

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: 693/2024/DS-PT
Ngày: 09/8/2024
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: Ông Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Hoàng Thị Hoài Phương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2024/TLPT-DS
ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà
án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3841/2024/QĐ-PT
ngày 15/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: A L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số B D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Hoàng Trọng V**, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ D Tầng A Block A Chung cư T, C, Phường D, Quận H,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: F Chung cư T, C, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trần Diễm T1, sinh năm 1991.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1991. (có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: A L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: số B D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

3.2 Bà Cao Đăng Phương T2, sinh năm 1986. (có mặt)
Đại diện theo uỷ quyền: ông Hoàng Trọng V, sinh năm 1980. (có mặt)
Cùng địa chỉ liên hệ: F Chung cư T, C, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bị đơn - ông Hoàng Trọng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 08/01/2019, ông T có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Trọng V, số tiền cọc là 200.000.000 đồng để mua căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 53m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 18, số tiền là 2.690.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ông T đã đưa đủ số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông V, cụ thể hai bên đã đến Ngân hàng V1 để ông T gửi tiền vào tài khoản ngân hàng của ông V là 190.000.000 đồng và trực tiếp đưa tiền mặt cho ông Hoàng Trọng Nguyễn L (người môi giới) số tiền môi giới là 10.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận trong thời hạn đặt cọc là 22 ngày, kể từ ngày 08/01/2019 các bên sẽ ra công chứng ký Hợp đồng công chứng mua bán. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019, ông T yêu cầu ông V cho xem bản chính giấy tờ nhà thì ông V chỉ đưa ra bản photo và Hợp đồng thế chấp căn nhà trên tại Ngân hàng V1 chi nhánh N (sau đây gọi là Ngân hàng). Lúc đó ông T mới biết căn nhà này đang thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên, ông T cũng đồng ý tiếp tục đặt cọc mua nhà vì tin tưởng trong Hợp đồng đặt cọc có ghi nhận nội dung: Ông V cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông T, còn ông T sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.450.000.000 đồng. Vì vậy, ông T vẫn đồng ý chuyển khoản cho ông V số tiền là 190.000.000 đồng. Khi thoả thuận để ký Hợp đồng đặt cọc có mặt ông T, ông V, người làm chứng ông Hoàng Trọng Nguyễn L và ông Nguyễn Văn Đ là cha của ông T, nhưng khi ký vào Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông T, ông V và ông L ký.

Khoảng 11h30 ngày 29/01/2019, ông T gọi điện cho ông V thì ông V lại yêu cầu ông T ra Ngân hàng V1 trên đường N. Đến 13h00 ngày 29/01/2019, khi ông T đến Ngân hàng thì phía Ngân hàng thông báo cho ông T biết quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của căn nhà trên vẫn đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng. Tại đây, ông V yêu cầu ông T phải đóng tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ căn nhà, ông T không đồng ý và đi ra Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 (vì hai bên đã thoả thuận công chứng hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng này) đợi ông V ra ký hợp đồng công chứng như thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Ông T đã chờ ông V đến 17h10 phút ngày 29/01/2019 nhưng phía ông V vẫn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà có xoá thế chấp của Phòng Tài nguyên và Môi trường dẫn đến việc không thể thực hiện công chứng sang tên nhà được. Do vậy, ông T và ông Đ là cha của ông T đã đi về.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019, buộc ông V trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 190.000.000 đồng, ông T không yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng đặt cọc trên và cũng không tranh chấp đối với căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, không yêu cầu tiền phạt cọc, không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn - ông Hoàng Trọng V trình bày:

Ông V xác nhận vào ngày 08/01/2019, hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông V và vợ ông V là bà Cao Đăng Phương T2 là chủ sở hữu, với giá bán là 2.690.000.000 đồng, ông Nguyễn Thanh T đặt cọc cho ông V số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn đặt cọc là 22 ngày kể từ ngày 08/01/2019, các bên sẽ ra công chứng ký Hợp đồng công chứng mua bán, hợp đồng này không ghi nhận cụ thể ngày 29/01/2019 là ngày sẽ ra công chứng mua bán mà ngày 29/01/2019 là ngày cuối cùng của thời hạn các bên sẽ ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 để công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Khi thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc có mặt ông V, ông T, cha của ông T và người làm chứng là ông Hoàng Trọng Nguyễn L, còn khi ký vào Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông V, ông T và ông L là người làm chứng ký. Về số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, ông V xác nhận có nhận của ông T số tiền là 190.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng V1, còn 10.000.000 đồng ông T đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho người môi giới là ông L ngay sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc. Ông V xác định trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019 khoảng 02 – 03 tuần, ông V có thông tin cho ông T biết nhà đang có người thuê và đang thế chấp tại ngân hàng và cho phía ông T xem nhà, giấy tờ nhà cùng giấy tờ thế chấp trong ngân hàng của căn nhà trên.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc 01 tuần, ông T gọi điện hẹn gặp ông V tại quán cà phê để thông báo sẽ không mua nhà nữa và yêu cầu ông V trả lại tiền cọc nhưng ông V không đồng ý. Sau đó ông V nhiều lần gọi điện thoại để nhắc ông T về thời hạn của hợp đồng đặt cọc có ngày cuối cùng là 29/01/2019 nếu sau thời gian trên ông T không ra Ngân hàng và Phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 để thực hiện hợp đồng thì xem như mất số tiền đặt cọc. Vì căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng V1 — Chi nhánh N với số tiền vay khoảng 900.000.000 đồng nên ông V đã trao đổi với ông T về phương thức thực hiện hợp đồng như sau: Trước ngày ra công chứng để thực hiện hợp đồng mua bán ông T thông báo trước cho ông V từ 1-2 ngày để ông V thông báo Ngân hàng chuẩn bị hồ sơ, đến ngày ra công chứng hai bên ra Ngân hàng để thanh toán số tiền còn nợ của ông V. Ông T sẽ cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cùng ông V ra phòng công chứng Nguyễn Văn T3 Quận G làm hợp đồng mua bán. Nhân viên ngân hàng cũng sẽ mang hồ sơ giải chấp tài sản thế chấp để phòng công chứng đóng dấu hợp đồng mua bán.

Sáng ngày 29/01/2019 ông V gọi cho ông T để thông báo hôm nay là ngày cuối cùng thực hiện hợp đồng nhưng ông T trả lời là bỏ cọc và đang ở

ngoài Thành phố Hồ Chí Minh. Đến khoảng 15 giờ ngày 29/01/2019 ông T gọi lại thông báo đang đi ra Ngân hàng và yêu cầu ông V đến để thực hiện hợp đồng. Khi đến Ngân hàng ông T lại không chịu thanh toán số tiền mà ông V nợ của Ngân hàng mà bỏ đi đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 để chờ mặc dù Ngân hàng nói có thể mời nhân viên phòng công chứng đến để làm hợp đồng mua bán ngay tại Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng đã hỗ trợ ông V giải chấp tài sản để đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng mua bán cùng ông T. Trong thời gian ông V đang chờ làm các thủ tục ở Ngân hàng thì vợ ông V là bà Cao Đăng Phương T2 đến Văn phòng công chứng trước nhưng ông T không đồng ý ngồi vào bàn để làm hợp đồng mua bán cùng với bà T2 và đã bỏ đi về. Sau đó ông V gọi điện thoại cho ông T nhưng ông T không nghe điện thoại. Ông V đã yêu cầu ông L gọi cho ông T nhưng vẫn không thấy ông T đến phòng công chứng mặc dù ông V, bà T2, ông L, đại diện ngân hàng là ông Chu Văn H đã chờ ông T tại Văn phòng công chứng đến khi văn phòng công chứng đóng cửa khoảng hơn 18 giờ cùng ngày. Để làm bằng chứng ông V đã nhờ ông L ghi thêm vào phần cuối của hợp đồng đặt cọc nội dung xác nhận: "Hôm nay, 29/01/2019, tôi xác nhận có đến phòng công chứng Nguyễn Văn T3 cùng bên B. Đến 18h kém 10, không thấy bên A đến", có chữ ký của các bên gồm ông Hoàng Trọng Nguyễn L, bà Cao Đăng Phương T2, ông V và phía đại diện Ngân hàng.

Về căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông V đã chuyển nhượng cho người khác vào ngày 22/02/2019. Do đó, đối với yêu cầu của ông T về việc buộc ông V trả lại số tiền đặt cọc là 190.000.000 đồng, ông V không đồng ý vì lỗi do ông T không thực hiện đúng thoả thuận nên hai bên đã không thực hiện được việc ký hợp đồng công chứng mua bán căn nhà trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Diễm T1 trình bày:

Việc ông T đặt cọc mua căn nhà số C L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bà T1 có biết và đồng ý, về số tiền đặt cọc 190.000.000 đồng là tiền chung của vợ chồng nên bà T1 thống nhất với các yêu cầu của ông T.

2. Bà Cao Đăng Phương T2 - có người đại diện theo uỷ quyền là ông Hoàng Trọng V trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ các yêu cầu, ngoài ra, ông T và bà T1 xác định không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết đối với số tiền đưa cho môi giới là 10.000.000 đồng. Bà T2 xác định có biết và đồng ý việc ông V nhận cọc của ông T để bán căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V và bà T2 cùng xác định số tiền 190.000.000 đồng đã nhận cọc của ông T là tài sản chung của vợ chồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Hoàng Trọng V về việc đặt cọc mua bán căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Hoàng Trọng V, bà Cao Đăng Phương T2 phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Diễm T1 số tiền là 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/5/2024, bị đơn - ông Hoàng Trọng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị y án sơ thẩm.

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông không có lỗi, ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình.

Các đương sự không hoà giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì không có căn cứ, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn - ông Hoàng Trọng V nộp đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông V được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và qua lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: giữa ông T và ông V có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019 về việc mua bán căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh T đã đặt cọc số tiền là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Về nội dung thể hiện trong hợp đồng có ghi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, hai bên đều xác định trong đó có 10.000.000 đồng ông T đã đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho người môi giới mua nhà là ông Hoàng Trọng Nguyễn L. Ông Hoàng Trọng V xác nhận đã nhận đủ số tiền là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) do ông T chuyển khoản vào ngày 08/01/2019.

Tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thoả thuận: Trong thời hạn đặt cọc là 22 ngày, kể từ ngày 08/01/2019, ông V nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán đất và nhà thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A; các bên sẽ ký Hợp đồng mua bán đất tại Phòng Công chứng Nhà nước; Bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bên A, còn bên A sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.450.000.000 đồng.

Tại toà các bên đều xác nhận: Trong thời gian đặt cọc hai bên đã thống nhất nơi ký Hợp đồng mua bán là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3, hạn chót của thời hạn đặt cọc là ngày 29/01/2019. Tuy nhiên, đến ngày 29/01/2019, ông V lại yêu cầu ông T ra gặp tại Ngân hàng V1 trên đường N. Vì vẫn có thiện chí mua nhà nên dù nhận thấy ông V không hẹn gặp đúng nơi đã thoả thuận là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3, ông T vẫn đến ngân hàng. Tại đây, ông V yêu cầu ông T đóng tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ căn nhà, ông T không đồng ý và đi ra Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 để đợi ông V đến 17 giờ 10 phút ngày 29/01/2019 nhưng không thấy ông V nên đã bỏ về. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng mua bán nhà là do lỗi của phía bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019, cụ thể ông V đã không đến Văn phòng công chứng mà lại hẹn gặp ông T tại Ngân hàng V1 và tại thời điểm hai bên gặp nhau tại ngân hàng thì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng.

Ngân hàng V1 - Chi nhánh N không nhận được bất kỳ thông tin nào liên quan đến việc thực hiện mua bán tài sản nhà đất trên. Tại phiên toà, ông Hoàng Trọng V xác định không có thông báo cho Ngân hàng V1 - Chi nhánh N về việc sẽ ký hợp đồng đặt cọc với ông T để mua bán căn nhà trên vào ngày 08/01/2019. Ông T và ông V cùng xác định ngày 08/01/2019 hai bên gặp nhau để ký hợp đồng đặt cọc không có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của Ngân hàng, nội dung của hợp đồng đặt cọc cũng không có thể hiện bất động sản là căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Hiện nay, căn nhà trên đã được ông V chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Mai L1 (sinh năm 1986) làm chủ sở hữu, sử dụng đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Q cập nhật biến động chủ sử dụng ngày 12/3/2019.

Ông T không thừa nhận lời khai của ông V về việc hai bên có thoả thuận: "Trước ngày ra công chứng để thực hiện hợp đồng mua bán ông T thông báo trước cho ông V từ 1-2 ngày để ông V thông báo Ngân hàng chuẩn bị hồ sơ, đến ngày ra công chứng hai bên ra Ngân hàng để thanh toán số tiền còn nợ của ông V. Ông T sẽ cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cùng ông V ra phòng công chứng Nguyễn Văn T3 Quận G làm hợp đồng mua bán. Nhân viên ngân hàng cũng sẽ mang hồ sơ giải chấp tài sản thế chấp để phòng công chứng đóng dấu hợp đồng mua bán". Ông V cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc hai bên có thoả thuận nội dung như trên. Căn cứ vào các tình tiết, sự kiện thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên toà, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019, buộc ông V - bà T2 phải liên đới trả lại cho ông T bà T1 190.000.000 đồng là có cơ sở, do đó kháng cáo của ông V là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Trọng V phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0028197 ngày 30/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V đã nộp đủ tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Trọng V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 17/05/2024 của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Hoàng Trọng V về việc đặt cọc mua bán căn nhà số C đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Hoàng Trọng V, bà Cao Đăng Phương T2 phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Diễm T1 số tiền là 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Trọng V, bà Cao Đăng Phương T2 phải chịu là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.058.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0019252 ngày 20/03/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Trọng V phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0028197 ngày 30/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V đã nộp đủ tiền án phí.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức