| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 543/2021/DS-PT.
Ngày: 11/6/2021.
Về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với 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 Trần Thị Thương.

- *Các Thẩm phán* Bà Phạm Thị Thảo;

Ông Sỹ Hồng Nam.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Danh Đời – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 6 năm 2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 390/2020/TLPT-DS ngày 03/8/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 683/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2631/2021/QĐ-PT ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Mạnh H**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 14A7 đường Thảo Điền, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Bá Thiệu, sinh năm 1967. Địa chỉ: 442 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Ngọc M**, sinh năm 1971; bà **Nguyễn Thị Minh H**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: 23/7 đường Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thái Văn Chung, sinh năm 1979; Địa chỉ: 70/1E1 Đường 109, khu phố 5, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh,(có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Hoàng Thị Luyên, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 14A7 đường Thảo Điền, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Bá Thiệu, sinh năm 1967; địa chỉ: 442 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Minh H – Bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Ngày 13/07/2019, ông Nguyễn Mạnh H cùng ông Phạm Ngọc M và bà Nguyễn Thị Minh H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại địa chỉ: Số 20 Đường số 30, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 553183 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 13/5/2010 cho ông M và bà H. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 22.300.000.000 đồng, thanh toán đợt 1 đặt cọc 10% giá trị hợp đồng vào ngày 15/7/2019, đợt 2 chậm nhất là ngày 30/9/2019 ngay sau khi ký hợp đồng công chứng bên mua thanh toán tiếp 85% giá trị hợp đồng, bên bán giao toàn bộ giấy tờ nhà bản gốc cho bên mua, đợt 3 chậm nhất ngày 30/10/2019, thanh toán 5% còn lại sau khi nhận được Biên nhận của cơ quan có thẩm quyền.Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2019, ông H chuyển 10%

giá trị hợp đồng mua bán với số tiền 2.230.000.000 đồng vào tài khoản của bà H. Ngày 30/7/2019, ông M và bà H chuyển trả cho ông H số tiền nhận cọc là 2.230.000.000 đồng vào tài khoản của bà Luyên là vợ ông H mà không thông báo cho ông H biết lý do, ông đã làm thủ tục chuyển lại số tiền đặt cọc vào tài khoản của bà H nhưng tài khoản đã bị khóa, ông đã liên lạc với ông M và bà H để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông M, bà H né tránh. Do ông M bà H sau khi chuyển lại tiền cọc né tránh không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên ông H khởi kiện yêu cầu ông M và bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã cam kết. Sau khi khởi kiện ông M, bà H vẫn cố tình không đến Tòa, không thực hiện việc chuyển nhượng và ông H đã mua nhà đất khác nên ngày 16/1/2020 ông H nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không đồng ý tiếp tục việc mua bán, chỉ yêu cầu bồi thường tiền phạt gấp đôi số tiền đặt cọc là 4.460.000.000 đồng do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc như hợp đồng hai bên thỏa thuận.

*Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H và người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Bị đơn xác nhận nội dung nguyên đơn trình bày về việc ký kết hợp đồng đặt cọc như trên là đúng. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 15/7/2019 ông H đã chuyển số tiền 2.230.000.000 đồng cho ông M và bà H vào tài khoản của bà H. Sau khi nhận tiền, ông M và bà H nhiều lần liên hệ với ông H qua điện thoại và email để đôi bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không trả lời và không phản hồi lại ý kiến. Do vậy, ông M và bà H cho rằng ông H không muốn tiếp tục chuyển nhượng nên đã chuyển trả lại 2.230.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 4.460.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý vì phía bị đơn vẫn muốn bán nhà đất trên nhưng nguyên đơn không mua.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị Luyên và người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Bà Luyên là vợ của ông H, việc ông H cùng với ông M và bà H đặt cọc mua bán căn nhà đất đối với căn nhà số: 20 Đường 30, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bà Luyên có biết. Ngày 15/7/2019, ông H đã yêu cầu bà Luyên chuyển số tiền 2.230.000.000 đồng cho ông M và bà H vào tài khoản của bà H. Sau đó, ông M và bà H không đồng ý bán và chuyển trả số tiền 2.230.000.000 đồng vào tài khoản của bà Luyên, sau khi nhận tiền, bà Luyên đã giao toàn bộ số tiền này cho ông H. Bà Luyên thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Mạnh Hùng, không có ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 683/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H.

- Buộc bị đơn ông Phạm Ngọc M và bà Nguyễn Thị Minh H phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Hoàng Thị Luyên số tiền là 4.460.000.000 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm, sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/7/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm,***

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết vụ án với những nội dung:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 13/7/2019 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H về việc đặt cọc mua bán đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số 20 Đường số 30, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 553183 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 13/5/2010).

- Ngoài số tiền cọc mà bị đơn đã hoàn trả lại cho nguyên đơn là 2.230.000.000 (hai tỷ hai trăm ba mươi triệu) đồng vào ngày 30/7/2019, bị đơn ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H phải thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Hoàng Thị Luyên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để các bên chấm dứt vụ kiện. Cùng ngày 11/6/2021, ông M, bà H đã thực hiện việc thanh toán số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) đồng, ông H, bà Luyên đã nhận đủ số tiền trên. Các bên đã thi hành xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thống nhất nguyên đơn chịu 50% và bị đơn chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa,

người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thỏa thuận về việc giải quyết vụ án và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định*:

[1] Về hình thức: Bị đơn nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định. Do đó, việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về nội dung: Các đương sự đồng ý tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 13/7/2019 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H về việc đặt cọc mua bán đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số 20 Đường số 30, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 553183 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/5/2010).

- Ngoài số tiền cọc mà bị đơn đã hoàn trả lại cho nguyên đơn là 2.230.000.000 (hai tỷ hai trăm ba mươi triệu) đồng vào ngày 30/7/2019, bị đơn ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H phải thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Hoàng Thị Luyên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để các bên chấm dứt vụ kiện. Cùng ngày 11/6/2021, ông M, bà H đã thực hiện việc thanh toán số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) đồng, ông H, bà Luyên đã nhận đủ số tiền trên. Các bên đã thi hành xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thống nhất nguyên đơn chịu 50% và bị đơn chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được xác định trên số tiền các bên thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, tương đương án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng. Việc các đương sự tự thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm như nêu trên là phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 50% án phí, tương đương 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

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,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 683/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 13/7/2019 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H về việc đặt cọc mua bán đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số 20 Đường số 30, phường Bình An, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 553183 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 13/5/2010).

- Ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Hoàng Thị Luyên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để các bên chấm dứt vụ án. Các bên đã thi hành xong vào ngày 11/6/2021.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Mạnh H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 56.230.000 (năm mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0021755 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông H số tiền 20.230.000 (hai mươi triệu hai trăm ba mươi nghìn) đồng.

- Ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0088089 ngày 29/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. bà H đã đóng đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh, TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-Thg). 15

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




**Trần Thị Thương**