

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày: 18/02/2025

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 Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

2/ Ông Nguyễn Xuân Quang

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 798/2024/QĐ – TA ngày 18 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐ – TA ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Công P, sinh năm 1993.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: M, M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024).

Địa chỉ liên lạc: 124/1, đường A, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Công Đ, sinh năm 1993.

Địa chỉ: A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Huỳnh Thị Mộng Đ1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 2, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà Đ1: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: D, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng N).

Địa chỉ: Khu N, Quốc lộ E, khu phố S, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:* Ông Hồ Anh T2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Ông T có mặt; ông T1 xin vắng mặt; Văn phòng công chứng và ông T2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Công P trình bày:

Do có quan hệ quen biết, ngày 25/02/2020 ông và ông Đ, bà Đ1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận số CU 163989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Trúc Linh tỉnh C, số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2020. Giá thỏa thuận chuyển nhượng đất là 4.600.000.000 đồng. Đúng ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông đã giao cho ông Đ số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận hai bên thì ngày 09/4/2020 các bên sẽ có mặt tại Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng cho ông Đ, bà Đ1. Tuy nhiên đến ngày 09/4/2020 ông có mặt tại Văn phòng công chứng theo thỏa thuận nhưng ông Đ, bà Đ1 không có mặt.

Theo thông tin ông tìm hiểu thì thửa đất mà ông Đ, bà Đ1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông có tranh chấp và bị cơ quan nhà nước ngăn chặn tạm ngừng giao dịch.

Do ông Đ, bà Đ1 vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận, nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 giữa ông P và ông Đ, bà Đ1 lập tại Văn phòng C; buộc ông Đ và bà Đ1 trả lại số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng và phạt cọc là 2.600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc, không yêu cầu đối với bà Đ1.

Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Công Đ, Huỳnh Thị Mộng Đ1 do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh T1 trình bày:

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, ông Đ tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Trúc Linh tỉnh C, số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2020 vô hiệu vì: Tại thời điểm ký kết hợp đồng không có mặt bà Đ1, chữ ký của bà Đ1 tại Hợp đồng nêu trên là giả. Thực tế không có việc giao nhận tiền đặt cọc tại Văn phòng công chứng. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nên bị đơn đồng

ý yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc của ông P. Về số tiền cọc và phạt cọc do ông Đ chưa nhận tiền nên không phải trả tiền cọc và phạt cọc cho ông P. Mặc dù hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng ông Đ, bà Đ1 vẫn mong muốn các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi ông P thanh toán đủ số tiền 4.600.000.000 đồng nhưng ông P không đồng ý.

Ngoài ra bị đơn không có ý kiến, yêu cầu phản tố gì.

Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (Nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng N) trình bày:

Ngày 25/02/2020, Văn phòng C chứng thực Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Công P và ông Lê Công Đ, bà Huỳnh Thị Mộng Đ1, về việc chuyển nhượng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận số CU 163989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2019.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, Văn phòng C tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng giữa các bên, số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2020. Hợp đồng đã được ký đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc.

Việc ông Hoàng Công P khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 giữa ông P và ông Đ, bà Đ1 lập tại Văn phòng C nêu trên và yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và bà Đ1 trả lại số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng và phạt cọc là 2.600.000.000 đồng thì Văn phòng C không có ý kiến, yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai và tại phiên tòa Người làm chứng ông Hồ Anh T2 trình bày:

Ông là bạn của ông P và ông Đ, là người giới thiệu để ông P mua thửa đất số 145 của ông Đ, bà Đ1. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có dẫn ông P xuống thực địa để chỉ đất thì ông có mặt chứng kiến. Ngày 25/02/2020 tại Văn phòng C thì ông có mặt, ông thấy ông Đ và ông P giao dịch ký hợp đồng đặt cọc, thấy ông P mang tiền đi, thấy ông P để tiền trên bàn trước mặt và giao tiền cho ông Đ, còn số tiền bao nhiêu và có giao như thế nào không thì ông không rõ. Ngày 09/4/2020 ông đi cùng ông P đến Văn phòng C thì chỉ có mặt ông P và ông, còn ông Đ và bà Đ1 vắng mặt, ngoài ra không chứng kiến gì thêm và không có ý kiến, yêu cầu gì. Ông cam đoan lời khai của mình là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 20-6-2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 77, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 130, Điều 131, Điều 207, Điều 210, Điều 213, Điều 218, Điều 328, Điều 357, Điều 407, Điều 385 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 29, Điều 33 và Điều 34 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Công P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Lê Công Đ, bà Huỳnh Thị Mộng Đ1.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/02/2020 tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng N), số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Lê Công Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Công P số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng và 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng tiền phạt cọc.

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

Ngày 21/6/2024, ông Lê Công Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1469/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa một phần bản án sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 20-6-2024, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 giữa ông P và ông Đ vô hiệu; ông Đ phải trả cho ông P tiền cọc 2.600.000.000 đồng; bị đơn chỉ phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng lại áp dụng các điều khoản quy định về hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Lê Công Đ kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục kháng nghị: Ngày 01/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân T3 kháng nghị một phần bản án về việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong hạn luật định. Tại phiên tòa hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút một phần kháng nghị số 1469/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2024 của Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa đối với nội dung phạt cọc, giữ nguyên nội dung kháng nghị về án phí.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc do Văn phòng C chứng thực ngày 25/02/2020 thể hiện ông Hoàng Công P đặt cọc cho ông Lê Công Đ và bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 số tiền 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 145 tờ bản đồ số 23 xã T huyện C, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 163898 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/12/2019 được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Công Đ ngày 19/02/2020, giá chuyển nhượng 4.600.000.000đ, cam kết đến ngày 09/4/2020 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền 2.000.000.000đ. Tại điểm a khoản 1 điều 3 thể hiện “Bên A giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc” và tại khoản 3 Điều 6 của hợp đồng thể hiện “Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong Điều 1 từ bên A”. Như vậy, bên B ông Lê Công Đ đã nhận số tiền 2.600.000.000đ tiền cọc từ bên A ông Hoàng Công P, ông Lê Công Đ cho rằng chưa nhận số tiền đặt cọc 2.600.000.000đ là không có cơ sở.

Ngày 09/4/2020 là ngày hai bên thỏa thuận ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền 2.000.000.000đ còn lại, tuy nhiên phía ông Lê Công Đ và bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 không có mặt như cam kết. Ông Lê Công Đ cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không có mặt bà Đ1, chữ ký của bà Đ1 trong hợp đồng là giả, ông Đ chưa nhận được tiền đặt cọc nên ông Đ cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, tiền cọc chưa nhận nên không phải trả cọc và phạt cọc. Ngoài ra ông Đ còn cho rằng mặc dù hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng vợ chồng ông vẫn mong muốn các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi ông P thanh toán đủ số tiền 4.600.000.000đ.

Hợp đồng đặt cọc mặc dù không có mặt bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 ký nhận cọc và ông Hoàng Công P cũng chỉ yêu cầu một mình ông Lê Công Đ có nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc, việc ông Đ giả chữ ký của bà Đ1 để nhận tiền đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 145 tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho ông P thì bản thân ông Đ phải tự chịu trách nhiệm với hành vi cũng như cam kết của mình. Đến ngày 09/4/2020 là ngày hai bên ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ và bà Đ1 không thực hiện mà đến ngày 11/4/2020 (tức 02 ngày sau) thì ông Đ và bà Đ1 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Anh D, ngày 23/5/2020 ông Nguyễn Anh D được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông Đ cho rằng vợ chồng ông vẫn mong muốn ký hợp đồng chuyển nhượng với ông P là hoàn toàn không thể thực hiện được do đã chuyển nhượng cho ông D ngày 11/4/2020. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Công P là có căn cứ phù hợp pháp luật. Ông Lê Công Đ kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với án phí DSST cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND TP Biên Hòa; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Công Đ.

Áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của TAND TP Biên Hòa về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Công Đ thực hiện trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa đối với nội dung phạt cọc, chỉ giữ phần kháng nghị về án phí. Do đó, đình chỉ xét xử một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc.

Ngày 25/02/2020, tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng N), ông Hoàng Công P đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Lê Công Đ, bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 theo số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông P (bên A) đặt cọc 2.600.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc là ông Đ, bà Đ1 (bên B) nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Các bên cam kết đúng vào ngày 09/4/2020 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông P cho rằng, ngày 25/02/2020 sau khi ký vào hợp đồng đặt cọc thì ông P ra ngoài, ai là người viết, ký, điểm chỉ thay bà Đ1 thì ông không chứng kiến nên không biết, ông Đ cũng không nói cho ông về việc này; ông đã giao cho ông Đ số tiền đặt cọc 2.600.000.000 đồng tại Văn phòng C, nhưng do là bạn bè tin tưởng và việc giao nhận tiền đã thể hiện trong hợp đồng đặt cọc nên không lập giấy tờ giao nhận tiền. Đến ngày 09/4/2020 ông P có mặt tại Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng nhưng ông Đ, bà Đ1 vắng mặt nên không thực hiện việc giao kết hợp đồng như thỏa thuận được.

Phía bị đơn cho rằng ngày 25/02/2020, tại Văn phòng công chứng chỉ có mặt ông P, ông Đ, vì bà Đ1 vắng mặt nên ông Đ ký thay bà Đ1; Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có thông báo cho bà Đ1 biết; ông P chưa giao số tiền đặt cọc 2.600.000.000 đồng cho bị đơn (BL 128). Mặc dù biết hợp đồng đặt cọc vô hiệu và chưa thanh toán tiền cọc nhưng vợ chồng ông Đ, bà Đ1 vẫn mong muốn ký hợp đồng

chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông P khi ông P thanh toán đủ 4.600.000.000đ (BL 71, 72).

Theo Kết luận giám định số 1543/KL-KTHS, ngày 24/8/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ (BL số 123) thì chữ ký và chữ viết, điểm chỉ vân tay mang tên Huỳnh Thị Mộng Đ1 trên tài liệu ở phần mẫu cần giám định so với chữ ký và chữ viết, điểm chỉ vân tay trên tài liệu nêu ở phần mẫu so sánh không phải do cùng một người ký, viết ra, in ra.

Như vậy, tại thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 chỉ có mặt ông P, ông Đ và không có mặt bà Đ1. Việc kiểm tra sự có mặt của các bên tham gia giao dịch dân sự để hướng dẫn ký tên, điểm chỉ vào văn bản công chứng là trách nhiệm của công chứng viên được quy định tại Điều 48 Luật công chứng. Sau khi ông P ký vào hợp đồng đặt cọc theo sự hướng dẫn của công chứng viên thì ông ra ngoài nên không biết ai là người ký tên của bà Đ1. Ông Đ thừa nhận ký tên, lăn tay thay bà Đ1 vào Hợp đồng đặt cọc và công chứng viên vẫn đồng ý công chứng hợp đồng đặt cọc. Sau đó, ông Đ vẫn thông báo cho bà Đ1 biết việc ký hợp đồng đặt cọc với ông P nhưng bà Đ1 không có ý kiến gì. Ông Đ, bà Đ1 vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, nhưng do chưa thống nhất được số tiền đặt cọc (ông P thì cho rằng đã đặt cọc rồi, còn vợ chồng ông Đ thì xác định chưa nhận tiền đặt cọc) nên hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những phân tích trên chứng tỏ việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 là theo ý chí tự nguyện của các bên đương sự, về hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328, 119 Bộ luật Dân sự, đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, do bà Đ1 không ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc (ông Đ ký tên, lăn tay thay bà Đ1) nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 chỉ phát sinh hiệu lực đối với ông P, ông Đ là các bên trực tiếp tham gia giao kết.

Thực tế, ông Đ, bà Đ1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ vẫn thông báo cho bà Đ1 biết nhưng bà Đ1 không có ý kiến phải đối. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc chỉ là một biện pháp đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải hợp đồng chuyển dịch, định đoạt quyền về tài sản. Do đó, bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu do ông Đ tự ý quyết định đối với tài sản chung của vợ chồng là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án và xét xử, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn cũng đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện này nên ghi nhận.

[3.2] Về số tiền đặt cọc.

Ông Hoàng Công P cho rằng đã giao cho ông Lê Công Đ 2.600.000.000 đồng tiền đặt cọc, còn ông Đ cho rằng ông P chưa giao tiền theo thỏa thuận.

Tại Điều 6 Hợp đồng đặt cọc thể hiện việc các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này; bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong Điều 1 từ bên A.

Như vậy, trong Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2020 đã nêu rõ, bên B (ông Đ) đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ bên A (ông P) và ông P đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, người làm chứng là ông Hồ Anh T2 (người giới thiệu cho

ông P mua đất của ông Đ) cũng xác định ngày 25/02/2020, tại văn phòng công chứng, ông P mang tiền và giao cho ông Đ, nhưng ông không biết bao nhiêu. Do đó, có căn cứ xác định ông Hoàng Công P đã giao cho ông Lê Công Đ 2.600.000.000 đồng tiền đặt cọc; ông Đ cho rằng chưa nhận được số tiền 2.600.000.000 đồng của ông P là không có cơ sở.

[3.3] Về việc vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Theo tài liệu chứng cứ thể hiện, ngày 09/4/2020 nguyên đơn có mặt tại Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn vắng mặt. Sự việc được ghi hình có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Hồ Anh T2 và công chứng viên Trần Thị Trúc L. Phía bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có thông báo cho bà Đ1 biết nhưng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng do hai bên không thống nhất được số tiền thực tế đã nhận (ông P nói đã giao tiền còn ông Đ nói chưa nhận tiền) và đất đang bị ngăn chặn nên các bên thỏa thuận miệng không ký kết hợp đồng (BL 129). Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc ngày 09/4/2020 không có mặt tại văn phòng C để ký kết hợp đồng là do đã thỏa thuận lại với ông P. Ngoài ra, theo hồ sơ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai –Chi nhánh huyện C cung cấp thì ngày 11/4/2020 ông Đ, bà Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 này cho ông Nguyễn Anh D và ngày 23/5/2020 ông D được cập nhật chỉnh lý biến động (BL 152-154).

Như vậy, ngày 09/4/2020, ông Lê Công Đ không có mặt tại Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Công P là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Lỗi dẫn đến hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145 tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai hoàn toàn thuộc về ông Lê Công Đ.

[3.4] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc thể hiện bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và gấp 3 lần số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được).

Khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015 quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Như đã phân tích nêu trên, ông P và ông Đ giao kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc nên phát sinh quyền, nghĩa vụ. Lỗi dẫn đến việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mục đích của hợp đồng đặt cọc không đạt được) hoàn toàn thuộc về ông Lê Công Đ. Quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Công Đ phải trả tiền cọc và phạt cọc, không yêu cầu bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 phải có trách nhiệm liên đới. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông Đ trả lại số tiền cọc là 2.600.000.000 đồng và phạt cọc là 2.600.000.000 đồng là có cơ sở và so với hợp đồng đặt cọc cũng có lợi cho phía bị đơn.

Bị đơn ông Lê Công Đ kháng cáo, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Về án phí:

Cấp sơ thẩm buộc ông Lê Công Đ phải chịu 113.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai liên quan đến nội dung án phí là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về án phí DSST: ông Lê Công Đ phải chịu 113.200.000 (một trăm mười ba triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Hoàng Công P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí DSPT: Ông Lê Công Đ kháng cáo toàn bộ bản án, do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Lê Công Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 284; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa về nội dung phạt cọc. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Công Đ và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về nội dung án phí. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 20-6-2024 của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 77, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 207, 210, 213, 218, 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 29, Điều 33 và Điều 34, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

- 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Công P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Lê Công Đ, bà Huỳnh Thị Mộng Đ1.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/02/2020 tại Văn phòng C (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng N), số công chứng 454, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Lê Công Đ phải trả cho ông Hoàng Công P số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng, tổng cộng là 5.200.000.000 (năm tỷ hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí:

- Ông Lê Công Đ phải chịu 113.200.000 (một trăm mười ba triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Hoàng Công P 56.900.000 (năm mươi sáu triệu chín trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001927 ngày 08/6/2020 và 0001882 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Hoàn trả cho ông Lê Công Đ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004636 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND TP Biên Hòa;
- VKSND TP Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung