| | |
|---|---|
| **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: 96/2018/DSPT
Ngày: 22/01/2018
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:* Ông Vũ Đức Toàn.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Ông Lê Ngọc Tường

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Lê Đoàn Thục Trinh – 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 22 tháng 01 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 691/DSPT ngày 04 tháng 12 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2964/2017/QĐPT ngày 11 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Đỗ Thị Mỹ T, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: 34 TML, phường TML, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hứa Thị Thuỳ L, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: 96 Đường số F, phường BTT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Thị Hồng C– Luật sư Công ty Luật TNHH MTV CT LAW- thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Bà Đinh Thị N, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: 288/19 NTH, Phường E, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà N: Ông Ngô Đình H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 127/6 HHT, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1932 (vắng mặt);

Địa chỉ: 21 ĐTH, phường ĐK, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Phú: Ông Cao Phúc T, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 114/17 Khu phố B, phường TTT, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Văn N, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 34 TML, phường TML, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: 96 Đường số F, phường BTT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Bị đơn – Bà Đinh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/8/2017 và các bản tự khai, Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Lthống nhất trình bày:*

Ngày 28/03/2017, Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Lvới Bà Đinh Thị N ký hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại thửa 301, 504 tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu do năm 2003), phường TML, Quận B, TP. Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 13.200.000.000 đồng. Bà N đã nhận số tiền cọc 1.500.000.000 đồng ngay sau khi các bên ký các hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/03/2017 (được xác nhận công chứng số 6864, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn đặt cọc là 04 tháng, chậm nhất đến ngày 28/7/2017 các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất chính thức tại phòng công chứng. Sắp đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T, bà Lnhiều lần điện thoại nhắc nhở bà N thực hiện theo cam kết, bà N phải đến phòng công chứng cùng các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, cụ thể ngày 25/7/2017 bà T, bà Lđã gửi cho bà N văn bản

thông báo: ngày 28/7/2017 phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng công chứng nhưng bà N không có ý kiến phản hồi. Đến hạn ngày 28/7/2017, bà N không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo cam kết, và không thông báo bất kỳ lý do gì cho bà T, bà Lchứng tỏ bà N đã cố tình không thực hiện đúng cam kết như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu: Bà N phải trả lại cho bà T và bà Lsố tiền cọc là 1.500.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng: 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Tại đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn yêu cầu: Bà N phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/03/2017 (được xác nhận công chứng số 6864, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 345m$^2$ thuộc thửa đất số 301, 504 tờ bản đồ số 10 (tài liệu đo năm 2003) tại phường TML, Quận B, TP. Hồ Chí Minh do bà N đứng tên chủ quyền cho bà T, bà L. Nếu bà N không thực hiện hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà N phải trả lại cho bà T và bà Lsố tiền cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng và tiền bồi thường tương đương số tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

*Ý kiến của bị đơn - Bà Đinh Thị N do Ông Ngô Đình H đại diện ủy quyền trình bày:*

Thừa nhận bà N có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/03/2017, thừa nhận bà N có nhận của bà T, bà Lsố tiền cọc là 1.500.000.000 đồng. Các bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc, chưa có thỏa thuận cụ thể về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên cần ngồi lại với nhau để thương lượng cụ thể về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất mà các bên giao dịch.

Về các yêu cầu của nguyên đơn, bà N xác định không hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng hiện tại bà N chưa thể ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00279 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 13/12/2005 đang được cập nhật bổ sung diện tích đất tại Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hồ Chí Minh (chi nhánh Quận B); Thời hạn để các bên giao dịch chuyển nhượng ký kết hợp đồng công chứng thì bà N chưa thể xác định vì phải chờ kết quả sự cập nhật diện tích của Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hồ Chí Minh (chi nhánh Quận B).

