

**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: 1037/2020/DS - PT

Ngày: 17-11-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán nhà và 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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Kim Thương.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Việt Hồng.  
Bà Trần Thị Tuyết Loan.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 443/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 318/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5046/2020/QĐ - PT ngày 28 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18415/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1965.

Địa chỉ thường trú: Số 95/100 đường M, phường Q, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 40/1/3 đường N, thị trấn A, huyện H, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 171A đường B, thị trấn A, huyện H, tỉnh Long An; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 04 tháng 4 năm 2019).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2/1/3 đường V, phường E, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Hồ Sỹ C, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2210/89 đường X, phường E, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 5 năm 2020).

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

1. Bà Đặng Hồng G, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 2/1/3 đường V, phường E, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Vũ Sỹ Y, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 40/1/3 đường N, thị trấn A, huyện H, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị E.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 02 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày như sau:

Do ở địa phương khác tới, không tìm hiểu kỹ nên vào ngày 04 tháng 12 năm 2018, bà Nguyễn Thị E đã ký Hợp đồng đặt cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng với ông Lê Văn M để làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất có diện tích 78,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 459, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại địa chỉ 210/7B Đường A, phường L, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi ký hợp đồng, ông Lê Văn M không cho bà E biết rõ tình trạng nhà đất. Sau đó, bà E tìm hiểu thì được biết nhà đất của ông M đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho một khoản vay của ông M. Do đó, bà E thông báo cho ông M biết bà sẽ không mua nhà đất nói trên nữa và đòi ông M trả tiền cọc cho bà nhưng ông M không chấp nhận.

Đồng thời nguyên đơn trình bày: Nếu bà E có biết nhà đang thế chấp khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc cũng vô hiệu do không đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, sau khi xem bản hợp đồng đặt cọc do bị đơn xuất trình, phía nguyên đơn có ý kiến: Mặc dù ngày xác lập hợp đồng giữa hai bản hợp đồng do các bên xuất trình có khác nhau nhưng nội dung đặt cọc không khác nhau, bị đơn đã nhận 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng của nguyên đơn.

Nay bà Nguyễn Thị E yêu cầu Tòa án nhân dân Quận K tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 04/12/2018 (ngày 14/12/2018 theo bản chính do bị đơn xuất trình) giữa bà và ông Lê Văn M vô hiệu do bị lừa dối, yêu cầu ông Lê Văn M trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

*Về ý kiến, đề nghị của bị đơn:*

Tại bản tự khai ngày 27 tháng 5 năm 2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày như sau:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hồ Sỹ C xác nhận: Có việc ký kết hợp đồng đặt cọc, giao nhận cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất như nguyên đơn đã trình bày. Chữ viết trong hợp đồng do chính ông Lê Văn M viết nên ngày xác lập hợp đồng đặt cọc là ngày 14/12/2018. Hợp đồng đặt cọc là một giao dịch nhằm đảm bảo cho việc các bên sẽ giao kết hợp đồng mua bán nên không vi phạm các quy định của pháp luật về chuyển nhượng vì các bên chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông M đã giải chấp nhà đất trước thời điểm các bên hẹn nhau ra công chứng hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến hẹn công chứng hợp đồng mua bán ngày 20/01/2019, vợ chồng ông Lê Văn M đã nhiều lần gọi điện cho vợ chồng bà E nhưng phía vợ chồng bà E đã không đến để ký hợp đồng mua bán. Đồng thời, bà E còn xin gia hạn đến ngày 25/01/2019, ông M đã chờ đến ngày 30/01/2019 nhưng bà E vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán. Hơn nữa, khi nhận cọc của bà E thì ông M cũng đã đặt cọc để mua căn nhà khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH1627 chứng tỏ ông M rất mong muốn các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bà E nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Sỹ Y trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 10 năm 2019, ông Y trình bày như sau: ông là chồng của bà Nguyễn Thị E. Số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng mà bà E đã đặt cọc để mua bán nhà đất tại địa chỉ 210/7B Đường A, phường L, quận

K, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Văn M là tài sản chung của vợ chồng. Ý kiến của vợ ông là bà E cũng là ý kiến của ông. Ông có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Hồng G trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Văn M, ý kiến của bà cũng giống ý kiến mà người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hồ Sỹ C đã trình bày. Bà cũng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 318/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị E đối với bị đơn là ông Lê Văn M, cụ thể như sau;

1.1. Bác yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 04 tháng 12 năm 2018 (Bản chính do bị đơn xuất trình ngày 14 tháng 12 năm 2018) được xác lập giữa bà Nguyễn Thị E với ông Lê Văn M là vô hiệu do bị lừa dối;

1.2. Bác yêu cầu buộc ông Lê Văn M trả lại cho bà Nguyễn Thị E 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc nói trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị E phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng tiền án phí. Khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0008613 ngày 01 tháng 3 năm 2019 Chi cục thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh, bà E phải nộp thêm 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 10 tháng 8 năm 2020, bà Nguyễn Thị E kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2018 là vô hiệu do bị lừa dối và buộc ông Lê Văn M-bà Đặng Hồng G phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Ông Nguyễn Thanh Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Lê Văn M (trực tiếp tham gia phiên tòa) cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: các bên đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký tay ngày 04 và 14 tháng 12 năm 2018. Về số tiền cọc: các bên cùng thống nhất bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn là 37.500.000 đồng. Thời

hạn hoàn trả là 15 ngày kể từ ngày 17/11/2020. Hạn chót giao số tiền trên là vào ngày 02 tháng 12 năm 2020. Các bên tự thực hiện việc giao nhận với nhau.

Về án phí sơ thẩm: 1.875.000 đồng, các bên tự thỏa thuận như sau: nguyên đơn chịu 937.500 đồng; bị đơn chịu 937.500 đồng. Do đã thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thống nhất nội dung thỏa thuận nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Các bên đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký tay ngày 04 và 14 tháng 12 năm 2018 giữa ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị E; Thống nhất số tiền cọc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn là 37.500.000 đồng. Thời hạn giao tiền là 15 ngày kể từ ngày 17/11/2020. Hạn chót giao tiền là vào ngày 02 tháng 12 năm 2020; Việc giao nhận tiền do các bên tự thực hiện với nhau.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử chấp nhận: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn chịu 937.500 đồng; bị đơn chịu 937.500 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

Sửa Bản án sơ thẩm số 318/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự cụ thể như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký tay ngày 04 và 14 tháng 12 năm 2018 giữa ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị E.

- Ông Lê Văn M hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị E số tiền đặt cọc 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn) đồng. Thời hạn giao tiền là 15 ngày kể từ ngày 17/11/2020. Hạn chót giao tiền là vào ngày 02 tháng 12 năm 2020.

Việc giao nhận tiền do các bên tự thực hiện với nhau.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn M phải chịu 937.500 (Chín trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm) đồng.

Bà Nguyễn Thị E phải chịu 937.500 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0008613 ngày 01 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị E được nhận lại số tiền 6.562.500 (Sáu triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu trên.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị E phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0105008 ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K. Bà E đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận K;
- TAND Quận K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Võ Thị Kim Thương**