

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 371 /2020/DS-PT  
Ngày: 25 -9- 2020  
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt  
cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Văn Đạt**

*Các Thẩm phán:* Ông **Huỳnh Hiếu**

**Bà Trần Thị Thu Hằng**

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 268/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1955 .

Địa chỉ: Số 30, đường số 41, phường X, quận G, thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Tâm Đ**, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Số 59, Nguyễn Trãi, khu phố X, phường Y, thị xã Gg, tỉnh T.

- *Bị đơn:* **Lê Văn TH**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S xã T, thị xã G, tỉnh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1958 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Lê B xã C, , tỉnh K.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Lê Văn TH**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm, ông Nguyễn Tâm Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Minh H trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 5 năm 2018, thì anh H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thanh H để sang nhượng phần đất diện tích 107,1 m<sup>2</sup>, thửa 398, tờ bản đồ số 113 tại khu phố 10, thị trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với số tiền 500.000.000 đồng; khi ký hợp đồng thì anh TH có gọi điện nói anh là chủ sử dụng đất đang chờ thủ tục chỉnh lý, anh TH cung cấp bản sao giấy chứng minh nhân dân của anh TH và thông tin thửa đất cùng giấy hẹn của Văn phòng Đ ký đất đai; ngày 04 tháng 7 năm 2018 anh TH đứng tên QSDĐ và anh TH mới gửi bản photo giấy chứng nhận cho anh H xem thì mới phát hiện khi ký hợp đồng anh TH, bà H không phải là chủ sử dụng đất mà chủ sử dụng là ông Nguyễn Hải H1.

Trong hợp đồng đặt cọc có nêu trường hợp xử lý tiền đặt cọc như sau:

- Hợp đồng đặt có hiệu lực khi số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cHển vào tài sản của anh TH, anh TH nhận tiền ngày 03 tháng 5 năm 2018.

- Nếu sau khi ký hợp đồng này mà bên anh TH không cHển nhượng tài sản nêu trên hoặc vi phạm hợp đồng dẫn đến trường hợp anh H đơn phương chấm dứt hợp đồng khi một bên phát hiện bên kia có H1nh vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm thì phải thông báo bằng văn bản cho bên vi phạm biết và yêu cầu khắc phục vi phạm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo vi phạm mà không khắc phục thì các bên phải chịu trách nhiệm cụ thể là anh TH vi phạm thì anh TH phải trả cho anh H gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, nếu anh H vi phạm thì anh H mất cọc.

- Thời gian thực hiện hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng là khi có sổ trong vòng 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng là bên anh H phải thanh toán cho bên anh TH số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng.

Nay yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa anh H với bà H, anh TH và buộc anh TH có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền cọc 500.000.000 đồng. Yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu phạt cọc vì các căn cứ sau:

1. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà H và anh TH không phải là chủ sử dụng đất; chủ sử dụng hợp pháp là ông Nguyễn Hải H1;

2. Anh TH không còn hộ khẩu và cũng không còn sinh sống tại ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; lúc này anh TH đã về sinh sống tại ấp Sơn Qui B, xã Tân Trung, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang để gây khó khăn cho anh H khi thực hiện hợp đồng;

3. Khi ký hợp đồng đặt cọc, anh TH không trực tiếp ký mà nhờ bà H ký thay;

4. Đất hiện nằm trong quy hoạch dự án Queen city; đất bị bao bọc bởi bất động sản liền kề của ông Nguyễn Hải Hên anh H không thể thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định;

5. Anh TH cho rằng đất của anh cHên nhượng cho anh H có lỗi đi và anh H có một lô đất giáp ranh với thửa 398 là không đúng vì theo sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo thực tế thì thửa 398 bị bao bọc tứ cận bởi đất của ông Nguyễn Hải H1;

6. Anh H không có xây rào bao đất lại như lời anh TH trình bày vì đất này hiện nay bỏ trống, anh H không sử dụng và anh TH cũng chưa giao đất gì cho anh H;

7. Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ giờ, ngày, tháng, năm và Phòng công chứng cụ thể để hai bên đến ký hợp đồng cHên nhượng;

8. Anh TH cũng không một lần nào đến Phú Quốc để thực hiện việc cHên nhượng, anh H có đến Phú Quốc nhiều lần.

*Bị đơn anh Lê Văn TH trình bày:* Ngày 03 tháng 5 năm 2018, chị họ của anh là bà Thanh H là người làm chứng có ký thay vào hợp đồng đặt cọc về việc cHên nhượng quyền sử dụng đất với anh H, do anh bận việc nên không đến Phú Quốc để ký. Nội dung hợp đồng có nêu rõ giá cHên nhượng là 2.450.000.000 đồng, tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 500.000.000 đồng. Khi bên anh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 10 ngày thì hai bên phải đến Phòng công chứng để hoàn tH1nh việc cHên nhượng, bên anh H sẽ thanh toán cho anh số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực khi số tiền cọc được cHên vào tài khoản của anh.

Ngày 03 tháng 5 năm 2018, anh nhận được 500.000.000 đồng tiền cọc do anh H cHên vào tài khoản như đã thỏa TH.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh H, anh có ý kiến sau:

1. Giao dịch giữa anh và anh H là tự nguyện, thời điểm giao kết hợp đồng, anh H yêu cầu bà H thay mặt anh ký hợp đồng, anh H biết thửa đất 398 là đối tượng của hợp đồng cHên nhượng đang trong thời gian chờ lấy sổ;

2. Anh đã gửi bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy hẹn của Văn phòng Đ ký đất đai Hện Phú quốc cho anh H xong;

3. Hai bên có thỏa TH trong vòng 10 ngày kể từ ngày anh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên đến Phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng, ngay khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh có nhắn tin, gọi điện cho anh H nhưng anh H hẹn và từ chối giao kết; việc nhắn tin zalo anh Đ thừa nhận; đúng là hợp đồng không nêu rõ cụ thể ngày giờ công chứng cũng như phòng công chứng nào ở Phú Quốc;

4. Đất này anh H đã nhận và xây H1ng rào để bao luôn thửa đất kế bên của anh H mà không được sự đồng ý của anh;

5. Địa chỉ ở Phú Quốc là địa chỉ anh Đ ký hộ khẩu 22 năm và do anh mới cHển công tác về thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang chứ không phải cố ý cung cấp sai địa chỉ;

6. Theo quy định của Luật đất đai thì nằm trong dự án quy hoạch vẫn có trường hợp được cHển nhượng, tặng cho;

7. Đất này vẫn có lối đi là đường đàng của ông H1 dành làm lối đi chung vì đất của ông H1 phân làm nhiều lô để bán;

8. Theo văn bản số 08 ngày 08 tháng 1 năm 2020 của Phòng quản lý đô thị Hện Phú Quốc xác nhận thì đất nằm trong quy hoạch vào tháng 12 năm 2018, hợp đồng ký tháng 05 năm 2018 nên anh không có lỗi vì bản thân anh không biết đất này nằm trong dự án;

9. Hiện tại anh vẫn muốn tiếp tục việc cHển nhượng cho anh H thừa đất 398 theo giá thỏa TH như trên.

Từ những lý do này nên anh xác định cả hai cùng có lỗi trong hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 5 năm 2018 nên chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại cho anh H số tiền 300.000.000 đồng khi nào sang nhượng được thửa 398 cho người khác vì hiện nay không có tiền để giao.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 26, 35, 92, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 126, 328, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa anh Nguyễn Minh H và anh Lê Văn TH, bà Trần Thị Thanh H đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 113, theo hồ sơ số 161818.CN.001 ngày 04 tháng 7 năm 2018 do anh Lê Văn TH đứng tên. Địa chỉ thửa đất: Khu phố 10, thị trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc anh Lê Văn TH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh H số tiền cọc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Minh H có đơn yêu cầu thi H1nh án cho đến khi thi H1nh án xong tất cả khoản tiền nêu trên, H1ng tháng anh Lê Văn TH còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi H1nh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/01/2020, bị đơn anh Lê Văn TH có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án số 04/2020/DS – ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang

xem xét sửa toàn bộ bản án số 04/2020/DS – ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang; bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H, anh TH đồng trả lại anh H  $\frac{1}{2}$  số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa TH được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018, anh TH phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, anh TH cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ đồng ý trả lại anh H số tiền 250.000.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm đã thụ lý, hòa giải và xét xử là đúng qui định của pháp luật và thu thập chứng cứ đầy đủ. Quá trình kháng cáo ông TH không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn TH, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu và đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với bà Trần Thị Thanh H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H theo qui định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Ngày 03/5/2018 anh Nguyễn Minh H và anh Lê Văn TH xác lập hợp đồng đặt cọc (bà Trần Thị Thanh H làm đại diện cho anh TH), hai bên thỏa TH lập hợp đồng đặt cọc để thỏa TH chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 398, tờ bản đồ 113, diện tích 107,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố 10, Thị trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Tại ngày đặt cọc thì anh H chuyển vào tài khoản của anh TH số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và thỏa TH “...khi có sổ trong vòng 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là bên A sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng...”. Sau đó các bên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nên phát sinh anh chấp. Nguyên đơn – anh H cho rằng, khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì người ký hợp đồng là bà H là không đúng chủ thể giao kết hợp đồng, thời điểm ngày 03/5/2018 anh TH

chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên không có quyền giao dịch, đất không có lối đi riêng, hiện nay đất đang bị quy hoạch không xây dựng được nên anh H đề nghị tuyên bố giao dịch vô hiệu và anh TH phải hoàn trả cho anh số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng. Anh TH thì cho rằng, việc thỏa TH lập hợp đồng đặt cọc là do anh TH và anh H thỏa TH các điều khoản ghi trong hợp đồng ngày 03/5/2018, do ngày hôm đó không có anh TH ở Phú Quốc nên có nhờ người chị tên Trần Thị Thanh H thay mặt anh TH ký thay hợp đồng đặt cọc, cùng ngày thì anh H cũng cHển vào tài khoản của anh số tiền 500.000.000đồng. Ngày 04/7/2018 sau khi anh TH chỉnh lý (trang 4) quyền sử dụng đất mang tên anh TH thì anh TH có gửi tin nhắn bằng mạng Zalo cho anh H để hai bên tiến H1nh thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H cố tình tránh né không thực hiện. Bà H thì trình bày thống nhất như lời trình bày của anh TH. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018 giữa anh Nguyễn Minh H với anh Lê Văn TH và bà Trần Thị Thanh H. Buộc anh Lê Văn TH phải trả anh H số tiền đặt cọc 500.000.000đồng thì anh TH có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của anh Lê Văn TH, Hội đồng xét xử thấy rằng. Ngày 03/5/2018 giữa anh H và anh TH có xác lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc cHển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 398, tờ bản đồ 113, diện tích 107,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố 10, Thị Trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giá cHển nhượng là 2.450.000.000đồng. Tại ngày đặt cọc thì anh H cHển vào tài khoản của anh TH số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là có thật, được các bên thừa nhận. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã nhận định “... xét chủ thể đứng tên quyền sử dụng đất thửa 398 tại thời điểm ngày 03/5/2018 là ông Nguyễn Thái H1; anh TH làm thủ tục cHển nhượng đất từ ông H1 sang cho anh ngày 10/4/2018 đến ngày 04/7/2018 thì anh TH mới là chủ sử dụng được nH1 nước công nhận. Như vậy cho thấy rằng, tại thời điểm anh H và anh TH ký hợp đồng đặt cọc thì anh TH không phải là chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 398 theo quy định tại Điều 168 của luật đất đai 2013. Việc hai bên ký giao dịch đặt cọc là vi phạm các quy định của pháp luật ...”. Xét thấy, việc nhận định như trên của tòa án cấp sơ thẩm là không chính xác, không đúng bản chất của hợp đồng đặt cọc và các qui định của pháp luật. Bởi lẽ, tại khoản 1 Điều 328 của bộ luật dân sự đã qui định “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*” Đối chiếu với hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018 do nguyên đơn cung cấp thì thấy rằng, hợp đồng này do nguyên đơn soạn thảo, bên nhận đặt cọc (bên A): Lê Văn TH, sinh ngày 24/12/1974, CMND số 370.868.021.... là người có quyền sở hữu nH1 ở và quyền sử dụng đất

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH1 ở và tài sản gắn liền với đất số CI 665718 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/6/2017”. Đồng thời tại mục 2.3. Xử lý tiền đặt cọc: Hợp đồng có hiệu lực khi số tiền đặt cọc được cHển vào số tài khoản: 690.621.502.1938 của anh Lê văn TH”. Đúng ngày 03/5/2018 thì anh H có cHển 500.000.000đồng vào tài khoản của anh TH là sự thật. Như vậy đã có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018 được xác lập trên cơ sở thỏa TH giữa anh H và anh TH là có thật và hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được lập tH1nh văn bản là phù hợp với qui định của pháp luật. Đối với bà Trần Thị Thanh H ký tên vào bên nhận đặt cọc đã ghi rõ là ký thay, sau khi ký hợp đồng đặt cọc này và cHển khoản tiền vào tài khoản của anh TH thì các bên gồm anh H, anh TH và bà H không ai phản đối. Đến ngày 28/7/2018 ông TH cũng tái xác nhận vào bản chính của hợp đồng đặt cọc (do anh H giữ) với nội dung có nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đồng, nên hợp đồng đặt cọc giữa anh H và anh TH thực tế phát sinh hiệu lực thi H1nh cho các bên. Nội dung của hợp đồng này là để đảm bảo việc thực hiện việc cHển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 398, tờ bản đồ số 113, diện tích 107,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố 10, Thị Trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do đó, cần xác định hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018 là giao kết dân sự nhằm bảo đảm việc thực hiện cHển quyền sử dụng đất chứ hợp đồng ngày 03/5/2018 không phải là hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm ngày 03/5/2018 anh H và anh TH ký hợp đồng đặt cọc thì anh TH không phải là chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 398 theo quy định tại Điều 168 của luật đất đai 2013 và vi phạm pháp luật là không đúng. Như đã nhận định trên hợp đồng đặt cọc chỉ là một giao kết để thực hiện việc cHển nhượng đất. Nếu anh TH không có đất để cHển nhượng theo thỏa TH này thì anh TH phải chịu phạt cọc gấp 03 lần theo thỏa TH và ngược lại anh H không nhận cHển nhượng thì anh H sẽ mất tiền đặt cọc. Hơn nữa, chính anh H là người biết rõ tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì anh TH chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất sẽ thực hiện cHển nhượng nên anh H đã ghi rõ vào hợp đồng “...**Khi có sổ trong vòng 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng. Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.950.000.000đồng..**”. Như vậy, chính anh H là người biết rõ anh TH chưa được cấp sổ H nên không ấn định chính xác ngày thực hiện việc cHển quyền mà thỏa TH “**Khi có sổ H trong 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng**”. Cho nên tòa án sơ cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu tòa tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018, bị đơn cũng đồng ý việc hủy bỏ này. Xét thấy, cả hai bên đương sự cùng thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với qui định

của pháp luật nên được ghi nhận. Hai bên có tranh chấp với nhau về số tiền đặt cọc 500.000.000đồng.

[4] Đối với số tiền cọc 500.000.000đồng: Anh H cho rằng anh TH vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải hoàn trả đầy đủ số tiền đặt cọc. Anh TH thì đồng ý hoàn trả cho anh H số tiền 250.000.000đồng (50% số tiền đặt cọc). Như đã nhận định tại phần [3] thì hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu. Xét nội dung hợp đồng đặt cọc đã qui định ***“Khi có sổ H trong 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng. Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.950.000.000đồng”***. Ngày 04/7/2018 thì anh TH có sổ H và có nhắn tin zalo yêu cầu anh H xuống Kiên Giang để ra phòng công chứng nhưng anh H không thực hiện, còn anh H thì cho rằng anh TH không hẹn ngày giờ cụ thể và anh TH không có mặt ở Kiên Giang để thực hiện hợp đồng. Anh TH chứng minh bằng bản phô tô tin nhắn zalo cho anh H được phía anh H thừa nhận, ngoài ra cả hai bên đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc không đến thực hiện việc Công chứng cHển nhượng đất. Như vậy, cần xác định cả hai cùng có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng cHển nhượng đất trong thời gian 10 ngày kể từ ngày anh TH có sổ H. Tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc hai bên cũng có thỏa TH ***“Nếu một bên phát hiện bên kia có H1nh vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo bằng văn bản cho bên có H1nh vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục các vi phạm đó, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà bên có H1nh vi vi phạm không khắc phục toàn bộ các vi phạm thì bên có quyền lợi bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên vi phạm hợp đồng phải chịu trách nhiệm theo qui định tại điều 2 hợp đồng này.”***. Như vậy, sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày anh TH có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã có H1nh vi vi phạm hợp đồng đặt cọc xảy ra là các bên không không đến Phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng như anh H đã ghi chú vào hợp đồng và có ký xác nhận của các bên. Các bên cũng không chứng minh bằng văn bản thông báo cho bên kia biết về H1nh vi vi phạm như đã qui định tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc. Do đó, có cơ sở xác định hai bên không thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 03/5/2018 là có lỗi của cả hai bên. Trong đó bên anh TH chứng minh bằng tin nhắn Zalo yêu cầu anh H xuống để ra công chứng nhưng anh H không thực hiện, nên anh H có lỗi nhiều hơn anh TH, đáng lẽ ra anh H gánh chịu thiệt hại nhiều hơn tương ứng với mức độ lỗi của anh. Tuy nhiên, Anh TH kháng cáo, tự nguyện trả lại anh H số tiền 250.000.000đồng là có lợi cho anh H nên được ghi nhận. Ngoài ra, anh H còn cho rằng đất nằm trong dự án quy hoạch Queen City, anh TH không có ở Phú Quốc để thực hiện hợp đồng và hợp đồng không ghi rõ ngày tháng năm và phòng công chứng cụ thể để hai bên thực hiện hợp đồng cHển nhượng, đất cHển nhượng không có lỗi đi. Xét thấy, tại thời



điểm giao kết hợp đồng đặt cọc là ngày 03/5/2018, đến ngày 04/7/2018 anh TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4) anh TH có nhắn tin qua Zalo cho anh H để thực hiện việc cHển nhượng quyền sử dụng , nhưng anh H và anh TH không gặp nhau để thỏa TH thực hiện việc cHển nhượng đất , trong khi đó, tại hợp đồng đặt cọc đã thỏa TH **“*Khi có sổ H trong vòng 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng*”**. Như vậy trong thời gian này thì đất chưa có quy hoạch. Theo văn bản cung cấp chứng cứ của Phòng quản lý đô thị Hện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang thì **“*Căn cứ quyết định số 231/QĐ-BQLKKTQP ngày 14/12/2018 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt nhiệm vụ chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu đô thị Queen City tại khu phố 10, thị trấn Dương Đông , Hện Phú Quốc , tỉnh Kiên Giang , quy mô khoảng 36,89 ha; Thị thửa đất số 398, tờ bản đồ số 113, diện tích 107,1m<sup>2</sup> , tại khu phố 10 , thị trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nằm trong ranh đồ án qui hoạch...*”**. Cho nên , có cơ sở xác định phần đất tại thửa đất số 398 nêu trên chính thức quy hoạch vào ngày 14/12/2018. Thời gian các bên thỏa TH hoàn tH1nh việc cHển nhượng diễn ra trước khi có quyết định quy hoạch, nhưng các bên không thực hiện việc cHển nhượng là lỗi do các bên không thực hiện trong thời gian trước ngày có quyết định qui hoạch. Đối với hợp đồng đặt cọc đã được lập tH1nh văn bản và pháp luật không có qui định loại văn bản này phải được công chứng chứng thực, hợp đồng đặt cọc cũng đã xác định rõ thời gian thực hiện hợp đồng là **“*Khi có sổ H trong vòng 10 ngày hai bên phải có mặt tại phòng công chứng để hoàn tH1nh thủ tục cHển nhượng*”**. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày anh TH có sổ H thì hai bên thực hiện việc cHển nhượng, việc thỏa TH như trên là rõ ràng về mặt thời gian. Hợp đồng không nêu rõ văn phòng công chứng nào thì phải được hiểu là Văn phòng công chứng nơi có đất cHển nhượng để thực hiện. Đối với việc anh H cho rằng anh TH không có ở Phú Quốc sẽ gây khó khăn cho việc cHển nhượng đất. Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc đã qui định rõ nếu anh TH không thực hiện việc cHển nhượng thì anh TH phải trả lại gấp 03 lần số tiền đặt cọc đã nhận . Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm cho đến nay thì anh TH vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cHển nhượng đất cho anh H nhưng anh H không đồng ý. Cho nên, các vấn đề anh H khai nại lý do không thực hiện được hợp đồng cHển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận. Đối với việc nguyên đơn cho rằng đất không có lỗi đi nên từ chối thực hiện việc cHển nhượng . Xét thấy, do các bên đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tòa án giải quyết việc tranh chấp này , do các bên không thực hiện việc cHển nhượng quyền sử dụng đất , nên Hội đồng xét xử xem xét yếu tố lỗi của các bên , đối với phần lỗi đi thì do nguyên đơn khai nại , không có căn cứ chứng minh. Hơn nữa hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa TH cHển nhượng thửa đất số 398 , không có nội dung thỏa TH về lỗi đi. Từ các phân tích , nhận định trên, xét kháng cáo

của anh TH là có căn cứ phù hợp với điều 328 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự .

[4]Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[5]Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận đơn kháng cáo của của anh TH và sửa án sơ thẩm nên anh TH không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh H và anh TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

-Căn cứ Điều 328,360,385,401,419 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự .

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn TH , sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H:

- Ghi nhận sự thỏa TH của anh Nguyễn Minh H và anh Lê Văn TH: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa anh Nguyễn Minh H và anh Lê Văn TH, bà Trần Thị Thanh H đối với việc thỏa TH chuyển nhượng thửa đất số 398, tờ bản đồ số 113, theo hồ sơ số 161818.CN.001 ngày 04 tháng 7 năm 2018 do anh Lê Văn TH đứng tên. Địa chỉ thửa đất: Khu phố 10, thị trấn Dương Đông, Hện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Ghi nhận việc anh anh Lê Văn TH đồng ý hoàn trả cho anh H số tiền 250.000.000đồng, thực hiện trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày anh Nguyễn Minh H có đơn yêu cầu thi H1nh án cho đến khi thi H1nh án xong tất cả khoản tiền nêu trên, H1ng tháng anh Lê Văn TH còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi H1nh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H đòi anh Lê Văn TH phải trả tiếp số tiền 250.000.000đồng.

4. Về án phí :

-Anh Nguyễn Minh H phải chịu 12.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 12.300.000đồng tạm ứng án phí do anh H nộp theo biên lai thu số 0007991 ngày 01/10/2018 của chi cục Thi H1nh án dân sự Hện Phú Quốc , tỉnh Kiên Giang , nên phải nộp tiếp số tiền 200.000đồng

-Anh Lê Văn TH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 12.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm , được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do anh TH nộp theo biên lai thu số 43603 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi H1nh án dân sự Thị xã Gò Công , tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 12.200.000đồng.

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

*Trường hợp bản án được thi H1nh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi H1nh án dân sự thì người được thi H1nh án dân sự, người phải thi H1nh án dân sự có quyền thỏa TH thi H1nh án, quyền yêu cầu thi H1nh án, tự nguyện thi H1nh án hoặc bị cưỡng chế thi H1nh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi H1nh án dân sự; Thời hiệu thi H1nh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi H1nh án dân sự.*

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

