

Bản án số: 691/2023/DS-PT  
Ngày: 27/6/2023  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 Lê Ngọc Nga

*Các Thẩm phán:* Ông Tôn Văn Trung

Bà Lê Thu Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Hiền - 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:** Bà Nguyễn Thị Lý – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/5/2023 và 27/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2023/DSPT ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3272/2022/DS-ST Ngày: 26-8-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2052/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số dân sự phúc thẩm số 7234/2023/QĐPT-DS ngày 30/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Văn Đ**, năm sinh 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: **7 đường C, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.** (Có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông **Hồ Thanh H**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2. Bà **Chung Thị Hạnh T**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: **2 đường F, tổ A, khu phố C, phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Chu Thị Bích N** (vắng mặt)

Địa chỉ: **7 đường C, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh**

- Người làm chứng:

1. Ông **Đới Trọng Đ1** (có mặt)

Địa chỉ: **A L, phường H, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.**

2. Ông **Nguyễn Văn C** (vắng mặt)

Địa chỉ: **8 đường H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2019, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Bùi Văn Đ** trình bày:*

Ngày 28/01/2019 bên B là ông **Bùi Văn Đ** và bên A là ông, bà **Hồ Thanh H, Chung Thị Hạnh T** có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối một phần thửa số 293,300, tờ bản đồ số 06-BĐC- **xã T** tại địa chỉ **2 khu phố C, phường T, Quận I, TP** với diện tích chuyển nhượng khoảng 65m<sup>2</sup> (ngang 4m, dài hết đất khoảng 19m) và giá trị chuyển nhượng là 2.250.000.000đ (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng. Thửa đất số 293, 300 có diện tích 650,3 m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18731/2001 ngày 10/9/2001 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp, cập nhật biến động cho ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** từ ngày 17/12/2007.

Bên A cam kết thực hiện các thủ tục tách thửa để tiến hành ký kết hợp đồng tại phòng Công chứng, nếu không tách thửa được thì bên A cam kết đền cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc. Hai bên đã thống nhất và tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, ký ngày 28/01/2019, có sự làm chứng của ông **Nguyễn Văn C (Công ty T1)**.

Hai bên thỏa thuận thanh toán như sau: đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng là 200.000.000 đồng; Đợt 2 ngày 03/02/2019 là 100.000.000 đồng; Ngày 03/4/2019 sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, hai bên ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng, bên B sẽ đưa thêm 200.000.000 đồng; Ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì thanh toán đợt 4 là 1.700.000.000 đồng; Đợt 5 thanh toán phần còn lại là 50.000.000 đồng sau khi có kết quả đăng bộ sang tên.

Ngày 28/01/2019 bên B đã tiến hành đặt cọc cho bên A số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) đồng và đến ngày 02/02/2019 bên B tiếp tục đặt cọc thêm cho bên A số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng. Đến ngày 03/4/2019, do bên A chưa làm xong thủ tục tách thửa phần diện tích đất chuyển nhượng, ông **H** cho biết lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng. Bên A đã xin gia hạn thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng là ngày 24/4/2019. Ngày 24/04/2019 bên A vẫn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa để 02 bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng như đã cam kết. Từ thời điểm đó, bên A cố tình không

hợp tác và có dấu hiệu muốn chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ phần đất này cho người khác.

Ông, bà **Hồ Thanh H, Chung Thị Hạnh T** đã vi phạm hợp đồng lập ngày 28/01/2019 nên ông **Đ** yêu cầu Tòa án buộc ông, bà **Hồ Thanh H, Chung Thị Hạnh T** trả lại số tiền ông **Đ** đã đặt cọc là 300.000.000 triệu đồng (ba trăm triệu) đồng và số tiền đền bù là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

***Lời trình bày của bị đơn:***

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý nhưng bị đơn không gửi các văn bản trình bày ý kiến của mình về nội dung vụ kiện. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông **Hồ Thanh H, bà Chung Thị Hạnh T** đến Tòa án để làm bản tự khai, tham gia phiên họp về việc kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất...nhưng bị đơn đều vắng mặt không lý do.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Chu Thị Bích N** trình bày:***

Bà là vợ ông **Bùi Văn Đ**. Bà thống nhất với lời trình bày của ông **Đ**. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông, bà **Hồ Thanh H, Chung Thị Hạnh T** trả lại cho ông **Đ** số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 triệu đồng (ba trăm triệu) đồng và đền bù số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng.

***Người làm chứng ông **Nguyễn Văn C** trình bày:***

Ông là người giới thiệu cho ông **Đ** mua đất của ông **H**. Ông có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đ** và ông **H, bà T**. Ông đã ký tên là người làm chứng vào hợp đồng. Vào ngày 28/01/2019, tại **Văn phòng B1**, ông có làm chứng cho ông **Đ** và ông **H, bà T**, chuyển nhượng một phần đất diện tích khoảng 65 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 2/219 **khu phố C, phường T B**, thuộc thửa đất số 293, 300, tờ bản đồ số 06-BĐC **xã T B**. Hai bên thống nhất lô đất không quy hoạch, không cầm cố, đúng quyền sở hữu, hai bên đã tiến hành đặt cọc. Nếu ông **Đ** không mua mất cọc, còn bên ông **H, bà T** không bán hay không tách thửa được thì phải đền gấp đôi.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 3272/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 như sau:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/01/2019 giữa ông **Bùi Văn Đ** và ông **Hồ Thanh H, bà Chung Thị Hạnh T** là vô hiệu.

Buộc ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** giao trả cho ông **Bùi Văn Đ** số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

-Không chấp nhận yêu cầu của ông **Bùi Văn Đ** về việc buộc ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** trả cho ông **Bùi Văn Đ** số tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

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

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông **H**, bà **T** ngoài nghĩa vụ trả tiền cọc đã nhận còn phải bồi thường 300.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm,***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị sửa án sơ thẩm, tuyên buộc ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** trả lại cho ông **Bùi Văn Đ** số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, số tiền bồi thường là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Chu Thị Bích N**: thống nhất với yêu cầu của ông **Đ**.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: bản án đã giải quyết đúng pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, y bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn ông **Hồ Thanh H**, bà **Chung Thị Hạnh T** được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà **Hồ Thanh H**, **Chung Thị Hạnh T** theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Trong vụ án này các đương sự chỉ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp

là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ.

[2.2] Căn cứ Mục III thay đổi về chủ của Giấy chứng nhận số hồ sơ gốc 18731/2001 ngày 10/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp, thửa đất số 293, 300 tờ bản đồ số 06-BĐC xã T, diện tích 650,3 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Thanh H và bà Chung Thị Hạnh T từ ngày 17/12/2007.

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/01/2019 thể hiện ông H, bà T tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất trên cho ông Đ, diện tích chuyển nhượng 65 m<sup>2</sup> (ngang 4m, dài hết đất khoảng 19m), số tiền chuyển nhượng là 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng với phương thức thanh toán như sau: Đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng là 200.000.000 đồng; Đợt 2 ngày 03/02/2019 đặt cọc tiếp 100.000.000 đồng; Đợt 3 là ngày 03/4/2019 sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, hai bên ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng, bên B sẽ đưa thêm 200.000.000 đồng; Đợt 4, ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì thanh toán 1.700.000.000 đồng; Đợt 5, thanh toán phần còn lại 50.000.000 đồng sau khi có kết quả đăng bộ sang tên.

Nguyên đơn cho rằng ông H và bà T đã nhận của ông Đ tổng số tiền cọc là 300.000.000 đồng, chứng cứ cung cấp là xác nhận nhận tiền của ông H và bà T vào ngày 28/01/2019 và ngày 02/02/2019. Bị đơn không phản đối ý kiến nguyên đơn và cũng không xuất trình chứng cứ phản bác. Căn cứ Khoản 1,2 Điều 91, Khoản 2 điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự, lời trình bày của nguyên đơn là chứng cứ. Từ đó có cơ sở xác định rằng ông H và bà T đã nhận của ông Đ 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đến ngày 04/4/2019, ông H cho biết phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng N1, ông đang làm thủ tục nhờ ngân hàng hỗ trợ việc tách thửa. Ông Đ đồng ý với ông H, bà T về việc sẽ thực hiện tách thửa và công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24/4/2019. Do đó, thỏa thuận ban đầu đã bị thay thế bởi thỏa thuận mới giữa các bên. Như vậy, có cơ sở xác định ông H, bà T và ông Đ đã biết rõ khu đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn thỏa thuận về việc tiếp tục giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 131, Khoản 8 Điều 320, Điều 123, 407 Bộ luật Dân sự 2015 xác định hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/01/2019 giữa ông Đ và ông H, bà T vô hiệu, buộc ông H, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng và bác yêu cầu về việc bồi thường 300.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.2] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**- Về án phí:**

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 148, Khoản 2 Điều 296, Khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Bùi Văn Đ**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Bùi Văn Đ**

- Tuyên hợp đồng Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/01/2019 giữa ông **Bùi Văn Đ** và ông **Hồ Thanh H**, bà **Chung Thị Hạnh T** là vô hiệu.

- Buộc ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** giao trả cho ông **Bùi Văn Đ** số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông **Bùi Văn Đ** về việc buộc ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** trả cho ông **Bùi Văn Đ** số tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm* : Ông **Hồ Thanh H** và bà **Chung Thị Hạnh T** phải chịu án phí 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng);

Ông **Bùi Văn Đ** phải chịu án phí 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng mà ông **Đ** đã nộp theo **B** lại thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0009971 ngày 25/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thủ Đức), ông **Đ** còn phải nộp thêm số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông **Bùi Văn Đ** phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, ông **Đ** đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí nên được

cần trừ theo (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028491 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thủ Đức. Ông Đ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. 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.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP Thủ Đức;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận TP Thủ Đức;
- Cục thi hành án dân sự TP.HCM
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

**Lê Ngọc Nga**