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: 186/2024/DS-PT
Ngày: 18/3/2024
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2725/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 408/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2114/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm: 1978; địa chỉ: Số E đường A, tổ A, khu phố G, phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số B đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số H đường T, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Đặng Hoàng V1, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số A đường V, Phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
- Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm: 1984 (vắng mặt);
- Ông Nguyễn Khắc Bảo T, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường D, phường P, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Tuấn T1, sinh năm: 1987; địa chỉ: Phòng H chung cư H, A đường H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H, Luật sư Đoàn luật sư Thành phố H.

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

- Bà Lê Thúy H1, sinh năm: 1978; địa chỉ: Số E đường A, tổ A, Khu phố G, phường T, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Văn phòng C; địa chỉ: Số B đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số B đường số H, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023).

Người kháng cáo: Ông Đặng Hoàng V1 – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 6 năm 2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 30 tháng 6 năm 2020 của nguyên đơn ông Lê Văn V trình bày:

Ngày 18/5/2016, ông V và ông Đặng Hoàng V1 có ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc hứa chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất, số công chứng: 7023, quyển số: 3 TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 18/5/2016 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Theo đó ông V1 chuyển nhượng cho ông V 01 nền đất số A15, diện tích 51.96m^2 đất ở (Chi tiết theo vị trí theo bản đồ phân lô kèm theo) nằm trong 1546,8m^2 đất ở tại đô thị thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường T, Quận I (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 984344, số vào sổ cấp GCN: CH05619 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp ngày 18/12/2015, đăng ký biến động ngày 14/09/2016. Giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng, thanh toán đợt 1 số tiền là 665.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi Bên A (ông Đặng Hoàng V1) hoàn thành việc xin phép xây dựng, hoàn công, tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng có thẩm quyền. Thời gian làm thủ tục hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và xin giấy phép xây dựng hoàn công, tách thửa đối với quyền sử dụng đất trên và công chứng sang tên cho bên ông V dự kiến là 90 (± 60) ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này. Thực hiện hợp đồng, ông V đã thanh toán cho ông V1 số tiền 665.000.000 đồng.

Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng đến nay, ông V1 chưa thực hiện các công việc tiếp theo là ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất cho ông V, đồng

thời cũng chưa giao đất cho ông V. Ông V đã nhiều lần yêu cầu ông V1 thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết giữa hai bên, nhưng ông V1 không thực hiện. Hiện trạng thửa đất trên là thửa đất trống. Hợp đồng giữa ông V với ông V1 có giá trị là 950.000.000 đồng; do đó, ông V yêu cầu:

- Yêu cầu bị đơn tiếp tục Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Văn phòng C chứng thực ngày 18/5/2016 về việc đảm bảo việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 51.96m^2 thuộc thửa 1080, tờ bản đồ 24 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đặng Hoàng V1.

- Buộc giao nền đất có ký hiệu A15 với diện tích và vị trí nêu trên theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.

- Phía nguyên đơn tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2016 là 285.000.000 đồng cho bị đơn.

Ngày 04/4/2023, ông V có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Do ông Đặng Hoàng V1 không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 51.96m^2 cho ông V theo Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 18/5/2016 tại Văn phòng C nên yêu cầu ông Đặng Hoàng V1 bồi thường số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc đã nhận là 665.000.000 đồng. Cụ thể là buộc ông Đặng Hoàng V1 trả cho ông Lê Văn V số tiền 1.330.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, ông Nguyễn Tuấn T1 và ông Nguyễn Khắc Bảo T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Hoàng V1 trình bày:

Phía bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2016 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận 665.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2016. Việc thanh toán khi quyết định, bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường tiền cọc; lý do, việc phân lô của bị đơn không thực hiện được là do sự kiện bất khả kháng, do chính sách của Nhà nước thay đổi. Hạn chót là ngày 20/6/2023, phía bị đơn sẽ cung cấp cấp tài liệu, chứng cứ nêu trên cho Tòa.

Trước đây, phía bị đơn trình bày sẽ nộp đơn yêu cầu phản tố nhưng đến nay do nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện nên phía bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố nữa. Phía bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn, đây là ý kiến không phải yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thúy H1 trình bày tại Bản tự khai ngày 07/4/2021:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến, yêu cầu gì khác, không có tài liệu nào khác để cung cấp cho Tòa. Bà Lê Thúy H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ghi ngày 07/4/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Ngọc B đại diện theo ủy quyền trình bày tại Bản tự khai ngày 16/3/2023:

Không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông Lê Văn V và ông Đặng Hoàng V1. Đồng ý văn bản trình bày của Văn phòng C tại Đơn đề nghị ngày 05/5/2021 và ngày 18/10/2021 và yêu cầu vắng mặt trong các buổi hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử và quá trình thi hành án. Ngày 08/6/2023, ông B có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2725/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Lê Văn V và bị đơn ông Đặng Hoàng V1 để bảo đảm cho việc hứa chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đối với nền đất số A15, diện tích 51.96m^2 đất ở (Chi tiết theo vị trí theo bản đồ phân lô kèm theo) nằm trong 1546,8m^2 đất ở tại đô thị tọa lạc tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: phường T, Quận I (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 984344, số vào sổ cấp GCN: CH05619 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp ngày 18/12/2015 cho ông Đặng Hoàng V1, số công chứng: 7023, quyển số: 3 TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 18/5/2016 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn V buộc bị đơn ông Đặng Hoàng V1 số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc đã nhận là 665.000.000 đồng. Cụ thể là buộc ông Đặng Hoàng V1 trả cho ông Lê Văn V số tiền 1.330.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Đặng Hoàng V1 do ông Nguyễn Tuấn T1 đại diện trình bày: Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn bồi thường số tiền tương đương tiền cọc là 665.000.000 đồng. Sau khi được Hội đồng xét xử giải thích các quy định pháp luật, bị đơn đề nghị hòa giải, bị đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2016 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường tổng cộng là 1.097.500.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn – ông Lê Văn V thống nhất với đề nghị của đại diện bị đơn.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Do hai bên đương sự đã hòa giải và thống nhất ý kiến với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo các quyền lợi và được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Về nội dung: Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2725/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thúy H1, Văn phòng C do ông Nguyễn Ngọc B đại diện vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai và có yêu cầu xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất hòa giải theo các nội dung sau:

[2.1] Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn để bảo đảm cho việc hứa chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đối với nền đất số A15, diện tích 51.96m^2 đất ở (Chi tiết theo vị trí theo bản đồ phân lô kèm theo) nằm trong 1546,8m^2 đất ở tại đô thị tọa lạc tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: phường T, Quận I (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 984344, số vào sổ cấp GCN: CH05619 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp ngày 18/12/2015 cho ông Đặng Hoàng V1, số công chứng: 7023, quyển số: 3 TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 18/5/2016 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

[2.2] Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường tổng cộng là 1.097.500.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Xét các đương sự đã thỏa thuận đươc với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội; sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn

không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung nêu trên.

Về án phí: Do bị đơn là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn giảm án phí; do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án quyết định miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2725/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Lê Văn V và bị đơn ông Đặng Hoàng V1 để bảo đảm cho việc hứa chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đối với nền đất số A15, diện tích 51.96m^2 đất ở (Chi tiết theo vị trí theo bản đồ phân lô kèm theo) nằm trong 1546,8m^2 đất ở tại đô thị tọa lạc tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: phường T, Quận I (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 984344, số vào sổ cấp GCN: CH05619 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp ngày 18/12/2015 cho ông Đặng Hoàng V1, số công chứng: 7023, quyển số: 3 TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 18/5/2016 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

2. Bị đơn ông Đặng Hoàng V1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V tổng số tiền đã nhận cọc và bồi thường là 1.097.500.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Bị đơn – ông Đặng Hoàng V1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Văn V số tiền 20.250.000 đồng (hai mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0013949 ngày 15/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (cũ) nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2023/0003011 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Đặng Hoàng V1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số AA/2023/0004670 ngày 7/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, 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, 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 Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS thành phố Thủ Đức;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/17).

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

Vũ Thị Thu Hương