

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 15/2025/DS-PT

Ngày: 16-01-2025

V/v tranh chấp 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: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Thu Sương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2024/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, các Quyết định hoãn phiên tòa số 722/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024, số 764/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024 và số 810/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Đình C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Đình C: Ông Nguyễn Hiếu V, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2024) – có mặt.

2.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Hoàng Đình C - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/09/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Xuân T trình bày:*

Vào khoảng giữa tháng 01 năm 2019, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn L về việc ông Hoàng Đình C và bà Trần Thị T có bán một lô đất thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thương lượng, ông T và vợ chồng ông C, bà T thống nhất giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 620.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Chiều ngày 28/01/2019, ông T đã giao cho ông C, bà T số tiền 50.000.000 đồng (có ông Nguyễn Văn L làm chứng) thể hiện tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 28/01/2019 giữa bên đặt cọc là ông Hoàng Xuân T với bên nhận cọc là ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T. Vào chiều tối ngày 01/03/2019, ông T tiếp tục đặt cọc cho ông C, bà T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tổng số tiền mà ông T đã đặt cọc cho ông C, bà T là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Sau này, ông T tìm hiểu thì được biết ông C, bà T đã bán thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho nhiều người khác nhau và đang xảy ra tranh chấp. Ngày 24/09/2019, vợ chồng ông C, bà T đã viết “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất” với nội dung: ông C, bà T thừa nhận việc đã bán thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho người khác và việc ông C, bà T nhận cọc để tiếp tục bán lại cho ông T thửa đất này là sai trái; đồng thời yêu cầu hủy việc mua bán giữa hai bên và cam kết sẽ trả lại tiền cọc cho ông Hoàng Xuân T trong thời hạn là 45 ngày nhưng đến nay ông C, bà T vẫn không trả lại tiền cọc cho ông T mặc dù ông T đã nhiều lần gọi điện và đến nhà yêu cầu.

Nguyên đơn ông Hoàng Xuân T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 28/01/2019, ngày 01/3/2019 giữa bên đặt cọc là ông Hoàng Xuân T với bên nhận đặt cọc là ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 28/01/2019 và “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất” ngày 24/09/2019 là vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Hoàng Xuân T số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Ông Hoàng Xuân T không yêu cầu ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T phải bồi thường tiền cọc.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 603/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đến khi giải quyết xong vụ án.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự đề ngày 10/10/2023, bị đơn ông Hoàng Đình C trình bày:*

Ông Hoàng Đình C và bà Trần Thị T có nhận cọc của ông Hoàng Xuân T 02 lần với tổng số tiền là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích đặt cọc để chuyển nhượng cho ông T thửa đất số A, tờ bản đồ số B tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này nằm trong diện tích khoảng 03 sào có nguồn gốc trước đây ông Hoàng Đình C mua, hiện chưa được tách thành thửa riêng và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà T với ông T không thực hiện nữa nên giữa hai bên đã ký cam kết ngày 24/9/2019 với nội dung: ông C, bà T trả lại cho ông T số tiền cọc là 550 triệu đồng, ông T giao lại thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà T. Tuy nhiên đến nay ông C, bà T vẫn chưa trả lại số tiền 550 triệu đồng cho ông T.

Ông C thừa nhận ông viết giấy cam kết đề ngày 24/09/2019 với mục đích việc mua bán giữa hai bên không thực hiện nữa, vợ chồng ông C, bà T trả lại toàn bộ tiền cọc cho ông T, còn ông T trả lại đất cho ông C, bà T. Lý do ông C phải viết giấy này là vì ông T đưa giang hồ đến nhà gây sức ép để buộc ông C phải viết giấy. Đồng thời ông T còn tố cáo ông C đến Công an tỉnh Đồng Nai về việc ông C có hành vi lừa đảo, sau đó Công an tỉnh Đồng Nai đã hướng dẫn ông T khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án. Sau khi sự việc xảy ra, ông Hoàng Đình C đã trình báo với ông Đỗ Văn H là tổ trưởng thôn A, ấp B, xã C, huyện D, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai về vụ việc nêu trên.

Trước đây ông Hoàng Đình C đã bán thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cho người khác. Tuy nhiên theo yêu cầu của ông L là bạn của ông T thì ông C đã đi chuộc lại thửa đất về để bán lại cho ông T nhưng sau khi ông C chuộc lại đất xong xuôi thì ông T lại nói không mua nữa. Ông C khẳng định thửa đất này là của ông, không có tranh chấp với ai khác nên ông Hoàng Xuân T không mua nữa thì phải mất toàn bộ tiền cọc.

- Bị đơn bà Trần Thị T vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T, theo đó:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 28/01/2019, ngày 01/3/2019 giữa bên đặt cọc là ông Hoàng Xuân T với bên nhận đặt cọc là ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành

phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 28/01/2019 và “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất” ngày 24/09/2019 là vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Hoàng Xuân T số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Phần nghĩa vụ liên đới của ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T là bằng nhau.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 603/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 14/4/2024, bị đơn ông Hoàng Đình C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Xuân T vì cho rằng bản án tuyên không đúng với bản chất của vụ việc, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông C.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông Hoàng Xuân T với ông Hoàng Đình C và bà Trần Thị T vi phạm điều cấm của pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Hoàng Đình C gửi đơn kháng cáo trong thời hạn nên kháng cáo của ông C được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Trần Thị T vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Ngày 28/01/2019, giữa ông Hoàng Đình C và bà Trần Thị T với ông Hoàng Xuân T lập “Giấy nhận cọc” với nội dung: Người nhận cọc ông Hoàng Đình C sang nhượng cho người đặt cọc là ông Hoàng Xuân T quyền sử dụng diện tích đất 82m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa với giá 620.000.000 đồng. Ông T đã trả 50.000.000 đồng, còn thiếu 570.000.000 đồng, hẹn ngày 28/02/2019 trả đủ số tiền còn lại, bên mua không mua mất tiền đặt cọc, bên bán không bán bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc. “Giấy nhận cọc” có chữ ký của ông T, ông C và bà T. Hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo thời hạn thỏa thuận nhưng đến ngày 01/3/2019,

ông T giao tiếp cho ông C và bà T số tiền 500.000.000 đồng, được ông C thừa nhận.

Ngày 24/9/2019, ông C viết “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất”, với nội dung: Các bên cùng ghi nhận và thống nhất ông C và bà T ngày 28/01/2019 nhận 50.000.000 đồng, ngày 01/3/2019 nhận tiếp 500.000.000 đồng, tổng hai lần là 550.000.000 đồng của ông T do ông C và bà T bán cho T thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài. Nay ông C và bà T xác nhận thửa đất nêu trên trước đây đã bán cho người khác, nay bán cho ông T là không đúng, hiện xảy ra tranh chấp. Vì vậy ông C và bà T đồng ý có nghĩa vụ trả lại số tiền là 550.000.000 đồng cho ông T trong hạn 45 ngày kể từ ngày 24/9/2019. Giấy hẹn có chữ ký của ông T, ông C và bà T và người làm chứng là ông Nguyễn Văn L.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C và người đại diện cho rằng ông C phải viết “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất” là do ông T đưa giang hồ đến nhà gây sức ép để buộc phải viết nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo các tài liệu chứng cứ được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa và Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa thể hiện tại thời điểm nhận cọc để chuyển nhượng thì thửa đất trên ông C, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đó ông C đã chuyển nhượng cho người khác và thửa đất hiện đang có tranh chấp về quyền sử dụng.

[2.3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông T với ông C, bà T là không hợp pháp theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất Đai, theo đó tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký giữa các bên vô hiệu và buộc ông C, bà T liên đới trả lại ông T số tiền đã nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông C.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” để đảm bảo thi hành án là số tiền 268.917.480 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 173/2022/DS-PT ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Đình C theo Quyết định số 603/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom là đúng quy định pháp luật nên tiếp tục duy trì.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C và bà T phải chịu 26.300.000 đồng. Hoàn trả ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C được miễn nộp do là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Đình C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 288, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Xuân T đối với bị đơn ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 28/01/2019, ngày 01/3/2019 giữa bên đặt cọc là ông Hoàng Xuân T với bên nhận đặt cọc là ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thể hiện tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 28/01/2019 và “Giấy hẹn trả lại tiền và trả lại đất” ngày 24/09/2019 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Hoàng Xuân T số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Phần nghĩa vụ liên đới của ông Hoàng Đình C, bà Trần Thị T là bằng nhau.

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Đình C và bà Trần Thị T phải chịu 26.300.000 đồng (Hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Hoàng Xuân T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007434 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Đình C được miễn nộp.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 603/2023/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

4. 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, 7a 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng