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:154/2024/DS-PT.
Ngày: 05/3/2024.
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: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.
Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy.
2. Bà Huỳnh Thị Như Hà.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – 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 toà:* Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 667/DSPT ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1657/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*
1/ Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm 1959. (vắng mặt).
Địa chỉ: D ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.
2/ Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1969. (vắng mặt).
Địa chỉ: A ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991. (theo Giấy ủy quyền số 000544, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/02/2024) (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố M, phường H, xã N, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Trần Hoàng M, sinh năm 1972. (vắng mặt).
Địa chỉ: B đường L, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1957 (Hợp đồng ủy quyền số 01292 quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 6 năm 2023) (có mặt).

Địa chỉ: 2 KP8, phường L, Thành phố B, Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức L – Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Địa chỉ: B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 259/2023/GUQ ngày 08/8/2023): Bà Lê Thị Hồng Á, sinh năm 1980. (có đơn xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Lý Thị H, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 3 Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong Đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Minh T trình bày:*

Ngày 28 tháng 3 năm 2019, giữa nguyên đơn và ông Trần Hoàng M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần nhà đất thuộc thửa 604, tờ bản đồ số 36, diện tích khoảng 80m^2, giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng (42.500.000 đồng/m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CS03647 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 01 tháng 9 năm 2015. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019, nguyên đơn tiến hành hoàn tất thủ tục tách thửa đất và hẹn khi ra giấy chứng nhận sẽ ký hợp đồng công chứng sang tên cho ông M. Trong thời gian chờ Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận thì ông M lo sợ diện tích tách ra không đủ giao cho ông M 80m^2 nên hai bên có tiếp tục ký thêm một giấy đặt cọc vào ngày 18 tháng 8 năm 2019. Theo đó hai bên thỏa thuận nếu diện tích tách ra không đủ 80m^2 thì giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng, trong trường hợp diện tích tách ra sau khi trừ lộ giới thì diện tích còn lại vẫn giao dịch theo giá thỏa thuận ngày 28 tháng 3 năm 2019 là 42.500.000 đồng/m^2. Nguyên đơn đã nhận cọc của ông M tổng số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bàn giao nhà đất cho ông M sửa chữa lại. Ngày 21 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận số CH06747 thửa đất mới là 627, tờ bản đồ số 36, diện tích đất là 107,3m^2, sau khi có Giấy

chứng nhận, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ ông M yêu cầu ông M ra công chứng sang tên và trả tiếp số tiền còn thiếu nhưng ông M không hợp tác. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Giấy nhận

cọc tiền mua nhà ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa nguyên đơn và ông M. Do ông M không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tại phòng công chứng nên nguyên đơn đề nghị tòa tuyên cho nguyên đơn được thụ hưởng số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông M đã đặt cọc cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Phía nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận hủy giấy đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và thực hiện theo thỏa thuận ngày 18 tháng 8 năm 2019, sau khi ra giấy chứng nhận nguyên đơn có yêu cầu bị đơn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía bị đơn không tiếp tục ký hợp đồng mua bán thì mất cọc.

Đối với Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 312/2023/QĐ-CCTLCC ngày 28 tháng 3 năm 2023 phía nguyên đơn chưa cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới theo yêu cầu.

** Tại Đơn phản tố ngày 12 tháng 10 năm 2022, bản tự khai, biên bản hòa giải và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Trần Hoàng M trình bày:*

Ngày 28 tháng 3 năm 2019, ông có đặt cọc mua bán nhà đất có diện tích là 80m^2 tại ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 3.400.000.000 đồng và ông đã đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng, hẹn 5 tháng, hạn chót là ngày 28 tháng 8 năm 2019 sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, hết thời hạn 5 tháng mà không sang tên nhà đất cho ông thì sẽ trả lại cọc và đền C1 là 800.000.000 đồng. Ngày 18 tháng 8 năm 2019, hai bên có thỏa thuận lại giá mua bán là 2.800.000.000 đồng, do giấy tờ nhà còn đang thế chấp trong ngân hàng nên vợ chồng ông P bà C đề nghị ông giao thêm số tiền 1.600.000.000 đồng và ghi lại giấy nhận cọc số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 800.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục sang tên và giao nhà vào ngày 28 tháng 8 năm 2019. Tuy nhiên ngày 28 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn không hoàn tất thủ tục sang tên và giao nhà cho ông. Việc ông P bà C không giao nhà, không trả lại tiền cọc, không làm thủ tục sang tên cho ông mà lại đi khởi kiện ra Tòa án huyện N là điều hết sức vô lý. Ông không vi phạm gì trong việc mua bán, phía ông P bà C mới là người vi phạm thời gian sang tên, giao nhà như thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 18 tháng 8 năm 2019. Do đó, ông có yêu cầu phản tố yêu cầu T1 chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và ngày 18 tháng 8 năm 2019. Buộc ông P bà C phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc là 400.000.000 đồng (Hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019), tổng số tiền là 2.400.000.000 đồng. Trường hợp

phía nguyên đơn tiếp tục kí hợp đồng chuyển nhượng phần đất hai bên đã kí Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 8 năm 2019 với giá 2.800.000.000 đồng thì phía bị đơn sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 800.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và không yêu cầu phạt cọc.

** Người có quyền nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (H2) có người đại diện bà Lê Thị Hồng Á trình bày:*

3

H2 có ký 02 Hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C, tài sản đảm bảo là: Thửa đất số 627; Tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại B đường H, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 604; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại 2722/1 đường H, ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng dư nợ các khoản vay: 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Khi ký kết hợp đồng, ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các quy định đối với hợp đồng thế chấp và trong vụ án này các bên không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là tài sản đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng tại ngân hàng. Do đó, H2 giữ nguyên ý kiến về việc giải quyết vụ án đã trình bày tại Công văn số 207/2022/CV-HDBank ngày 21 tháng 7 năm 2023 và số 215/2023/CV-HDBank ngày 31 tháng 7 năm 2023 đã gửi Q tòa và không có yêu cầu, ý kiến nào khác. Đại diện theo ủy quyền của H2 có đơn xin vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

** Tại bản tự khai ngày 28 tháng 3 năm 2023, người làm chứng bà Lý Thị H trình bày:*

Bà có làm chứng việc giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn để chuyển nhượng nhà đất có diện tích là 80m^2 tại ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 3.400.000.000 đồng. Bên bị đơn là ông M có xuống cọc 400.000.000 đồng, thời hạn hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là 05 tháng để nguyên đơn làm thủ tục tách thửa. Do phía bên nguyên đơn là bên bán không làm kịp sổ theo thỏa thuận, sổ vẫn còn đang thế chấp ngân hàng, hai bên có gặp nhau và thỏa thuận bên mua là bên bị đơn xuống cọc thêm để chuộc sổ từ ngân hàng về để làm thủ tục tách thửa, số tiền ông M cọc thêm là 1.600.000.000 đồng, tổng cọc là 2.000.000.000 đồng và bên bán bà C đã chuộc sổ về để cắt cho bị đơn. Sau đó, giữa hai bên có mâu thuẫn về diện tích đất sau khi tách thửa nên việc mua bán không thành. Bà có chứng kiến việc giao dịch đặt cọc nhưng bà không có ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, kể cả hòa giải, xét xử.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, yêu cầu: Hủy giấy đặt cọc ngày 28/3/2019 và Giấy nhận cọc tiền mua nhà ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa nguyên đơn và ông M. Do ông M không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua

bán tại phòng công chứng nên nguyên đơn đề nghị tòa tuyên cho nguyên đơn được thụ hưởng số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông M đã đặt cọc cho nguyên đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại đơn phản tố, yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và ngày 18 tháng 8 năm 2019. Buộc ông P bà C phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và rút yêu cầu phạt cọc là 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019.

Trong thời gian tạm dừng phiên tòa, Hội đồng xét xử có nhận được đơn khiếu nại của ông Trần Văn K1 là người đang thuê trên nhà đất là đối tượng của tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Nội dung: Yêu

4

cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì cho rằng việc giải quyết tranh chấp trên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông K1.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Giấy đặt cọc mua nhà ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C và ông Trần Hoàng M.

Không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C được thụ hưởng số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng mà ông M đã đặt cọc do ông M không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tại phòng công chứng.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Hoàng M về việc yêu cầu thanh toán số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Giấy đặt cọc mua nhà ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C và ông Trần Hoàng M.

Buộc ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hoàng M số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày ông Trần Hoàng M có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo quy định thì hàng tháng ông P, bà C còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm

tra. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền án phí theo quy định, bà Đỗ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng. Ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C đã nộp tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0037311 ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Đỗ Thị C phải nộp bổ sung 18.000.000 đồng.

Ông Trần Hoàng M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 cho ông Trần Hoàng M số tiền 40.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0014539 ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

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

5

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, bị đơn ông P và bà C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện bị đơn trình bày: Yêu cầu tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: 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: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiêntòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về áp dụng pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc được các bên đã ký kết vào năm 2019, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung vụ án:

[4.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đủ cơ sở để xác định: Ngày 28 tháng 3 năm 2019, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C chuyển nhượng nhà đất chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn ông Trần Hoàng M, hai bên đã ký "Hợp đồng đặt cọc", theo đó nguyên đơn bà C chuyển nhượng cho bị đơn là ông M nhà đất có diện tích là 80m^2 tại ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay được cấp thửa mới là 627, tờ bản đồ số 36) với giá là 3.400.000.000 đồng, ông M đặt cọc 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau 6

05 tháng, hạn chót là ngày 28 tháng 8 năm 2019 sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất và ông M. Ngày 18 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn ông P và bà C cùng với bị đơn ông M thỏa thuận ký kết "Giấy nhận cọc tiền mua nhà" thay thế cho "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28 tháng 3 năm 2019, theo đó, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, bị đơn cọc thêm số tiền 1.600.000.000 đồng, tổng cộng tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, còn lại là 800.000.000 đồng bên nguyên đơn sẽ nhận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang cho bị đơn.

[4.2] Xét "Giấy nhận cọc tiền mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019: Nội dung tại giấy này không thể hiện diện tích nhà đất hai bên giao dịch, không thỏa thuận thời gian hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, quyền nghĩa vụ của các bên. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 3 năm 2019 và ngày 18 tháng 8 năm 2019 và yêu cầu tuyên nguyên đơn được thụ hưởng số tiền 2.000.000.000 đồng với lý do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất. Nhận thấy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc thì phần đất các bên giao dịch chưa được tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngày 21 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 416506 số vào sổ cấp GCN: CH06747 với thửa đất mới là thửa số 627, tờ bản đồ số 36, diện tích 107,3m^2. Như vậy, phần diện tích đất được công nhận (107,3m^2) nhiều hơn phần diện tích khi hai bên giao

tích đất được công nhận (107,5m²) nhiều hơn phần diện tích khi hai bên giao dịch (80m²). Ngày 09 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn đã thế chấp giấy chứng nhận trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Thành phố H. Hai bên đều thừa nhận, do diện tích đất thực tế được cấp giấy nhiều hơn diện tích đất khi hai bên giao dịch nên hai bên phát sinh mâu thuẫn dẫn đến việc chuyển nhượng không thành, đây là yếu tố khách quan, nay nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu hủy "Giấy đặt cọc" ngày 28 tháng 3 năm 2019 và "Giấy nhận cọc tiền mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019, đây là ý chí của hai bên và không trái với quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: " Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng…khi hợp đồng bị hủy bỏ… các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận".

[4.3] Xét số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận ngày 21 tháng 9 năm 2020 thì ngày 09 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn đã thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Thành phố H. Tại biên bản đối chất ngày 27 tháng 3 năm 2023, nguyên đơn thừa nhận đất hiện nay để trống không ai quản lý. Theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thì nguyên đơn đang thế chấp giấy chứng nhận này để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng, tại thời điểm thẩm định thì nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định, nguyên đơn hiện là người quản lý sử dụng, không có việc nguyên đơn giao đất cho bị đơn. Nhận thấy, khi nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bị đơn là chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất, phần thửa đất

này nguyên đơn đang làm thủ tục tách thửa, nguyên đơn chưa xác định được phần diện tích đất được tách thửa, phía bị đơn biết tình trạng thửa đất nhưng vẫn đồng ý giao dịch. "Giấy nhận cọc tiền mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019 không xác định diện tích đất chuyển nhượng, không xác định thời gian hai bên ra công chứng để ký kết hợp đồng. Như vậy, dẫn đến việc không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của cả hai bên, nay hai bên đề nghị hủy "Giấy đặt cọc" ngày 28 tháng 3 năm 2019 và "Giấy nhận cọc tiền mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019 là có căn cứ và không trái quy định pháp luật nên cần chấp nhận. Do hủy các giấy đặt cọc trên nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

[4.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại sơ thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và cấp sơ thẩm căn cứ Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng với quy định của pháp luật.

[4.5] Đối với yêu cầu của ông Trần Văn K1: Tại đơn yêu cầu tham gia tố tụng ông K1 cho rằng ông là người đang thuê trên nhà đất là đối tượng của

tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, do đó ông yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì cho rằng việc giải quyết tranh chấp trên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông K1. Nhận thấy, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, nay hủy hợp đồng đặt cọc được hủy, đất hiện bên nguyên đơn vẫn đang quản lý sử dụng, việc ông K1 thuê đất là giao dịch giữa ông K1 và nguyên đơn ông P, nên ông P yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở. Nếu giữa ông K1 và nguyên đơn có phát sinh tranh chấp về hợp đồng thuê nhà ở theo như đơn trình bày của ông K1 thì ông K1 sẽ khởi kiện nguyên đơn bằng vụ án dân sự khác. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa ông K1 không đưa ông K1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này là có căn cú và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.6] Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H xác nhận hiện nguyên đơn đang thế chấp phần đất này để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng, ngân hàng không có yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với giao dịch này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn trình bày lý do kháng cáo là vì tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét khách quan toàn bộ các tình tiết của vụ án, chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ nên ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới, căn cứ vào những nhận định trên hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để xem xét đơn kháng cáo của bị đơn.

[6] Từ những phân tích trên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để

chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P và bà C không được chấp nhận nên ông P và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông P là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi nên ông P được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà C phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Án phí bà C phải chịu là 36.000.000 đồng, cấn trừ vào

tiên tạm ứng án phí bà C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0037311 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, bà Đỗ Thị C phải nộp thêm 18.000.000 đồng.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn ông P là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi nên ông P được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà C phải chịu án phí theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Án phí bà C phải chịu là 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0007403 ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè. Bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328, Điều 427, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

9

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28 tháng 3 năm 2019 và "Giấy đặt cọc

mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C và ông Trần Hoàng M.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C là được thụ hưởng số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng mà bị đơn ông Trần Hoàng M đã đặt cọc do ông M không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tại phòng công chứng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hoàng M.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28 tháng 3 năm 2019 và "Giấy đặt cọc mua nhà" ngày 18 tháng 8 năm 2019 giữa ông Nguyễn Xuân P, bà Đỗ Thị C và ông Trần Hoàng M.

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Trần Hoàng M số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày ông Trần Hoàng M có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Xuân P và bà Đỗ Thị C chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo quy định thì hàng tháng ông P và bà C còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tiền án phí theo quy định. Bà Đỗ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0037311 ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị C còn phải nộp thêm 18.000.000 đồng.

Ông Trần Hoàng M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Trần Hoàng M số tiền tạm ứng án phí là 40.000.000 đồng theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0014539 ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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; 7; 7a; 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 Nhà Bè, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Mỹ Nhung