

Bản án số: 54/2025/DS-PT
Ngày: 25-02-2025
V/v: "tranh chấp HĐ đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 478/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2024/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 529/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- **Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1989; Địa chỉ liên hệ: Cạnh C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Hợp đồng ủy ngày 09 tháng 10 năm 2023). Có mặt

- **Bị đơn:**

1. Ông Huỳnh Ngọc Thanh T1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số G C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Hồ Thị Trúc D, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- **Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà D:** Ông Phan Long H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số D, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 8 năm 2024. Có mặt

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc

D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 12/5/2022, ông Nguyễn Thái T với ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo chuyển nhượng phần tài sản là nhà và đất. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất giá chuyển nhượng phần nhà và đất (đang thế chấp tại Ngân hàng) là 3.000.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho ông T1 và bà D 1.600.000.000 đồng; ông T1 và bà D có nghĩa vụ ký kết các văn bản giấy tờ liên quan để giải chấp tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao đủ số tiền 1.600.000.000 đồng cho ông T1 và bà D, đến khi ông liên hệ với Ngân hàng để tắt toán thì được biết số tiền ông T1 và bà D vay cao hơn số tiền các bên đã thỏa thuận nên ông liên hệ yêu cầu ông T1 và bà D thực hiện nghĩa vụ giải chấp để chuyển nhượng cho ông tên Nguyễn Thái T thì ông T1 và bà D cố tình né tránh.

Nay, ông T yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 979, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Thái T với ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D, buộc ông T1 và bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thái T tổng số tiền 1.937.938.667đ đồng (trong đó, số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 374.938.667đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phan Long H trình bày:*
Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Thái T biết rõ tài sản đang được ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh T2 nên sau khi hai bên bàn bạc thống nhất, vào ngày 12/5/2022 tại Văn phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng phần tài sản là nhà và đất, trong đó nêu rõ: Ông T, ông T1 và bà D thống nhất hạn chót tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 05/11/2022; số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng, theo đó ông T được giữ số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng để tự liên hệ với Ngân hàng đóng lãi, tắt toán nợ, xóa thế chấp và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Để ông Nguyễn Thái T có thể đến Ngân hàng thực hiện giao dịch về phần tài sản nhận chuyển nhượng đã nêu trong hợp đồng đặt cọc, ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 989, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2022, tại Văn phòng C1 để ủy quyền cho ông Nguyễn Thái T đến làm việc với Ngân hàng và cơ quan có thẩm quyền để đóng lãi, xóa thế chấp, tắt toán nợ và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên.

Do ông Nguyễn Thái T không đến liên hệ với Ngân hàng để đóng lãi, tất toán nợ, xóa thế chấp và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất dẫn đến không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận, nguyên nhân là do phía ông Nguyễn Thái T không thực hiện đúng trách nhiệm như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, việc ông Nguyễn Thái T cho rằng ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D đã không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 là không có cơ sở.

Do đó, ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số công chứng 979, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2022 tại Văn phòng C1 - địa chỉ: Số A L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thái T số tiền 1.600.000.000 đồng (*một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D trả khoản tiền lãi tính từ ngày 12/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 374.938.337 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024, ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thủy giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Đại diện bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

- Đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các

đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vào ngày 24/02/2025, Tòa án có nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn với lý do mới nhận yêu cầu luật sư của bị đơn nên chưa có đủ thời gian nghiên cứu và tiếp cận hồ sơ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Bộ luật tố tụng dân sự thì Luật sư được làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khi có yêu cầu của đương sự và được Tòa án cấp Giấy xác nhận đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự. Luật sư chưa được Tòa án xác nhận đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên chưa phát sinh các quyền của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần 2, việc xin hoãn phiên tòa của luật sư không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc hoãn phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D.

[2.1] Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 03 căn nhà trên diện tích 295,4m² đất thuộc thửa đất số 355, quận B, thành phố Cần Thơ, là 3.000.000.000 đồng, tài sản thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP X; ông T giao cho ông T1 1.600.000.000đ, ông T còn giữ lại số tiền 1.400.000.000 đồng phải thanh toán lần hai để thực hiện trách nhiệm liên hệ với Ngân hàng đóng lãi, tắt toán nợ, xóa thế chấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cùng với ông T1 và bà D tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 và bà D đã ký hợp đồng ủy quyền để ông T liên hệ với Ngân hàng để đóng lãi, tắt toán nợ, xóa thế chấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp nhưng cũng không xác định rõ số tiền phải trả cho

Ngân hàng để được tất toán nợ theo nội dung đã ủy quyền.

[2.2] Theo tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ, thể hiện: ông T1, bà D có thể chấp 03 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay tiền Ngân hàng (có nhà đất đặt cọc chuyển nhượng cho ông T), ngày 27/04/2022, ông T1 rút 03 lần tiền vay, với tổng số tiền vay là 12.000.000.000đ. Do ông T1 và bà D thực hiện không đúng hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện ra tòa ngày 13/3/2023. Tại Bản án số: 68/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã tuyên buộc ông T1, bà D trả cho Ngân hàng tổng số tiền 13.230.812.367đ, nếu không trả thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Như vậy, có căn cứ xác định ông T1, bà D không thông báo tình trạng cụ thể tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng vay với số tiền là bao nhiêu? Số tiền cụ thể ông T phải thanh toán cho Ngân hàng để giải chấp tài sản? đối với ông T thì không tìm hiểu kỹ những thông tin này. Trong khi ông T1 chỉ giữ lại số tiền 1.400.000.000đ, không thể thực hiện giải chấp tài sản nếu như không được sự đồng ý của Ngân hàng. Ngoài ra, theo xác nhận gia hạn hợp đồng được viết tay được phía bị đơn thừa nhận chữ viết của bị đơn, gia hạn cho nguyên đơn thực hiện hợp đồng đến ngày 05/05/2023, nhưng thời điểm này Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đang thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bị đơn có liên quan đến tài sản thế chấp (thụ lý ngày 29/03/2023) nên thỏa thuận giữa các đương sự tại hợp đồng đặt cọc cũng không thể thực hiện được.

[2.3] Thỏa thuận về việc đặt cọc là một giao dịch dân sự qui định tại Điều 116 Bộ luật dân sự. Do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ điều kiện tại Điều 117 Bộ luật dân sự, tức đáp ứng về chủ thể, về mục đích, về nội dung, hình thức (nếu có qui định).

Ông T1 cho rằng, hai bên thỏa thuận ông T phải có trách nhiệm tất toán và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra từ Ngân hàng, nhưng điều này không thể thực hiện được như nhận định tại phần [2.1] và [2.2]. Như vậy, giao dịch này có thể khẳng định ông T không đạt được mục đích, có sự nhầm lẫn trong việc xác lập giao dịch dân sự.

Theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự: *Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu...*

Tại Điều 131 Bộ luật dân sự có qui định “Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”

Từ những căn cứ trên, cần xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1 là vô hiệu, cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà D trả lại cho ông T 1.600.000.000đ tiền cọc là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn, những không buộc bị đơn chịu lãi suất chậm trả trong quá trình thi hành án là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung phần này cho phù hợp quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự và nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 126, 131, 328 Bộ luật dân sự

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố C.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số công chứng 979, quyền số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2022 tại Văn phòng C1 - địa chỉ: Số A L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thái T số tiền 1.600.000.000 đồng (*một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D trả khoản tiền lãi tính từ ngày 12/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 374.938.337 đồng.

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:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái T phải chịu 18.747.000 đồng án phí, được khấu trừ số tiền 33.686.400 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002542 ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; nguyên đơn ông Nguyễn Thái T còn được nhận lại 14.939.400 đồng (*mười bốn triệu chín trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D phải chịu 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Thanh T1 và bà Hồ Thị Trúc D phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002967 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy; ông T, bà D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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