

Bản án số: 1012/2023/DS-PT

Ngày: 29-9-2023

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: Ông Quách Hữu Thái

Các Thẩm phán: Bà Mai Trần Cảnh

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Hải – 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 Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023, 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:
292/2023/TLPT-DS ngày 17/7/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 22/5/2023, của Tòa
án nhân dân huyện Bình Chánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3911/2023/QĐPT-DS
ngày 05 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12851/2023/QĐPT-
DS ngày 25/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vu Ngọc G, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số H B, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh C, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Căn hộ T.B08-10, khu dân cư M, phường T, thành phố T, Thành
phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/4/2022)

Bị đơn:

1/ Bà Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1972 (có mặt)

2/ Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: A, ấp A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1969 (xin vắng)

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1963 (xin vắng)

Địa chỉ: A, ấp A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Huỳnh Thị Ngọc V, sinh năm 1963 (xin vắng)

Địa chỉ: Ấp E, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1963 (vắng)

Địa chỉ: E ấp F, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vuư Ngọc G là ông Trần Mạnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vuư Ngọc G và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mạnh C trình bày:

Ngày 01/06/2021, bà Vuư Ngọc G ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T, theo đó bà G đã đặt cọc cho bà M, ông T số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 06 (TL02/CT-UB) có diện tích 1146,0 m² tại xã T, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 53/QSDĐ ngày 21/08/2000 với giá trị sẽ chuyển nhượng là 1.780.000.000đ (Một tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng). Quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Ngọc M được tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 003604, quyền số: 01/2014/HĐGD-CCAL lập ngày 25/08/2014 tại Văn phòng C1 với bên tặng cho là ông Huỳnh Ngọc H và bà Huỳnh Thị Kim A. Số tiền dùng để đặt cọc nêu trên là tài sản riêng của bà G và bà G chưa đăng ký kết hôn với ai tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc này cho đến nay.

Hai bên có thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết, bà M và ông T sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất đặt cọc tại phòng công chứng cho bà G. Đồng thời, hợp đồng đặt cọc có quy định bên nhận chuyển nhượng có quyền nhận lại số tiền cọc và một khoản tương đương giá trị số tiền đã đặt cọc trong trường hợp bên chuyển nhượng đơn phương từ chối thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị số tiền đặt cọc cho bên nhận chuyển nhượng trong trường hợp bên chuyển nhượng đơn phương từ chối thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 01/6/2021) cho đến nay thời gian thỏa thuận thì bà M, ông T vẫn chưa hoàn thành các thủ tục cần thiết để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên tại văn phòng công chứng cho bà G trong khi theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là trong thời hạn

tối đa 60 ngày kể từ ngày 01/6/2021 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng. Mặc dù bà G đã nhiều lần liên tục yêu cầu, hối thúc bà M và ông T nhanh chóng hoàn thành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc cho bà G nhưng bà M, ông T liên tục trì hoãn, kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Do đó, bên chuyển nhượng (bà M, ông T) đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 01/06/2021. Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu bà M, ông T trả lại toàn bộ số tiền cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thanh toán cho người khởi kiện một khoản tiền phạt cọc tương đương số tiền cọc, tổng giá trị yêu cầu thanh toán là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu trả tiền lãi đối với khoản tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) với mức lãi suất áp dụng là 5,5%/12 tháng, tức là 0,458%/tháng, tương đương số tiền lãi là 1.832.000 đồng/tháng tính từ thời điểm người bị kiện vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, áp dụng từ ngày 01/8/2021 đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, tiền lãi tạm tính đến ngày 01/5/2022 là: 10 tháng x 1.832.000 đồng/tháng = 18.320.000đ. Tổng số tiền yêu cầu người bị kiện thanh toán tạm tính là 418.320.000đ.

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T trình bày:

Ngày 01/6/2021 vợ chồng ông, bà (Lê Thanh T và bà Huỳnh Ngọc M) có ký hợp đồng đặt cọc với bà Vuur Ngọc G tại nhà A ấp A, xã T huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng 1146m² đất tại thửa số 392, tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc đất trên là đất cấp cho hộ của ông Huỳnh Ngọc H, ông H (đã chết năm 2015) kết hôn với bà Phạm Thị H1 (đã chết năm 1975) có với nhau 04 (bốn) người con chung gồm: Bà Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1972; bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, sinh năm 1963; bà Huỳnh Thị Ngọc V, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1969.

Ngày 25/8/2014, ông Huỳnh Ngọc H và bà Huỳnh Thị Kim A đã tặng cho lại phần đất trên cho bà Huỳnh Ngọc M theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết tại Văn phòng C1.

Hợp đồng đặt cọc ký kết vào ngày 01/6/2021 được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản, những thỏa thuận trong Hợp đồng phía nguyên đơn cung cấp giống với hợp đồng ông, bà M đang giữ. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên thì hai bên thỏa thuận đợi ra sổ rồi tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Ông, bà M đã làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện B hẹn ngày 09/6/2022 trả kết

quả nhưng do phía bà V1 Ngọc G làm đơn ngăn chặn nên không lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về được. Khi ông, bà tiến hành tách sổ xong và nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thông báo cho bà G biết nhưng bà G không đồng ý đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Với yêu cầu khởi kiện của bà G thì ông, bà M không đồng ý bởi lẽ sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông, bà không liên lạc được với bà G và bà G cũng không liên lạc với ông, bà. Sau khi bà G khởi kiện thì trong quá trình giải quyết vụ án ông, bà M đã nhiều lần đề nghị phía bà G rút đơn ngăn chặn để ông T và bà M nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng bà G không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/5/2023, ông, bà vẫn tiếp tục yêu cầu bà G thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng bà G không đồng ý tiếp tục thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Như vậy, việc bà Vưu Ngọc G không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì bà G đã vi phạm hợp đồng và bà G phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim A trình bày:

Bà A xác nhận không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, bà Huỳnh Thị Ngọc V cùng trình bày với nội dung:

Ông Huỳnh Ngọc H (sinh năm 1936, chết năm 2015), bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1939, chết năm 1975) có bốn người con gồm bà Huỳnh Thị Ngọc Đ, bà Huỳnh Thị Ngọc V, bà Huỳnh Thị Kim A và bà Huỳnh Ngọc M. Đối với việc tranh chấp giữa bà Vưu Ngọc G với bà Huỳnh Ngọc M, ông Lê Thanh T thì bà Đ, bà V, bà A xác nhận không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-ST ngày 22/5/2023, của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 328, 422 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Ngọc G đối với bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T về việc bà Vũ Ngọc G yêu cầu bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T đã nhận khi ký kết “Hợp đồng đặt cọc” vào ngày 01/6/2021 giữa bà Vũ Ngọc G và bà Huỳnh Ngọc M, ông Lê Thanh T; về việc bà Vũ Ngọc G yêu cầu bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T bồi thường tiền cọc với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và việc bà Vũ Ngọc G yêu cầu bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T trả lãi với số tiền 18.320.000 đồng (mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng), tổng cộng là 418.320.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật

Ngày 23/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Mạnh C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Ngọc G.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn kháng cáo, không rút đơn khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn trả lại toàn bộ số tiền cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và thanh toán cho nguyên đơn một khoản tiền phạt cọc tương đương số tiền cọc, tổng giá trị yêu cầu thanh toán là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng); buộc phía bị đơn phải thanh toán tiền lãi đối với khoản tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) với mức lãi suất áp dụng là 5,5%/12 tháng, tức là 0,458%/tháng, tương đương số tiền lãi là 1.832.000 đồng/tháng (Một triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng/tháng) tính từ thời điểm người bị kiện vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, áp dụng từ ngày 01/8/2021 đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật của tòa án, tiền lãi tạm tính đến ngày 01/5/2022 là: 10 tháng x 1.832.000 đồng/tháng = 18.320.000đ (Mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Tổng số tiền yêu cầu người bị kiện thanh toán tạm tính là 418.320.000đ (Bốn trăm mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) do bị đơn là người vi phạm hợp đồng.

Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có giá trị thực hiện. Nội dung hợp đồng thể hiện khi nào hoàn tất thủ tục đứng tên sẽ ra công chứng nhưng trong quá trình làm thủ tục thì nguyên đơn đã làm đơn ngăn chặn. Hiện nay, bên bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Phía nguyên đơn là người có lỗi. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

- Về thủ tục:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Mạnh C trong hạn luật định, trong phạm vi ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/4/2022 số công chứng 001025, nên được chấp nhận về thủ tục kháng cáo.

[2] Ông Huỳnh Ngọc H đã chết trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa những người thừa kế của ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H. Việc xác định tư cách đương sự của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng pháp luật vì vào thời điểm thụ lý thì ông H đã chết nên ông H không thể tham gia tố tụng với bất cứ tư cách gì. Trong trường hợp này những người thừa kế của ông H sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng, không xâm phạm đến quyền và lợi ích của ai nên Tòa án cấp phúc thẩm không hủy án. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm sâu sắc đối với sai sót nêu trên.

- Về nội dung: Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Căn cứ lời trình bày, các tài liệu các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do cấp sơ thẩm thu thập có cơ sở xác định ngày 01/6/2021 phía

nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại xã T, huyện B với diện tích 1.146m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 53/QSĐĐ ngày 21/8/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc H. Hai bên sẽ chuyển nhượng với giá là 1.780.000.000 đ (Một tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng). Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.

[2] Hai bên không thống nhất về thời hạn chuyển nhượng và người vi phạm làm cho hợp đồng không được chuyển nhượng.

[3] Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng đặt cọc như sau:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Đặt cọc có 02 trường hợp: để đảm bảo giao kết hoặc để thực hiện hợp đồng. Đối chiếu quy định của pháp luật vào trường hợp giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy hai bên đặt cọc để giao kết hợp đồng, cụ thể là đặt cọc 200.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây chưa thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để chuyển nhượng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 168 Luật Đất đai 2013 quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho rằng bị đơn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm ký hợp đồng để cho rằng hợp đồng bị vô hiệu, là chưa đúng quy định của pháp luật, chưa đúng bản chất của tranh chấp.

[4] Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc người nhận cọc phải là chủ sử dụng đất vào thời điểm đặt cọc. Nếu các bên tham gia giao dịch đặt cọc biết rõ tình trạng pháp lý của đối tượng chuyển nhượng và thỏa thuận sẽ hoàn tất về mặt giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng thì hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị thực hiện.

[5] Đánh giá về hợp đồng giữa hai bên:

[5.1] Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có quy định nguyên văn: *“Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này được ký kết, hai bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất đã nêu trên tại phòng công chứng. (Đợi ra sổ rồi tiến hành công chứng./”.* Về nội dung câu chữ thì trong đoạn văn chính có quy định thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng là 60 ngày. Phần trong nửa dấu ngoặc đơn mới ghi thêm nội dung *“đợi ra sổ rồi tiến hành công*

chứng”. Hai bên không thống nhất được về giải thích hợp đồng.

[5.2] Theo Từ điển Tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học giải thích ý nghĩa của ngoặc đơn là có tác dụng như nói thêm vào hoặc chú thích thêm. Tuy nhiên, cụm từ “đợi ra sổ rồi tiến hành công chứng” là không được đặt trong dấu ngoặc đơn trọn vẹn, mà chỉ là nửa dấu ngoặc. Do đó, việc giải thích hợp đồng không thể căn cứ vào ý nghĩa của dấu ngoặc đơn để giải thích.

[5.3] Điều 404 Bộ luật Dân sự quy định về giải thích hợp đồng như sau:

“1. Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng.

2. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng.

3. Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ khó hiểu thì phải được giải thích theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng.

4. Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng...”

Theo lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Ú (BL 106) thì lúc đầu hai bên thỏa thuận thời hạn hoàn tất thủ tục là 60 ngày nhưng sau đó bên bị đơn sợ không hoàn tất kịp thủ tục đứng tên sử dụng nên đề nghị điều chỉnh lại thành nội dung “đợi ra sổ rồi tiến hành công chứng”. Điều này chứng minh rằng ý chí của hai bên giao dịch đã được điều chỉnh thời hạn từ 60 ngày sang không xác định thời hạn và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được xác định theo sự kiện, đó là bên nhận cọc hoàn tất thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn xác nhận có biết thông tin ông Huỳnh Ngọc H đã chết vào năm 2015. Do đó việc các bên thống nhất ghi thêm vào Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 “đợi ra sổ rồi tiến hành công chứng” là phù hợp với ý chí của các bên trong việc xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 06 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại xã T, huyện B chỉ được tiến hành khi bà Huỳnh Ngọc M được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

[6] Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, phía bị đơn và nguyên đơn cùng thống nhất sau khi bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 173794, số vào sổ cấp GCN: CS08014, cấp ngày 09/6/2022 thì phía bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết thông tin phía bị đơn đã được cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn cũng đồng

ý tiếp thực hiện việc chuyển nhượng nhưng phía nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng bên bị đơn là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên phải chịu phạt cọc theo quy định.

Như phân tích ở mục [5], [6], [7] thì bên nguyên đơn là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết, nên phải chịu mất cọc theo thỏa thuận giữa hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, không có cơ sở để chấp nhận những yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Án sơ thẩm có nhận định không đúng pháp luật, nhưng phần quyết định là đúng pháp luật, nên cần giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên phía nguyên đơn bà Vu Ngọc G phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 404 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vu Ngọc G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã quyết định như sau:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vu Ngọc G đối với bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T về việc yêu cầu bà Huỳnh Ngọc M và ông Lê Thanh T trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), bồi thường tiền cọc với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và trả lãi với số tiền 18.320.000 đồng (mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng), tổng cộng là 418.320.000 đồng (bốn trăm mười tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vu Ngọc G phải chịu 20.732.800đ (Hai mươi triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.366.400đ (Mười triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) mà bà G đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0041258 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà Vu Ngọc G phải nộp bổ sung số tiền là 10.366.400đ (Mười triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vưu Ngọc G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0043029 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà G đã nộp đủ án phí.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Quách Hữu Thái