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: 1168/2023/DSPT
Ngày: 12/12/2023
Về việc: 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 12 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 505/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 421/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5038/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15571/2023/QĐ-HPT ngày 22 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Thanh D, sinh năm: 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: A ấp U, xã K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1988 (Có mặt);

Địa chỉ: Số C đường H, khu phố N, thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 25/4/2023)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D đường V, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm: 1985 (Có mặt);;

Địa chỉ: Số I đường số L, Khu dân cư S, phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 17/6/2022)

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

3.1. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: F khu phố U, thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm: 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: Số I đường số L, Khu dân cư S, phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 19/11/2022)

3.2. Bà Trịnh Thị O, sinh năm: 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ: G ấp U, xã K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Phạm Ngọc T3 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số Z ấp Q, xã K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Thanh D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T trình bày:

Ngày 15/3/2022, ông Đặng Thanh D có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số J, tờ bản đồ số R (theo tài liệu 02/CT-UB); tương ứng thuộc một phần thửa đất số W, tờ bản đồ số O (theo bản đồ địa chính); diện tích: 201,2m^2; tọa lạc tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y266893; số vào sổ cấp GCN số 2372/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 20/01/2004), với giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*), thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Theo đó, ông Đặng Thanh D đã đặt cọc cho ông Trần Văn H số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Thời điểm ông Đặng Thanh D giao tiền cho ông Trần Văn H có sự chứng kiến của ông Phạm Ngọc T3 (địa chỉ A6/8 Ấp 1, xã K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ông Đặng Thanh D phát hiện ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y266893; số vào sổ cấp GCN số 2372/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2004 là cấp cho bà Trần Thị T2 được quyền sử dụng đối với thửa đất số J, tờ bản đồ số R chứ không phải cấp cho ông Trần Văn H và thêm nữa phần diện tích thực tế của thửa đất J chỉ có 199,3m^2 chứ không phải 201,2m^2 như trong Hợp đồng đặt cọc. Sau khi phát hiện ra những vấn đề nêu trên, ông Đặng Thanh D đã liên hệ yêu cầu ông Trần Văn H trả lại số tiền cọc đã nhận, nhưng ông H không đồng ý và cố tình trốn tránh.

Số tiền dùng để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số J, tờ bản đồ số R (theo tài liệu 02/CT-UB); tương ứng thuộc một phần thửa đất số W, tờ bản đồ số O (theo bản đồ địa chính); diện tích 201,2m^2;

tọa lạc tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Đặng Thanh D.

Do đó, ông Đặng Thanh D đã khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 giữa ông Đặng Thanh D và ông Trần Văn H là vô hiệu, đồng thời, buộc ông Trần Văn H trả lại số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) mà ông Đặng Thanh D đã đặt cọc và trả ngay một lần khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, người đại diện của nguyên đơn đề nghị tòa án xác minh tình trạng hôn nhân của ông Trần Văn H tại thời điểm ngày 15/3/2022. Trong trường hợp ông H đã kết hôn tại thời điểm trên, ông đề nghị tòa đưa vợ ông H và bà Trần Thị T2, người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách *"Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án"* để làm rõ trách nhiệm của những người nêu trên; ông Phạm Ngọc T3 với tư cách *"Người làm chứng"* trong vụ án để đảm bảo tính khách quan của vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn H có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Ngọc C trình bày:

Đầu năm 2022, bà Trần Thị T2 là chị của ông Trần Văn H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số J, tờ bản đồ số R, diện tích 201,2 m² tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 2372/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2004. Bà T2 đã giao cho ông H được quyền tìm kiếm, thỏa thuận thương lượng, nhận cọc, nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T2 sẽ ra công chứng ký tên. Việc ủy quyền này chỉ nói miệng và không có văn bản ủy quyền. Ông H rao bán thửa đất, ông D tìm đến mua và thông qua trao đổi thương lượng hai bên có ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông D sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số J, tờ bản đồ số R, diện tích 201,2 m² tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 2372/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2004 với giá 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 30 ngày thì hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và sẽ giao đủ số tiền còn lại trong hợp đồng.

Tuy nhiên, sau khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông D không thực hiện việc đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông H. Do quá thời hạn đặt cọc mà ông D không ra công chứng nên bà T2, ông H đã xem như giao dịch này không thành và bị huỷ bỏ. Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 là vô hiệu và hoàn trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng thì bà C đại diện cho ông H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu, ông H không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông D nên ông H không có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng theo như yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn xác định thời hạn 30 ngày ghi trong hợp đồng đặt cọc là thời hạn hai bên thỏa thuận để nguyên đơn tìm hiểu tính pháp lý của phần đất mà hai bên thỏa thuận sẽ đặt cọc chuyển nhượng, rồi sau đó mới giao tiền cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 bị đơn đã thông báo rõ cho nguyên đơn biết việc diện tích thực tế của phần đất này có bị giảm, trường hợp phần diện tích bị giảm nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn sẽ giảm giá tiền theo giá trị mà hai bên đã đưa ra trong hợp đồng. Sau thời hạn 30 ngày thì nguyên đơn không tiến hành giao tiền cọc nên bị đơn cho rằng nguyên đơn đã từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Do đó, bà đại diện cho bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Ngọc C trình bày:

Bà Trần Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số J, tờ bản đồ số R, diện tích 201,2 m² tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 2372/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2004. Bà T2 có ủy quyền riêng cho em trai là ông H thực hiện việc tìm kiếm, đàm phán thỏa thuận giá và nhận cọc khi bên mua có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Tiền cọc (nếu có) ông H được toàn quyền giữ và sử dụng không cần thông báo lại. Việc ủy quyền giữa bà T2 và ông H không được lập thành văn bản mà được thỏa thuận miệng với nhau.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 là vô hiệu và hoàn trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng thì bà thống nhất với ý kiến của ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 421/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh D đối với ông Trần Văn H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2022 giữa ông Đặng Thanh D với ông Trần Văn H là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Thanh D về việc yêu cầu ông Trần Văn H có trách nhiệm trả số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/7/2023, nguyên đơn ông Đặng Thanh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Thanh D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Đặng Thanh D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với lý do số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ông D đã đưa cho ông H ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù không có chứng cứ chứng minh việc ông D giao tiền, nhưng trên thực tế ông H đã nhận đủ số tiền này rồi. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông D.

Bị đơn ông Trần Văn H có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị C đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định giữa ông Đặng Thanh D và ông Trần Văn H có ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất 201,2m^2 tại thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án, với lý do buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, mặc dù không có chứng cứ giao tiền nhưng thực chất bị đơn đã nhận đủ số tiền này.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không có chứng cứ nào để chứng minh có việc giao nhận tiền như đã trình bày. Nên kháng cáo của ông D là không có cơ sở để chấp nhận

Từ những phân tích trên nhận thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của của ông Đặng Thanh D yêu cầu bị đơn ông Trần Văn H phải trả lại cho ông số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận của các đương sự cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 15/3/2022 giữa ông Trần Văn H và ông Đặng Thanh D có thỏa thuận ký với nhau một hợp đồng đặt cọc, nhằm để đảm bảo cho việc ông H sẽ chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 201,2m^2 thuộc thửa J, tờ bản đồ số R thị trấn X, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông D sẽ đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 15/3/2022, sau khi nhận đủ tiền cọc sẽ thực hiện thủ tục

công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo nguyên đơn thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông đã giao cho ông H 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, không có tài liệu nào thể hiện bên nguyên đơn ông D có giao và bên bị đơn ông H có nhận số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, người làm chứng ông Phạm Ngọc T3 cũng không làm chứng về việc giao nhận tiền của hai bên, mà chỉ làm chứng về việc hai bên ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc quy định về thời hạn đặt cọc – thanh toán là 30 ngày kể từ ngày 15/3/2022, không quy định về việc giao đủ tiền cọc vào ngày 15/3/2022.

Xét, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông D buộc bị đơn ông H phải trả số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thanh D;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Điều 117, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh D.

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2022 giữa ông Đặng Thanh D với ông Trần Văn H là vô hiệu.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Thanh D về việc yêu cầu ông Trần Văn H có trách nhiệm trả số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 (mười triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng mà ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0041220 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D phải nộp bổ sung số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Ông Trần Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Thanh D phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2023/0020155 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện B;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo