

**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: 990/2019/DS-PT

Ngày: 06-11-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
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 **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Phạm Thị Thảo**
2. Ông **Lại Huỳnh Tú**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, 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 **Võ Thị Vĩnh Hưng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 370/2019/TLPT-DS ngày 12/8/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 343/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4675/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bạch Văn H**, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Số 10 đường LL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H có bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Số 31/3/3 đường LVS, Phường 13, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 005784 lập ngày 01/7/2017 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Năng)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: C3/29 Tổ 4, ấp 3, xã VL A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 49 đường ĐK, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà **Đặng Thị T1**, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn NC, xã NT, huyện GB, tỉnh BN.

3.2 Ông **Dương Ngọc T2**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

3.3 Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: 45 đường PDP, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo: Ông **Bach Văn H** - Bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 21/7/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông **Bach Văn H** có người đại diện ủy quyền trình bày:*

Ngày 19/3/2017, ông **Bach Văn H** và ông **Nguyễn Quang T** ký kết “Giấy đặt cọc mua bán nhà” hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 2.472m², tọa lạc tại xã VL A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của bà **Lê Thị T1**, bà **T1** đã ủy quyền cho ông **T** được toàn quyền quyết định giá nhà đất chuyển nhượng đất trên nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng với giá là 3.400.000.000đồng. Thỏa thuận giao tiền như sau:

- Đợt 1: Đặt cọc 250.000.000đồng. Thanh toán ngay khi ký hợp đồng ngày 19/3/2017. Sau đó thanh toán tiền chuyển nhượng theo tiến độ;

- Đợt 2: Thanh toán 750.000.000đồng ngày 03/4/2017;

- Đợt 3: 2.400.000.000đồng vào ngày 09/5/2017;

Hai bên thỏa thuận, nếu ông **H** không giao đủ tiền cho ông **T** thì sẽ mất tiền (vàng) đã đặt cọc. Ngược lại nếu ông **T** thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì ông **T** phải đền bù gấp đôi số tiền đã nhận cọc.

Ngày khi ký hợp đồng đặt cọc ông **H** đã đặt cọc cho ông **T** 250.000.000đồng; Ngày 21/3/2017, ông **H** tiếp tục giao trước cho ông **T** tiền đặt cọc đợt 2 là 750.000.000đồng. Tổng cộng ông **H** đã giao tiền đặt cọc cho ông **T** là 1.000.000.000đồng.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc 1.000.000.000đồng, ông **H** có nhu cầu phân lô phần đất chuyển nhượng này để chuyển nhượng cho người khác, nên khoảng 01 tuần (sau ngày 21/3/2017) ông **H** có yêu cầu ông **T** ra công chứng sớm hơn thỏa thuận nhưng ông **T** không đồng ý nên đôi bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, ông **H** yêu cầu Tòa án: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 giữa ông **H** và ông **T** vô hiệu do tại thời điểm ký hợp đồng ông **T** chưa phải là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất trên. Yêu cầu ông **T** hoàn trả lại cho ông **H** số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực và yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 21/3/2017 đến ngày thanh toán theo lãi suất 0,7%/tháng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền nguyên đơn rút yêu cầu tính tiền lãi.

*Bị đơn ông **Nguyễn Quang T** trình bày:*

Khoảng tháng 02/2017, ông có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T1 phần đất diện tích 2.472m² tọa lạc tại xã VL A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông và bà T1 thỏa thuận đặt cọc bằng giấy tay. Ngày 19/4/2017 giao đủ tiền sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và cho phép được quyền chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 19/3/2017, ông chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông H, có lập giấy tay “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” giá 3.400.000.000đồng. Khi ký hợp đồng ông H có đặt cọc cho ông số tiền 1.000.000.000đồng.

Ngày 09/5/2017, khi ký hợp đồng công chứng sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên ông H không đủ tiền nên hai bên thống nhất giao tiền đặt cọc thành 02 đợt: Đợt 1: Ngày 19/3/2017 tiền cọc 250.000.000đồng: Đợt 2: ngày 03/4/2017 giao 750.000.000đồng.

Ngay khi ký hợp đồng ông H đã giao tiền đặt cọc đợt 1 là 250.000.000đồng. Theo thỏa thuận là ngày 03/4/2017, ông H giao tiền cọc đợt 2, nhưng ngày 21/3/2017, ông H đã giao tiền đặt cọc đợt 2 là 750.000.000đồng nên ông H xác nhận mặt sau của hợp đồng là đã giao tổng số tiền đặt cọc cho ông T là 1.000.000.000đồng ngày 21/3/2017.

Theo hợp đồng thỏa thuận đến ngày 09/5/2017, hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi giao tiền cọc 1.000.000.000đồng, khoảng một tuần sau ông H tiến hành phân lô bán nền nên ông không đồng ý, ông yêu cầu khi nào hoàn tất việc chuyển nhượng thì được phân lô bán nền.

Ngày 19/4/2017, ông hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1, giữa ông và bà T1 thỏa thuận không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng giao toàn bộ phần đất trên cho ông toàn quyền quyết định, được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp....

Sau khi, vợ chồng bà T1 ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông nhiều lần liên hệ với ông H để yêu cầu công chứng hợp đồng và giao số tiền còn lại nhưng ông H lấy lý do giấy ủy quyền không hợp lệ nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng và yêu cầu bồi thường đặt cọc 1.000.000.000đồng. Ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả lại 1.000.000.000đồng đã nhận và bồi thường 200.000.000đồng nhưng ông H không đồng ý.

Ngày 09/5/2017, nhiều lần ông liên hệ với ông H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận nhưng ông H không đến. Do ông H vi phạm thỏa thuận nên ngày 12/6/2017 ông đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trương Văn V, có hợp đồng công chứng chứng nhận, ông giao toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho ông V để thực hiện thủ tục sang tên, ông V đã thanh toán tiền xong.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T trả 1.000.000.000đồng, ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý hỗ trợ nguyên đơn 300.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 trình bày:

Bà là vợ ông H. Bà có nghe chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với ông T. Tuy nhiên, bà sinh sống tại BN nên việc mua bán chuyển nhượng bà không có ý kiến. Bà thống nhất với ý kiến của ông H, không có ý kiến gì khác. Do ở xa nên bà xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, ông Dương Ngọc T2 trình bày:

Ngày 20/3/2005, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.472m² thửa số 9, tờ bản đồ 8 tại xã VL A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đỗ Văn H1. Ngày 19/4/2017, vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang T. Ông T yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T. Sau đó, ông T chuyển nhượng cho ai ông bà không biết. Ông bà không liên quan nên yêu cầu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Bản án số 343/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 giữa ông Bạch Văn H và ông Nguyễn Quang T là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Quang T trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông T trả tiền lãi trên số tiền đã nhận tính từ ngày 21/3/2017 theo mức lãi suất 07%/tháng.

3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Quang T tự nguyện hỗ trợ cho ông Bạch Văn H số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Quang T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông T phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 17/6/2019, nguyên đơn ông Bạch Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Bạch Văn H có người đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị M trình bày kháng cáo yêu cầu: Sửa bản án Dân sự sơ thẩm, Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 giữa ông H và ông T là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015; tại thời điểm ký đặt cọc, ông T chưa có quyền sử dụng đất nhưng đã nhận tiền cọc 250.000.000đồng và tiền thanh toán đợt 2 là

750.000.000đồng, do tin tưởng ông T nói đã có ủy quyền nên ông H đặt cọc. Do đó, căn cứ Điều 127, Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu ông T trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Quang T đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy ngày 19/3/2017, ông H và ông T có lập hợp đồng cọc giấy tay, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.472m², tọa lạc tại xã VL A, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, giá là 3.400.000.000đồng. Ngày 19/3/2017, ông H đã đặt cọc 250.000.000đồng, Ngày 21/3/2017, ông H tiếp tục đặt cọc đợt 2, 750.000.000đồng. Tổng cộng 1.000.000.000đồng. Tại thời điểm đặt cọc diện tích đất trên được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho ông Đỗ Văn Hai và cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Tuyết. Ngày 27/02/2017, bà T1 chuyển nhượng cho ông T nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 19/4/2017, bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm, ông T được quyền nhận đặt cọc, hủy bỏ đặt cọc, nhận chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm đặt cọc, ông T chưa phải là chủ sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do trái pháp luật. Xét, ông H biết rõ phần đất trên do ông T nhận chuyển nhượng của người khác chưa làm thủ tục nhưng các bên vẫn tiến hành giao kết đặt cọc và thỏa thuận đến ngày 09/5/2017 ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, đặt cọc là để giao kết đảm bảo thực hiện hợp đồng. Không có quy định về việc phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có quyền nhận cọc. Việc ông H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện đúng ý chí hai bên, ông H biết rõ thông tin tài sản và tình trạng tài sản đã đặt cọc. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 là hợp pháp không vi phạm điều cấm nên không vô hiệu.

Việc nguyên đơn yêu cầu trả 1.000.000.000đồng đã nhận. Căn cứ Trang sau của giấy nhận cọc bán nhà và lời thừa nhận của các đương sự thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn hai đợt tiền cọc tổng cộng là 1.000.000.000đồng. Theo thỏa thuận ngày 09/5/2017, hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng và giao nhận đất. Tuy nhiên, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn ký hợp đồng sớm hơn thời hạn do hai bên thỏa thuận là vi phạm điều kiện thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Theo bị đơn đến ngày ký hợp đồng bị đơn đã liên lạc với nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đến. Như vậy nguyên đơn là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên nguyên đơn yêu cầu trả lại số tiền 1.000.000.000đồng là không được chấp nhận. Căn cứ Điều 1, Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định “Trong trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ đảm bảo cho việc thực hiện

hợp đồng hoặc vừa đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không thực hiện được hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định” và căn cứ Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nguyên đơn có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên nguyên đơn phải chịu mất cọc. Do đó, không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn đòi bị đơn trả 1.000.000.000đồng. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1, ông Dương Ngọc T2, bà Lê Thị T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện BC là đúng quy định.

[2] Xét, kháng cáo của ông Bạch Văn H có người đại diện ủy quyền trình bày yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 giữa ông H và ông T là vô hiệu do bị lừa dối; tại thời điểm ký đặt cọc, ông T chưa có quyền sử dụng đất nhưng đã nhận tiền cọc 250.000.000đồng và tiền thanh toán đợt 2 là 750.000.000đồng, do tin tưởng ông T nói đã có ủy quyền nên ông H đặt cọc. căn cứ Điều 137 yêu cầu ông T trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000đồng, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

[2.1] Căn cứ Giấy nhận cọc bán nhà ngày 19/3/2017 bằng giấy viết tay, giữa ông H và ông T thể hiện ông T chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 2.472m² tọa lạc tại xã VL A, huyện BC với giá 3.400.000.000đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017, ông H đã đặt cọc 250.000.000đồng. Tiếp đến ngày 21/3/2017, ông H đặt cọc 750.000.000đồng. Tổng cộng hai lần đặt cọc là 1.000.000.000đồng.

[2.2] Tại thời điểm đặt cọc ngày 19/3/2017, thì phần đất 2.472m² đã được Ủy ban nhân dân BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T815582 ngày 30/10/2001 cho ông Đỗ Văn H1, cập nhật sang tên cho bà Lê Thị T1 ngày 28/3/2005. Ngày 27/02/2017, bà T1 chuyển nhượng cho ông T nhưng chưa sang tên ông T;

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng thực hiện đến giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, số tiền 250.000.000đồng ông H giao cho ông T là tiền đặt cọc, còn số tiền 750.000.000đồng là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng. Xét, tại mặt sau của “giấy nhận cọc bán nhà” ngày 19/3/2017 (Bút lục 42) và tại phiên tòa ông H xác định chữ viết nội dung do chính ông H ghi “Tôi

là Bạch Văn H đã giao đủ tiền cọc đợt hai là 750.000.000đồng. Tổng cộng đợt 1 + đợt 2 là một tỷ đồng chẵn”, có chữ ký xác nhận ghi rõ họ tên, bên nhận cọc là Nguyễn Quang T và bên trồng cọc là Bạch Văn H. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền 1.000.000.000đồng là tiền đặt cọc. Xét, về bản chất nội dung và hình thức của Giấy nhận cọc bán nhà ngày 19/3/2017 giữa ông H và ông T; thể hiện giao dịch của hai bên chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng thực hiện đến giai đoạn thực hiện hợp đồng, số tiền 250.000.000đồng là tiền đặt cọc, còn số tiền 750.000.000đồng là tiền thanh toán đợt 2 của hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Như vậy, giao dịch giữa ông H và ông T thực hiện ngày 19/3/2017 là hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chính thức tại phòng công chứng ngày 09/5/2017. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận ràng buộc, nếu ông H không giao đủ tiền còn lại sẽ phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại, nếu ông T thay đổi về việc chuyển nhượng thì phải đền bù gấp đôi số tiền đã nhận cọc.

[2.5] Xét, sau khi đặt cọc 1.000.000.000đồng. Lẽ ra đến ngày 09/5/2017 hai bên tiến hành ra công chứng ký kết hợp đồng chính thức. Tuy nhiên ngày 09/5/2017 hai bên không ra công chứng ký kết hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H cho rằng sau khi giao 1.000.000.000đồng do có nhu cầu phân lô bán nền nên ông H yêu cầu ông T ra công chứng sớm hơn thỏa thuận nhưng ông T không đồng ý, hai bên có bất đồng nên ông H không ra công chứng. Xét đề nghị ra công chứng của ông H không được sự đồng ý của ông T và hai bên không có giao kết điều khoản này trong hợp đồng ngày 19/3/2017. Do đó lý do ông H yêu cầu ra công chứng trước thời hạn, không đúng thời điểm thỏa thuận tại hợp đồng 19/3/2017 mà hai bên ký kết, do đó việc ông T không đồng ý là đúng. Ông T thì cho rằng nhiều lần liên hệ với ông H để ra công chứng ký kết hợp đồng ngày 09/5/2017 nhưng ông H không ra công chứng. Do đó hợp đồng không thực hiện được lỗi hoàn toàn thuộc về ông H.

[2.6] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông T chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại tiền cọc. Xét, mặc dù ông T chưa đứng tên nhưng ông T có thông báo cho ông H biết rõ phần đất này ông T nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T và ông H đồng ý nhận chuyển nhượng và tiến hành đặt cọc. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (Bút lục 157-158), ông H thừa nhận: ông Tiến có cho ông xem giấy tờ photo, ông có nghe ông T nói ông T nhận mua đất của bà T1 nhưng chưa xong thủ tục mua bán và ông đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông T. Điều này, cho thấy rằng giao dịch này không có sự lừa dối, thể hiện đúng ý chí tự nguyện của hai bên; ông H biết rõ diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng từ bà T1 và đồng ý đặt cọc. Thực tế, ngày 19/4/2017, ông T đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T1 và bà T1 ủy quyền cho ông T toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng tặng cho, thế chấp ...thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền có Văn phòng công chứng Đồng Tâm chứng nhận ngày 19/4/2017. Do đó, đến ngày 09/5/2017, ông T có đầy đủ quyền như chủ quyền sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H tại công chứng. Tuy nhiên, ngày 09/5/2017, ông H không đồng ý thực hiện

ký kết hợp đồng tại công chứng theo quy định là vi phạm thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Do đó, hợp đồng không thực hiện được lỗi hoàn toàn thuộc về ông H nên ông H phải chịu mất tiền đặt cọc.

[2.7] Căn cứ Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu trả lại 1.000.000.000đồng là có căn cứ.

[2.8] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông T đồng ý hỗ trợ cho ông H 300.000.000đồng. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

[2.9] Như nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Tòa án sơ thẩm xử là có căn cứ, đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[2.10] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[4] Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 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 yêu cầu kháng cáo của ông Bạch Văn H;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 343/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 giữa ông Bạch Văn H và ông Nguyễn Quang T là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Quang T trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông T trả tiền lãi trên số tiền đã nhận tính từ ngày 21/3/2017 theo mức lãi suất 07%/tháng.

3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Quang T tự nguyện hỗ trợ cho ông Bạch Văn H số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Quang T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông T phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bạch Văn H phải chịu 42.300.000 (Bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 21.420.000 (hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi ngàn) đồng mà ông H đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0030084 ngày 04/08/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H phải nộp thêm 20.880.000 (hai mươi triệu tám trăm tám mươi ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bạch Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0002299 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện BC, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện BC, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 15).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

