

Bản án số: 100/2022/DS-PT

Ngày: 07/3/2022

*Về việc: 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: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Võ Thị Kim Thương

2. Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên

Ngày 07/3/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 2/2022/TLPT-DS ngày 06/01/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2022/QĐ-PT ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Hồ Anh Q, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp BM, xã NM, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: 71/8/4/28A ĐTN, khu phố A, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1980

Địa chỉ thường trú: Tổ 13, ấp AN, xã ATĐ, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 1669/14 khu phố B, phường PM, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 248/19/11 NVK, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 67 DMC, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1991

Địa chỉ: 71/8/4/28A ĐTN, khu phố A, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Phan Hồ Anh Q, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp BM, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: 71/8/4/28A ĐTN, khu phố A, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Hồ Anh Q trình bày:

Ngày 04/11/2019, ông Trần Văn T và ông có ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất 243-1, 243-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 240m², tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong vòng 20 ngày sẽ ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông đã nhiều lần liên hệ ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đặt cọc nhưng đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông vẫn không nhận được phản hồi từ ông T. Ông T luôn tìm cách trốn tránh và ông cũng nhờ người

môi giới liên hệ ông T nhưng vẫn không liên hệ được, sự việc ông Phạm Văn Tiến và ông Nguyễn Lâm Dũng là người làm chứng.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, vì vậy ông yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông và vợ của ông là bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 12/6/2020, bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ngày 04/11/2019, ông và ông Phan Hồ Anh Q có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 243-1, 243-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 240m², tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, có ông Phạm Văn Tiến là người làm chứng.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019, hai bên thỏa thuận trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Q có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho ông là 400.000.000 đồng và hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến ngày hẹn, ông Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và cũng không thông báo cho ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 26/11/2021, Tòa án nhân dân huyện CG đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hồ Anh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn ông Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Hồ Anh Q và bà Nguyễn Thị V số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Trong đó 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền nhận cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Phan Hồ Anh Q và bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Trần Văn T không trả hoặc chậm trả số tiền nêu trên thì ông Trần Văn T còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất được quy định

tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu là 10.000.000đ (mười triệu đồng)

Ông Phan Hồ Anh Q được nhận lại số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AG/2021/06890 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (năm triệu đồng). Ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả cho ông Phan Hồ Anh Q.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/2021/QĐ-SCBSBA ngày 27/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG đã quyết định: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 19/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 như sau:

Tại dòng thứ 3 từ dưới lên, trang 4 của bản án đã ghi: “Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (năm triệu đồng)...”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng)...”.

Ngày 29/11/2021, ông Trần Văn T nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Trần Văn T ủy quyền cho bà Ngô Thị Thu H đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Cấp sơ thẩm tước quyền giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tòa án nhân dân huyện CG thụ lý sai thẩm quyền về nơi cư trú của bị đơn và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/11/2021, ông T có yêu cầu thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Kiểm sát viên nhưng Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu thay đổi Thẩm phán và Kiểm sát viên, có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng tại phiên tòa. Yêu cầu triệu tập bà Giã Thị Bích T là vợ của ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng, ngày 24/11/2019, ông T có đến Phòng Công chứng (nhưng không biết tên của Phòng Công chứng) và ông T có điện thoại liên lạc với ông Q nhưng không liên lạc

được ông Q. Do đó, ông Q vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc là không đến ký công chứng và thanh toán tiền tiếp theo như trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019.

+ Nguyên đơn ông Phan Hồ Anh Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V ủy quyền cho ông Phan Hồ Anh Q đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Xét sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019, đến ngày công chứng ông Q đã nhiều lần liên hệ ông T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng không liên hệ được ông T, ông Q cũng có nhờ ông Nguyễn Văn Lân là môi giới thừa đất trên liên hệ ông T nhưng cũng không liên hệ được. Như vậy cho thấy ông Trần Văn T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn ông Trần Văn T cho rằng đến ngày hẹn ông Q không thực hiện việc thanh toán, cũng không thông báo cho ông biết nhưng ngoài ý kiến trình bày thì ông T không cung cấp thêm được chứng cứ tài liệu gì khác chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Mặt khác ông T cũng trình bày thừa đất mà ông nhận cọc của ông Q đã bị sạt lở, không còn đủ diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, nhận thấy: Trong hồ sơ thể hiện, ngày 30/12/2020 Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ có biên bản tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho ông Trần Văn T ký nhận, đến ngày 18/01/2021 Tòa án tiến hành lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng bị đơn ông T vắng mặt; Ông T đã được triệu tập nhiều lần không lên làm việc, né tránh nguyên đơn, ngày 22/12/2020 nguyên đơn ông Quyền có đơn yêu cầu Tòa án không tiến

hành hòa giải. Vì vậy ở nội dung kháng cáo này thì bị đơn đã tự tước quyền hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ của mình nên không có cơ sở.

Bị đơn cho rằng, Tòa án Thụ lý sai thẩm quyền về nơi cư trú của bị đơn, nhận thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019 bên nhận đặt cọc ông Trần Văn T có địa chỉ: ấp An Nghĩa, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, vì vậy theo yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ thụ lý vụ việc. Trong quá trình thụ lý giải quyết, ngày 12/6/2020 ông Trần Văn T có gửi bản trình bày ý kiến có ghi địa chỉ thường trú: Tổ 13, Ấp An Nghĩa, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ. Mặt khác đối tượng giao dịch đặt cọc là bất động sản có địa chỉ tại huyện CG nên Tòa án huyện Cần Giờ thụ lý là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với kháng cáo yêu cầu thay đổi Thẩm phán, Kiểm sát viên, nhưng bị đơn không cung cấp được các căn cứ cụ thể để chứng minh cho việc thay đổi nên không có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn yêu cầu đưa vợ ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00073 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 31/12/2004, cập nhật thay đổi sang tên ông Trần Văn T ngày 29/6/2018, thể hiện ông T đứng tên chủ sở hữu và tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019 cũng chỉ thể hiện một mình ông T ký nhận cọc với ông Q. Do đó không cần thiết đưa vợ ông T là bà Tuyền vào tham gia tố tụng. Do đó, ông T kháng cáo là không có cơ sở.

Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên giữ nguyên.

Vì các lẽ trên; đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ.

Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00073 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 31/12/2004 thể hiện: Bà Huỳnh Thị Tuyết Loan được quyền sử dụng thửa đất 243-1, 243-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 240m², tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Mục VI những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cập nhật, biến động chuyển nhượng cho ông Trần Văn T theo hồ sơ số 003422.CN.001, có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG ngày 29/6/2018 (bút lục số 23-24).

[2] Theo Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà/đất) ngày 04/11/2019 có nội dung: Bên nhận cọc (bên A) ông Trần Văn T và bên đặt cọc (bên B) ông Phan Hồ Anh Q, các bên đồng ý thực hiện Hợp đồng đặt cọc với các nội dung sau đây: Bằng hợp đồng này bên A xác nhận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 243-1, 243-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 240m², tọa lạc tại xã An Thới Đông, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 500.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, bên B đồng ý đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng. Tiền đặt cọc của hợp đồng này sẽ được bên B thanh toán bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng có xác nhận của Phòng Công chứng theo quy định của pháp luật, bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên A cụ thể là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền còn lại bên A sẽ giao toàn bộ các giấy tờ liên quan cho bên B để tiến hành các thủ tục đăng bộ sang tên. Nếu bên A không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo như thỏa thuận tại hợp đồng này thì sẽ bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên A đã nhận cọc. Ngược lại nếu bên B không đồng ý tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng tiếp thì sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên A (bút lục số 20- 22).

[3] Tòa án nhân dân huyện CG đã tổng đạt các Giấy triệu tập ông Trần Văn T các ngày 22/8/2020, ngày 07/12/2020; Thông báo về Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/01/2021 và Quyết định xem

xét, thẩm định tại chỗ nhưng ông Trần Văn T vắng mặt không lý do. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do Tòa án nhân dân huyện CG lập ngày 18/01/2021, ông Phan Hồ Anh Q trình bày: Do bị đơn đã nhiều lần được Tòa án triệu tập đến Tòa án giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải mà đưa vụ án ra xét xử ngay. Đồng thời, ngày 22/12/2020, ông Phan Hồ Anh Q có Đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện CG không tiến hành hòa giải là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông Trần Văn T kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm không mở Phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00073 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 31/12/2004 (bút lục 23-24); Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà/đất) ngày 04/11/2019 (bút lục số 20-22); Bản trình bày ý kiến (về việc bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồ Anh Q) ngày 12/6/2020 (bút lục số 48); Đơn sao chụp tài liệu ngày 27/5/2020 và các Biên bản tổng đạt ngày 30/12/2020 (bút lục số 12), thể hiện: Ông Trần Văn T, địa chỉ: ấp An Nghĩa, xã An Thới Đông, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh, nên Tòa án nhân dân huyện CG giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông Trần Văn T kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân huyện CG thụ lý và giải quyết sai thẩm quyền về nơi cư trú của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/11/2021, ông Trần Văn T có nộp các đơn khiếu nại Thẩm phán Nguyễn Văn Thụ và Kiểm sát viên và yêu cầu xem xét thay đổi Thẩm phán Nguyễn Văn Thụ và Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xem xét và thảo luận không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về việc yêu cầu thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa ông Nguyễn Văn Thụ và Kiểm sát viên ông Nguyễn Văn Thanh. Đồng thời, việc không chấp nhận thay đổi Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Kiểm sát viên đã được Chủ tọa phiên tòa thay mặt Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa đã được ghi vào biên bản phiên tòa là đúng quy định tại Điều 52; Điều 53; khoản 2 Điều 56; Điều 60 và khoản 2 Điều 62 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, ông Trần Văn T

kháng cáo cho rằng, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét yêu cầu thay đổi Thẩm phán và Kiểm sát viên, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu triệu tập bà Giã Thị Bích T là vợ của ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00073 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 31/12/2004, cập nhật, biến động chuyển nhượng cho ông Trần Văn T theo hồ sơ số 003422.CN.001, có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG ngày 29/6/2018 và Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà/đất) ngày 04/11/2019, đều thể hiện đứng tên là ông Trần Văn T ký hợp đồng. Đồng thời, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do đó, không cần thiết phải đưa bà Giã Thị Bích T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

[8] Từ những nhận định, trên ông Trần Văn T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T ủy quyền cho bà H kháng cáo cho rằng, đến ngày 24/11/2019 ông T có đến Phòng Công chứng và ông T liên lạc với ông Q nhưng không liên lạc được, đồng thời ông Q không thực hiện thanh toán tiền tiếp theo là vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cũng không thông báo cho ông T. Tuy nhiên, ông T ủy quyền cho bà H đại diện không xuất trình chứng cứ chứng minh đến hạn ký công chứng theo hợp đồng đặt cọc ông T có đến Phòng Công chứng (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không biết tên Phòng Công chứng) và có liên lạc với ông Q ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được với ông Q, đồng thời ông Q không thanh toán tiền tiếp theo. Do đó, kháng cáo của ông T là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Xét, Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2019 giữa ông Trần Văn T và ông Phan Hồ Anh Q, hai bên thỏa thuận: Ông Q đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng có xác nhận của Phòng Công chứng theo quy định của pháp luật, ông Q sẽ giao đủ tiền còn lại cho ông T là

400.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày ký công chứng ông Q đã nhiều lần liên lạc với ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng không liên lạc được với ông T, nên ông Q có nhờ ông Nguyễn Văn Lân là người môi giới chuyển nhượng đất và ông Phạm Văn Tiến là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc và cũng là người giới thiệu chuyển nhượng đất liên lạc với ông T nhưng không liên lạc được với ông T là phù hợp với lời trình bày của ông Lân và ông Tiến tại các bản tự khai cùng ngày 12/6/2020, là đến ngày hẹn ra công chứng ông Q không liên lạc được với ông T nên ông Q có nhờ ông Lân và ông Tiến điện thoại nhiều lần nhưng không liên lạc được và cũng không gặp được ông T. Như vậy, ông T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[11] Án sơ thẩm, buộc ông T phải trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng là có căn cứ, nên giữ nguyên.

[12] Án sơ thẩm tuyên trả ngay sau khi bản án có hiệu lực là không cần thiết vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T.

2. Giữ nguyên bản án số 19/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/2021/QĐ-SCBSBA ngày 27/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hồ Anh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn ông Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Hồ Anh Q và bà Nguyễn Thị V số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Trong đó 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền nhận cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày ông Phan Hồ Anh Q và bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Trần Văn T không trả hoặc chậm trả số tiền nêu trên thì ông Trần Văn T còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Ông Phan Hồ Anh Q được nhận lại số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AG/2021/06890 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả cho ông Phan Hồ Anh Q.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn T phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Trần Văn T tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0045447 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện CG;
- TAND huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường