

**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: 392/2022/DS-PT  
Ngày: 20-7-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng 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 Bùi Thị Kim Dung

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Huỳnh Thị Như Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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:** Ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15, 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2021/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2267/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2022 giữa:

*Nguyên đơn:*

Bà **Nguyễn Thị Hồng H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Chung cư Riviera Point, số 2 đường Nguyễn Văn Tường, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:*

1. Bà **Đào Thị Bạch K**, sinh năm 1973.

2. Ông **Võ Tấn H**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số TK46/2 đường Võ Văn Kiệt, phường K Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 23/1/12 đường số 27, phường H, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 0001436, Quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Cường, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2021 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Trọng T1 trình bày:*

Khoảng đầu năm 2019, để phục vụ mục đích làm ăn, kinh doanh, bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Tấn H, bà Đào Thị Bạch K quyền sử dụng đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 16, tại xã P, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 668250, sổ vào sổ cấp GCN CH02066 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 cho bà K, giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng. Vợ chồng ông H và bà K cam kết lô đất này có ranh mốc rõ ràng, đường xe container có thể ra vào được, phù hợp với mục đích kinh doanh của bà H. Hai bên chỉ thỏa thuận bán đất bằng miệng, không làm hợp đồng.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 04/9/2019, bà H đã đưa trước cho vợ chồng ông H và bà K số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó có 32.000 Euro tương đương với số tiền 812.800.000 đồng bà H giao trực tiếp cho ông H (do bà H là Việt kiều nên không có tiền Việt Nam). Ngày 09/9/2019, bà H tiếp tục chuyển khoản số tiền 1.186.938.816 đồng vào số tài khoản cá nhân của bà K. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tuần kể từ ngày bà H chuyển đủ số tiền 2.000.000.000 đồng, các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên khu đất nói trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó bà H sẽ chuyển hết số tiền 1.900.000.000 đồng còn lại cho ông H và bà K.

Sau khi các bên thỏa thuận phương thức mua bán đất xong, bà H đến khu đất để xem thì mới biết được khu đất này ranh mốc bị lấn, đường xe container không thể vào được, vì vậy khu đất này không thể phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của bà H như lời ông H nói. Bà H đã nhiều lần liên lạc với ông H và bà K để xử lý vụ việc nhưng ông H và bà K cố tình né tránh.

Cuối tháng 12/2019, sau một khoảng thời gian không liên lạc được thì ông H gửi cho bà H 01 bản “Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán đất” đã được ông H và bà K ký sẵn, ông H yêu cầu bà H ký xác nhận. Bà H đã không đồng ý vì bản hợp đồng này không đúng với thỏa thuận ban đầu giữa các bên. Bà H yêu cầu ông H và bà K trả lại toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng đã đưa trước đó nhưng ông H và bà K không thực hiện. Do vậy bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết hủy bỏ thỏa thuận mua bán giữa bà H và ông H, bà K đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> nêu trên. Buộc vợ chồng ông H, bà K trả lại toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng số tiền 2.000.000.000 đồng bà H giao cho ông H và bà K là tiền ứng trước, không phải tiền mua bán. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp Vi bằng cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi sau khi Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông đã được Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa công khai Vi bằng và không có ý kiến gì về Vi bằng này.

*\* Tại các bản tự khai ngày 03/02/2021, 11/3/2021, 04/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Võ Tấn H và bà Đào Thị Bạch K có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào khoảng tháng 7/2019, ông H và bà K quen biết với bà H thông qua một người quen. Qua đó ông H, bà K được biết bà H có nhu cầu phân phối sản phẩm organic của công ty bà H. Trong quá trình trao đổi làm việc với nhau, bà H biết ông H và bà K rao bán khu đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để có tiền trả nợ ngân hàng và lấy vốn làm ăn; khu đất này có chủ quyền và vị trí rõ ràng. Bà H thỏa thuận mua khu đất trên với giá 3.900.000.000 đồng, bà H sẽ đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà K; phía ông H sẽ chịu trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H sau khi nhận đủ hết số tiền thanh toán còn lại. Việc thỏa thuận mua bán trên là thỏa thuận miệng với sự tự nguyện của cả hai bên, không ai bị ép buộc.

