống nhất để ông B thực hiện thủ tục mua bán với bà H. Khi ký hợp đồng mua bán thì bà H cũng có chứng kiến và ký tên làm chứng. Sau khi đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, bà H không liên hệ ông B để tiến hành thủ tục công chứng sang tên và đưa hết số tiền còn lại là vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất số tiền cọc này. Bà H2 thống nhất với ý kiến của ông B đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và xin phép được vắng mặt khi tòa án triệu tập, hòa giải và tại phiên tòa xét xử. Cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Tại bản tự khai ngày 15/3/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn B, trong vụ kiện này, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Mọi vấn đề sẽ do ông B quyết định. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Tại bản tự khai ngày 11/8/2022, người làm chứng ông Lâm Văn C trình bày: Ông C biết bà Phạm Thị Ngọc H và ông Nguyễn Văn B. Ông C dẫn bà H đi xem phần đất diện tích 1.790,8 m² thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 08 bộ địa chính xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông B. Trong quá trình đi xem đất ông B có giao bản photo Giấy chứng nhận cho bà H, khi bà H đặt cọc thì ông B có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H xem.

Sau khi ông B nhận cọc số tiền 500.000.000 đồng có đưa cho ông C 100.000.000 đồng tiền môi giới. Theo hợp đồng tiền môi giới là 2% nên ông C cũng đợi bà H tiến hành thủ tục công chứng để nhận thêm tiền, nhưng bà H tự ý hủy hợp đồng, không liên hệ với ông C hay ông B nên theo ông C lỗi là phía bà H nên phải mất cọc số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi quá 30 ngày để đi công chứng, bà H mới liên hệ với ông C thông báo do đất quy hoạch nên bà H không mua nữa. Ông C cam đoan lời khai là hoàn toàn đúng sự thật chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do bận nhiều việc nên xin được vắng mặt khi tòa án triệu tập, hòa giải và tại phiên tòa xét xử. Cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 28/7/2023, của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã quyết định (Tóm tắt): Áp dụng Điều b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 232; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 49, Điều 126; Điều 127; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 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. Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/8/2023, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do chính: Bản án sơ thẩm sai sót trong việc áp dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà H. Không xem xét một phần nội dung của hợp đồng mà các bên đã thừa nhận trong hồ sơ; sử dụng lời khai của người môi giới là người làm chứng mà người làm chứng nhận lợi tức từ bị đơn là vi phạm quy định pháp luật của người làm chứng. Không xem xét yếu tố lừa dối của bị đơn khi khẳng định không biết đất bị quy hoạch vẫn chuyển nhượng. Không xem xét các điều kiện chuyển nhượng đất đã thỏa thuận trong hợp đồng. Xác định yếu tố lỗi của nguyên đơn, nhưng không xem xét các điều kiện mà bị đơn phải thực hiện trước khi ký hợp đồng công chứng cho nguyên đơn: Chưa thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất, tách thửa. Xem xét thẩm định không có chữ ký bị đơn và bị đơn từ chối thẩm định nên không biết có phải phần đất các bên chuyển nhượng hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, không yêu cầu trả 100.000.000 đồng bị đơn đã trả cho người môi giới ông Lâm Văn C. Hợp đồng đặt cọc mua bán viết tay ký ngày 23/3/2018, giữa bà H và ông B là vô hiệu do lừa dối. Vì trong Hợp đồng mua bán nhà đất này bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B và người làm chứng (đồng thời cũng là người môi giới) không giải thích rõ diện tích đất 1790,8m² nằm trong quy hoạch, không cung cấp cho bà H bên nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) sau khi ký giấy tay; nên bà H không biết đất bị quy hoạch. Đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng giấy tay thửa đất thuộc tờ bản đồ 08; nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tờ bản đồ 07 - Đất CLN. Không xác định được phần diện tích chuyển nhượng cụ thể, vì tại dòng cuối cùng của Hợp đồng viết tay có nêu “Bên A xin chừa lại đất phía sau thổ mộ ngang 10 mét đo đạc diện tích lại còn bao nhiêu tính tiền”. Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông B vẫn chưa thực hiện thủ tục đo đạc phần đất để đảm bảo điều kiện kiện chuyển

nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc H là vi phạm. Thời hạn sử dụng đất đã hết và ông B chưa được gia hạn đất trồng cây lâu năm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 23/3/2018, buộc ông B trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, bà H tự nguyện không yêu cầu trả 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ông B đã trả cho người môi giới ông Lâm Văn C.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Không đồng ý toàn bộ ý kiến và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018 và ý kiến của người làm chứng ông Lâm Văn C đã thể hiện rõ ông B không có lừa dối vì bà H biết đất quy hoạch và theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai thì đất thuộc quy hoạch cũng không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền cọc ông B chờ đợi nhưng bà H không liên hệ để làm thủ tục công chứng cũng như không thanh toán hết số tiền còn lại. Ông B có liên hệ với bà H bằng điện thoại nhưng không được. Phần mộ không thuộc đất hai bên sẽ chuyển nhượng. Thời hạn sử dụng đất theo giấy chứng nhận là đất trồng cây lâu năm nên vẫn còn. Ông B vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất nhưng bà H không mua là vi phạm hợp đồng phải chịu mất cọc. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Căn cứ hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 23/3/2018. Ông B đồng ý sang nhượng cho bà H một phần diện tích đất 1.790,8m² thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 08 xã X, huyện H, với giá 2,1m/triệu đồng, với số tiền là 3.760.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng bà H đặt cọc cho ông B số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán đất hai bên thỏa thuận thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán sẽ ra lập hợp đồng công chứng. Căn cứ quy định tại Điều 328 BLDS 2015, đến thời hạn theo thỏa thuận trên bà H không ra công chứng tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán mà thông báo không mua là hoàn toàn do lỗi của bên mua. Thửa đất bị quy hoạch nhưng không hạn chế và vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Theo Công văn số 17308/CNHN ngày 21/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, thì vẫn được đăng ký biến động sang tên theo quy định. Tại hợp đồng đặt cọc, bên bán cũng không cam kết đất không bị quy hoạch. Do bên mua không tìm hiểu đầy đủ thông tin trước khi đặt cọc, nên lỗi hoàn toàn của bên mua bà H. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015 đề nghị: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 28/7/2023, của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H nộp đơn kháng cáo và đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về quan hệ tranh chấp: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ chứng minh; ý kiến của bị đơn. Tòa sơ thẩm xác định “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định pháp luật.

Về việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H2, bà Phan Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với lý do và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử thấy:

Mặt dù Hợp đồng ngày 23/3/2018, có tiêu đề “*Hợp đồng mua bán nhà đất*” giữa bên bán ông Nguyễn Văn B và bên mua bà Phạm Thị Ngọc H nhưng về bản chất nội dung và hình thức của Hợp đồng này thể hiện giao dịch của hai bên vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có nhà) và mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1790,8m² thuộc thửa đất số 316 tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 075126 do UBND huyện H cấp ngày 28/8/2007 cho ông Nguyễn Văn B và hợp đồng ngày 23/3/2018 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vì theo như Điều 2 còn ký hợp đồng công chứng).

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B phải trả lại số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng các lý do và căn cứ trình bày nêu trên, thấy: Từ ý kiến trình bày của bên nguyên đơn và bị đơn, các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy các bên đều thừa nhận ông B có ký “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 23/3/2018 (viết tay) với bên mua bà Phạm Thị Ngọc H và hai bên cũng thừa nhận thực chất đây là hợp đồng đặt cọc và mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1790,8m² thuộc thửa đất số 316 tờ bản đồ số 8 bộ địa chính xã X. Thừa nhận theo hợp đồng đặt cọc ông B nhận 500.000.000 đồng đặt cọc từ bà Phạm Thị Ngọc H thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng, nhưng thực chất chỉ nhận 400.000.000 đồng, vì có 100.000.000 đồng giao cho người môi giới ông Lâm Văn C nhận. Các bên đều không chấp nhận các lý do mỗi bên đưa ra để chứng minh nguyên nhân dẫn đến việc ông B, bà H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1790,8m², nhưng đều không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lý do không ký được hợp đồng không phải lỗi của mình. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2, 4 Điều 91 BLTTDS, Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc và theo quy định tại khoản 4 của Điều luật này, trong đó chứng cứ chính là Hợp đồng ngày 23/3/2018 và các chứng cứ có liên quan khác.

[2.3] Xét hợp đồng đặt cọc viết tay có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 23/3/2018: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ký hợp đồng này là tự nguyện,

việc giao kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị ép buộc. Nguyên đơn cho rằng bị lừa dối về thông tin quy hoạch thửa đất; bị đơn không thừa nhận có lừa dối về thông tin, nhưng cho rằng bên mua phải tìm hiểu và thông tin quy hoạch này không ảnh hưởng đến quyền mua bán chuyển nhượng. Nhận thấy, về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định không vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã ký, vì giao dịch đặt cọc này để bảo đảm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4] Xét về việc thực hiện nội dung giao kết của các bên: Theo hợp đồng ngày 23/3/2018 có 03 điều chính và Điều khoản chung. Điều 1 thỏa thuận của hai bên về diện tích đất, thửa đất, tờ bản đồ thửa đất, giá chuyển nhượng. Điều 2, Điều 3 quy định trách nhiệm cụ thể của bên A – ông B, bên B - bà H; mất tiền cọc, bồi thường tiền cọc. Điều khoản chung: Thể hiện khi thực hiện hợp đồng đặt cọc phát sinh tranh chấp cùng nhau thương lượng để đi đến thống nhất. Theo Điều 2 Bà H đã đặt cọc 500.000.000 đồng cho bên bán ông B; số tiền còn lại 3.760.000.000 đồng bà H giao đủ cho ông B ngay sau khi ông B hoàn thành thủ tục công chứng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Điều 3: Giấy tờ thủ tục và mọi chi phí công chứng bên A – ông B tự lo, bên B – bà H chỉ lo giấy tờ sang tên. Điều 4: Nếu bên B – bà H không trả đủ số tiền khi Bên A – ông B đã làm xong thủ tục công chứng hoặc đổi ý không mua thì sẽ bị mất cọc; ngược lại nếu bên bán ông B đổi ý không bán thì sẽ bồi thường cho bên mua bà H gấp 03 số tiền đặt cọc. Các bên đều thừa nhận ngày ký hợp đồng đặt cọc 23/3/2018, bà H đã đặt cọc cho ông B 500.000.000 đồng; thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/3/2018 để hai bên thực hiện trách nhiệm theo hợp đồng, nhưng hai bên đã không thực hiện nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc.

[2.5] Xét, theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết không có quy định rõ ràng về trách nhiệm bên bán ông B phải hoàn thành thủ tục công chứng là những thủ tục; giấy tờ nào; Phòng công chứng tên địa chỉ cụ thể để hai bên khi hoàn thành giấy tờ thủ tục cùng đến ký hợp đồng chuyển nhượng trả hết số tiền còn lại. Không quy định ông B đã làm xong thủ tục đi công chứng nếu bên mua bà H đổi ý không mua; bên bán đổi ý không bán mới mất cọc hoặc bồi thường số tiền đặt cọc. Bên bán ông B không chứng minh đã làm xong thủ tục công chứng là những thủ tục nào, mà bà H không thực hiện trách nhiệm của mình để bị mất cọc. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018, không quy định rõ về trách nhiệm của chính bên bán trong việc hoàn tất thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên cũng không chứng minh được trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/3/2018, có bên nào liên lạc với nhau để thảo luận vướng mắc như đất bị quy hoạch; chưa gia hạn về đất trồng cây lâu năm...thời hạn để cùng thống nhất thương lượng tại điều khoản chung và hai bên đã không thực hiện điều khoản này.

[2.6] Xét, lỗi của các bên trong việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018, để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1790,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 075126 do UBND huyện H cấp

ngày 28/8/2007, cho ông Nguyễn Văn B, là của cả hai bên. Vì đã không cùng nhau thực hiện theo thỏa thuận tại điều 2, 3, 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018 và hợp đồng này quy định không rõ ràng về những giấy tờ thủ tục để công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Những lý do hai bên đưa ra để không ký hợp đồng chuyển nhượng không có quy định tại hợp đồng đặt cọc. Do không rõ ràng trong việc thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo, nên có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 23/3/2018, giữa các bên là hợp đồng song vụ theo quy định Điều 410 Bộ luật dân sự, các bên đã không thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn là lỗi của hai bên.

[2.7] Xét, theo công văn số 1959/QLĐT ngày 21/7/2022, của Phòng quản lý Đô thị huyện H thì “Phần đất diện tích 1.790,8 m² thuộc thửa số 316, tờ bản đồ số 08 (TL 2006) Bộ địa chính xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 075126, Sổ vào sổ cấp GCN H01113 cấp ngày 28/8/2007 cho ông Nguyễn Văn B”, bị quy hoạch toàn bộ; theo khoản 7 Điều 49 Luật Đất đai 2013 thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng, người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền mua bán, chuyển nhượng, tặng cho...theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thông tin này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, theo khoản 1 Điều 387 BLDS thì ông B phải thông báo cho bà H, nhưng đã không thông báo hoặc có chứng cứ minh bà H biết thông tin này mà vẫn mua. Vì vậy, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông B trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ và không phải mất tiền cọc hoặc phạt cọc theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/3003, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Việc ông B vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nay bà H đã biết thông tin đất bị quy hoạch hoàn toàn nếu tiếp tục thực hiện sẽ gây thiệt hại cho bên bà H nên không tiếp tục mà muốn chấm dứt là tự nguyện không có lỗi của hai bên.

[3] Từ phân tích nhận định và viện dẫn pháp luật nêu trên có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2018, giữa bà H với ông B không thực hiện được là do lỗi cả hai bên đều không thực hiện theo thỏa thuận nên cần phải chấm dứt hợp đồng và bị hủy bỏ theo các Điều 410, 422 BLDS. Căn cứ khoản 2 Điều 427 của BLDS 2015 quy định “*Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng*” “*khi hợp đồng bị hủy bỏ ...các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận ...*”. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 23/3/2018 bị lừa dối nên vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm xác định lỗi vi phạm trong việc đặt cọc dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng hoàn toàn thuộc về lỗi bên mua bà Phạm Thị Ngọc H và không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn là không đúng, mà lỗi thuộc về cả hai bên như phân tích nêu trên. Nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc là có cơ sở. Do nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 5 BLTTDS. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm do có tình tiết mới.

[3.1] Không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm Sát vì không phù hợp phân tích nhận định và viện dẫn pháp luật nêu trên của Hội đồng xét xử.

[3.2] Về án phí: Do sửa án chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm cần phải điều chỉnh lại. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng tương ứng 5% số tiền phải trả lại cho nguyên đơn, và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên bị đơn thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, các Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 410, 422, 424, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ;

Áp dụng 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; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 422/2023/DS-ST ngày 28/7/2023, của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H:

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 23/3/2018.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 23/3/2018, giữa bà Phạm Thị Ngọc H với ông Nguyễn Văn B.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H không yêu cầu ông B trả lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả số tiền 400.000.000 đồng theo quy định, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức chậm trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành có thẩm quyền.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn B được miễn nên không phải chịu án phí. Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0074462 ngày 11/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn B được miễn nên không phải chịu án phí. Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H được hoàn lại số tiền 300.000 đồng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số:AA/2022/0016773 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Hóc Môn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn,;
- Chi cục THADS Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đỗ Thị Hòa