Khi trao đổi miệng về thỏa thuận này, bà H có nói với ông H chuyển tiền đặt cọc trước, đến cuối năm bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, sau đó các bên sẽ cùng nhau công chứng hợp đồng mua bán. Ông H có trao đổi và xác định thời hạn cuối năm là vào ngày 31/12/2019 bà H phải thanh toán số tiền còn lại, bà H đã đồng ý. Ngày 30/8/2019, ông H và bà K có soạn bản thảo “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” mua đất gửi cho bà H xem, bà H cũng xác nhận đã xem bản thảo (có hình ảnh tin nhắn kèm theo).

Ngày 04/9/2019, bà H đưa 32.000 Euro tương đương 812.800.000 đồng cho ông H trực tiếp nhận. Đến ngày 09/9/2019, bà H chuyển vào số tài khoản ngân hàng của bà K số tiền 1.186.938.816 đồng với nội dung “CTY TNHH MTV BIO PARTNER NGUYEN THI HONG H THANH TOAN TIEN DAT COC DAT CU CHI” (có sao kê ngân hàng đính kèm). Tổng cộng bà H đã giao cho ông H và bà K số tiền là 2.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng bà H yêu cầu đến cuối tháng 12/2019 sẽ thanh toán, sau đó hai bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên trong tháng 9/2019, bà H có nói bà đi Mỹ và sẽ quay lại. Các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc mua bán đất ông H và bà K đều gửi cho bà H kiểm tra trước khi tiến hành thỏa thuận mua bán và đặt cọc.

Sau khi bà H chuyển cọc, ông H có nói với bà H là sẽ làm giấy biên nhận tiền đặt cọc và yêu cầu bà H cung cấp thông tin bổ sung vào biên nhận.

Tuy nhiên phía bà H nói rằng bà đã chuyển tiền đặt cọc cho vợ chồng ông H, người sợ là bà chứ đâu phải vợ chồng ông nên vợ chồng ông H cũng yên tâm không làm giấy tờ gì. Nhưng sau đó qua tìm hiểu thì ông H và bà K được biết bà H hay có hành vi đặt cọc mua đất của người ta hoặc góp vốn vào công ty rồi báo

lỗ để chiếm trọn quyền điều hành công ty tạo ra tranh chấp kiện tụng lấy hết phần vốn cổ đông còn lại của họ hoặc sẽ quay ra kiện đòi ngược lại như vụ việc hiện giờ của vợ chồng ông H.

Ngày 11/11/2019, bà H nhắn tin cho ông H báo là không mua đất nữa. Vợ chồng ông H không đồng ý, yêu cầu bà H thực hiện đúng thỏa thuận, nếu không thực hiện chuyển phần tiền còn lại thì đến hết ngày 31/12/2019 bà H sẽ mất cọc (có hình ảnh tin nhắn kèm theo). Đến giữa tháng 11/2019, vợ chồng ông H gửi “Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất” có đầy đủ thông tin thỏa thuận giữa hai bên cho bà H ký để có căn cứ làm tin. “Giấy biên nhận đặt cọc” này bà H nói ông H in ra rồi ký trước sau đó chuyển qua cho bà H để bà H ký rồi sẽ trả lại ông H 01 bản. Ngày 19/11/2019, ông H gặp và đưa một số tài liệu cho bà H cùng với “Giấy biên nhận đặt cọc” thì bà H nói gửi ở dưới nhân viên công ty của bà (tin nhắn vẫn còn được ông H lưu). Tuy nhiên bà H đã không ký biên nhận để chuyển lại cho ông H như thỏa thuận.

Sau ngày 19/11/2019, bà H có nhắn tin Viber cho ông H xin đến Tết âm lịch sau 31/12/2019 sẽ thanh toán tiếp, nhưng sau đó bà H xóa tin nhắn đó và chỉ nhắn tin hỏi thông tin đường vào lô đất và đăng bán lô đất dưới danh nghĩa đất của bà H. Từ ngày 30/11/2019 cho đến nay, bà H không liên lạc lại với ông H, mặc dù điện thoại liên lạc của vợ chồng ông H vẫn hoạt động bình thường. Từ ngày 01/12/2019 cho đến 31/12/2019 vợ chồng ông H có điện thoại cho bà H để hoàn tất việc mua bán nhưng bà H không nghe máy, vợ chồng ông H được biết bà H đã rời khỏi Việt Nam. Vợ chồng ông H vẫn có thiện chí giữ đất và chờ bà H trở lại thanh toán số tiền còn lại để hoàn tất thủ tục mua bán, từ thời điểm đó cho đến nay vợ chồng ông H không hề cố tình né tránh việc thực hiện công chứng mua bán như những trình bày trong đơn khởi kiện của bà H.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015 thì hình thức giao dịch dân sự được thực hiện bằng lời nói, bằng văn bản, hoặc bằng hành vi cụ thể. Ở đây, việc thỏa thuận của hai bên là thỏa thuận miệng, bà H cũng đã thực hiện chuyển khoản cho vợ chồng ông H nên giao dịch dân sự này đã có hiệu lực pháp luật chứ không cần phải có chữ ký của bà H xác nhận vào “Giấy biên nhận đặt cọc” mới có giá trị pháp luật. Ngoài ra, theo tập quán pháp luật tại địa phương đối với việc đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất thì thường sau khi đặt cọc từ 01 đến 02 tháng là bên mua phải thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên bán, nếu không thì sẽ mất tiền cọc. Trong khi đó, ông H và bà K đã thỏa thuận cho bà H thời gian đến hơn 03 tháng mới phải thanh toán hết số tiền còn lại. Điều đó thể hiện vợ chồng ông H có thiện chí trong việc mua bán này chứ không phải cố tình né tránh không bán cho bà H, vì vậy vợ chồng ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Vợ chồng ông H và bà K vẫn có thiện chí giải quyết vụ án nên vợ chồng ông H đề nghị nếu bà H cho rằng trước đó vợ chồng ông H vì không muốn bán đất nên đã thực hiện các hành vi như trình bày trong đơn khởi kiện thì bà H tiếp tục thanh toán số tiền còn lại để ông H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Còn nếu bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất cọc theo thỏa thuận của các bên quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 và tập quán tại địa phương.

Vợ chồng ông H khẳng định những gì bà H trình bày trong đơn khởi kiện hoàn toàn không đúng sự thật, cố tình vu khống vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H đã nộp các chứng cứ cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi trước khi vụ án đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2021/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Điều 3 và Điều 4 của Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H.

1.1. Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất có diện tích 1.708m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 668250, số vào sổ cấp GCN CH02066 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/4/2012 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Võ Tấn H, bà Đào Thị Bạch K vô hiệu.

1.2. Buộc ông Võ Tấn H và bà Đào Thị Bạch K có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), bao gồm 32.000 (Ba mươi hai ngàn) Euro và 1.186.938.816 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi sáu triệu chín trăm ba mươi tám ngàn tám trăm mười sáu đồng).

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*\* Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hồng H cùng bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H thỏa thuận tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất là 2.000.000.000 đồng, không thỏa thuận giao dịch bằng ngoại tệ. Ngày 04/9/2019, bà H giao cho ông H 32.000 Euro do bà H nói không có tiền mặt. Hai bên thống nhất quy đổi ra tiền Việt Nam là 812.800.000 đồng tính theo tỷ giá tại thời điểm đó là 25.400 đồng/Euro; bà H còn phải giao thêm số tiền 1.187.200.000 đồng. Điều này được tính toán rõ tại giấy giao nhận tiền ngày 04/9/2019. Đến ngày 09/9/2019, bà H tiếp tục chuyển khoản cho ông H, bà K số tiền đặt cọc còn lại là 1.186.938.816 đồng, cho đủ số tiền 2.000.000.000 đồng đã thỏa thuận.

Bà K, ông H đã gửi cho bà H đầy đủ thông tin về thửa đất, bà H cũng đã đi xem đất và biết rõ xe container không vào được thửa đất. Nhưng bà H vẫn đồng ý mua. Việc sau khi đặt cọc nhưng lại thay đổi ý định không mua nữa là hoàn toàn do lỗi của bà H.

Nếu bà H đồng ý hòa giải tại phiên tòa thì bà K, ông H đồng ý trả lại cho bà H số tiền tương đương 32.000 Euro. Nếu bà H không đồng ý hòa giải thì đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

*\* Bà Nguyễn Thị Hồng H là nguyên đơn trình bày:*

Bà không đồng ý nhận lại số tiền tương đương 32.000 Euro, không đồng ý hòa giải với bà K, ông H. Do nhận thấy việc thỏa thuận mua bán ban đầu là hoàn toàn tự nguyện nên tại phiên tòa hôm nay, bà đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với giá đã thỏa thuận là 3.900.000.000 đồng. Nếu giá đất tại thời điểm này đã cao hơn thời điểm thỏa thuận mua bán thì phía bà K, ông H phải bồi thường cho bà. Bà H xác định bà có hai quốc tịch, bà vẫn còn quốc tịch Việt Nam. Bà H thừa nhận số điện thoại 090782359 là của bà. Bà H cũng xác nhận ông H có nhắn tin cho bà với nội dung “...xe container không vào được khu đất...”; nhưng theo bà H thì sau khi bà đã chuyển tiền đặt cọc mua đất thì ông H mới nhắn tin này. Từ đó bà mới không tiến hành mua đất nữa. Bà H còn cho rằng việc mua bán đất không thể thực hiện được là do bà K, ông H không muốn bán đất nữa. Bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Trong quá trình Hội đồng xét xử nghị án, vào ngày 18/7/2022 đã nhận được đơn gửi qua đường bưu điện của bà H với nội dung bà đề nghị tuyên án hợp đồng vô hiệu và ông H phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền 32.000 Euro và 1.186.938.816 đồng.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp,

đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Do bà H là người có quốc tịch nước ngoài nên không có quyền mua đất tại Việt Nam. Đồng thời việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có sử dụng ngoại tệ nên giao dịch đặt cọc bị vô hiệu. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và bị đơn ông Võ Tấn H, bà Đào Thị Bạch K đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận bằng lời nói việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 501, diện tích 1.708m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, huyện C với giá 3.900.000.000 đồng; bà H sẽ đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 668250 ngày 05/4/2012 cho bà K. Thực hiện theo thỏa thuận, vào ngày 04/9/2019 bà H giao trực tiếp cho ông H số tiền 32.000 Euro và ngày 09/9/2019 bà H chuyển khoản Ngân hàng cho bà K số tiền 1.186.938.816 đồng.

[2] Bản án sơ thẩm cho rằng giao dịch đặt cọc mua bán thửa đất giữa các bên đã xác lập, nhưng không lập thành văn bản là đã vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 119 của BLDS năm 2005 và mục I Tiểu mục 1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về đặt cọc.

Hội đồng xét xử nhận thấy, giao dịch giữa các bên được thực hiện vào tháng 9/2019; thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có hiệu lực thi hành nên việc cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết là không chính xác. Tranh chấp giữa các bên phải căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Theo quy định trước đây về đặt cọc của Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “...Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản”. Nhưng theo khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không còn quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản. Tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức giao dịch dân sự đã quy định: “Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể”.

Trong vụ án này, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có sự thỏa thuận việc mua bán, đặt cọc bằng lời nói và được thực hiện bằng hành vi cụ thể là giao nhận tiền giữa các bên. Do đó Hội đồng xét xử xác định giao dịch đặt cọc giữa bà H và bà K, ông H không vô hiệu về hình thức.

[3] Cấp sơ thẩm nhận định giữa các bên đã có việc giao dịch bằng ngoại tệ, cụ thể là bà H đã giao cho ông H 32.000 Euro tiền đặt cọc mua đất nên giao dịch bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà H, bà K, ông H đều xác định tiền đặt cọc do các bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Vào ngày 04/9/2019 bà H giao cho ông H số tiền 32.000 Euro. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác nhận do tại thời điểm này bà không có tiền Việt Nam nên giao cho ông H tiền Euro. Tuy nhiên hai bên đều thống nhất quy đổi 32.000 Euro này sang tiền Việt Nam, theo tỷ giá tại thời điểm đó là 25.400 đồng/Euro, tương đương 812.800.000 đồng. Sau khi lấy 2.000.000.000 đồng trừ đi 812.800.000 đồng thì bà H còn phải giao thêm số tiền 1.187.200.000 đồng. Điều này được bà H, ông H tính toán rõ tại giấy giao nhận tiền ngày 04/9/2019. Giấy giao nhận này do bà H cung cấp cho Tòa án.

Đến ngày 09/9/2019, bà H tiếp tục chuyển khoản cho ông H, bà K số tiền đặt cọc còn lại là 1.186.938.816 đồng, cho đủ số tiền 2.000.000.000 đồng đã thỏa thuận.

Như vậy, mặc dù hai bên có việc giao nhận 32.000 Euro nhưng đã thống nhất quy đổi sang tiền Việt Nam và sau đó bà H tiếp tục giao số tiền còn lại cho đủ số tiền đặt cọc đã thỏa thuận. Do đó cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa các bên bằng ngoại tệ nên vi phạm điều cấm và tuyên giao dịch vô hiệu là không chính xác.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H trình bày việc giao dịch mua bán đất không được tiếp tục thực hiện là do bà K, ông H thay đổi ý định, không muốn bán đất nữa. Phía bà K, ông H cho rằng bà H là người thay đổi ý định không muốn tiếp tục việc mua đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H luôn xác định việc bà không muốn tiếp tục mua đất là do bà phát hiện xe container không vào được khu đất như ông H đã cam kết.

Qua xem xét các tin nhắn trao đổi giữa bà H và ông H có các nội dung sau:

- Vào ngày 29/8/2019 bà H có hỏi ông H việc xe container vào được khu đất không và ông H trả lời rằng không được;

- Vào ngày 30/8/2019, 01/9/2019 ông H đã gửi hình ảnh giấy chứng nhận cùng vị trí tọa độ thửa đất cho bà H;

Sau đó vào các ngày 04, 09/9/2019 bà H đã chuyển tiền đặt cọc mua đất cho ông H, bà K.

- Vào các ngày 09, 12, 14/10/2019 bà H nhắn tin báo không mua đất nữa với lý do lô đất không nằm trên mặt tiền, xe tải trọng lớn không vào được....

Như vậy, theo nội dung trao đổi giữa bà H và ông H thể hiện bà H đã được ông H cung cấp giấy chủ quyền, vị trí, sơ đồ thửa đất; biết việc xe container không vào được khu đất nhưng vẫn đồng ý chuyển tiền đặt cọc mua đất. Không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà H cho rằng ông H đã không cung cấp đầy đủ thông tin của thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận có việc ông H nhắn tin cho bà nội dung xác định xe container không vào được thửa đất; nhưng bà H lại cho rằng tin nhắn được thực hiện sau khi bà đã chuyển tiền đặt cọc. Bà H trình bày ông H đã chỉnh sửa ngày tháng trên tin nhắn nhưng lại không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Trong khi các tin nhắn đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập Vi bằng theo đúng quy định, bà H cũng thừa nhận số điện thoại nhắn tin cho ông H là của bà.

Bà H còn trình bày phía ông H là người từ chối tiếp tục việc bán đất nhưng dựa trên các tin nhắn trao đổi thì ông H liên tục yêu cầu bà H ký vào biên bản đặt cọc và hẹn ngày ra ký hợp đồng công chứng nhưng bà H luôn từ chối.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định việc thay đổi thỏa thuận, không tiến hành giao dịch mua đất nữa xuất phát từ phía bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhưng bị đơn không đồng ý; bà H cũng không đồng ý thỏa thuận hòa giải với bị đơn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc...”*. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.Hồ Chí Minh có nhận định do bà H là người nước ngoài nên không được phép giao dịch mua bán đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, bà H trình bày bà có hai quốc tịch, hiện nay bà vẫn có quốc tịch Việt Nam. Trong suốt quá trình thỏa thuận mua bán với ông H, bà K cũng như quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H đều nộp Chứng minh nhân dân do Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/9/2017 để thể hiện bà là công dân Việt Nam. Theo các tin nhắn trao đổi với ông H, bà H cũng xác định bà có quốc tịch Việt Nam, bà có hai quyền để mua bán đất với ông H. Do đó Hội đồng xét xử xác định bà H có quyền thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà K.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã có Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2021/QĐ-BPKCTT, quyết định đã có hiệu lực thi hành ngay. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập giải quyết.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ giao dịch đặt cọc và án phí 72.000.000 đồng đối với yêu cầu buộc trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 36.000.000 đồng, bà H còn phải nộp 36.300.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu. Trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

Bởi các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về các vấn đề sau đây:

- Hủy bỏ giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng H với bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.709m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 668250, số vào sổ cấp GCN CH02066 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 cho bà Đào Thị Bạch K;

- Buộc bà Đào Thị Bạch K, ông Võ Tấn H phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.300.000 đồng (Bảy mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0085499 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, bà H còn phải nộp 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu. Trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0044354 ngày 18/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Củ Chi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Đường sự;
- Lưu.

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

**Bùi Thị Kim Dung**