*Người có quyền, nghĩa vụ liên qua - Ông Trần Văn P do Ông Cao Phúc T đại diện trình bày:*

Ông Trần Văn P là chồng của bà N đang trong thời kỳ hôn nhân. Ông Pxác định quyền sử dụng đất đối với 345m$^2$ thuộc thửa đất số 301, 504 tờ bản đồ số 10 (tài liệu đo năm 2003) tại phường TML, Quận B, TP. Hồ Chí Minh do bà N đứng tên chủ quyền là tài sản chung của vợ chồng. Ông Pcho rằng: vợ ông là bà N qua mặt ông Phú, tự quyết định nhận tiền cọc để cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T, bà Lthì Ông Pkhông hay biết và nay Ông Pkhông đồng ý việc chuyển nhượng đất này. Về các yêu cầu của nguyên đơn đòi tiền cọc và phạt hợp đồng đối với bà N với số tiền 3.000.000.000 đồng thì Ông Pkhông đồng ý chấp nhận.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn N trình bày:*

Ông Nxác nhận là chồng của bà T đang trong thời kỳ hôn nhân. Ông Nthống nhất với các ý kiến, yêu cầu của bà T, bà Ltrình bày. Ông Nthừa nhận các chứng cứ do nguyên đơn công khai và cung cấp cho Tòa án là sự thật. Ông Nxác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Quốc V trình bày:*

Ông Vxác nhận là chồng của bà Lđang trong thời kỳ hôn nhân. Ông Vthống nhất với các ý kiến, yêu cầu của bà L, bà T. Ông Vthừa nhận các chứng cứ do nguyên đơn công khai và cung cấp cho Tòa án là sự thật. Ông Vxác định không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay bị đơn trong vụ án.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên như sau:*

Căn cứ vào Điều 5; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 95, 96 và Điều 210; Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 364 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc Bà Đinh Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho Bà Đỗ Thị Mỹ T, bà Hứa Thị

Thùy Lsố tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương cọc 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*).

Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đồng thời hủy bỏ việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 28/03/2017 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/03/2017 (công chứng số 6864, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Bà Đinh Thị N với Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Liên.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-ADBPKC ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận B về việc cấm chuyển dịch quyền tài sản đối với thửa đất số 301, 504 tờ bản đồ số 10 (tài liệu đo năm 2003) tại phường TML, Quận B, TP. Hồ Chí Minh do Bà Đinh Thị N đứng tên chủ quyền để bảo đảm việc thi hành án dân sự đối với bản án này.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/11/2017, bị đơn Bà Đinh Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – Bà Đinh Thị N có đại diện theo uỷ quyền Ông Ngô Đình H trình bày: vào ngày 28/3/2017, bà T, bà Lvà bà N ký hai Hợp đồng đặt cọc, một hợp đồng viết tay (sau đây gọi tắt là Hợp đồng viết tay) và một bản hợp đồng được Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng sau đây gọi tắt là Hợp đồng công chứng). Do khi công chứng hợp đồng, Phòng công chứng không đồng ý ghi đầy đủ những thoả thuận chi tiết của hai bên, nên bà T, bà Lvà bà N phải ký hai bản hợp đồng. Thoả thuận tại Hợp đồng viết tay chi tiết hơn và khác với thoả thuận tại Hợp đồng công chứng hai điểm chính là: thứ nhất, thời hạn của hai hợp đồng là khoảng 120 ngày, thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng viết tay: "*Khi ra công chứng mua bán sẽ đưa*

*hết số tiền còn lại là 11.700.000.000 đồng (mười một tỷ bảy trăm triệu đồng) sau khoảng 120 ngày kể từ ngày đặt cọc*"; thứ hai, thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay: "*Bên bán hỗ trợ chữ ký giúp mua bên mua chuyển đổi mục đích đất trồng cây lên đất ở, bên bán hỗ trợ chữ ký cho bên mua cập nhật diện tích đất còn dư và bên mua phải đóng tiền đất từ đất trồng cây lên đất ở*". Trên thực tế hai bên thực hiện theo các thoả thuận tại Hợp đồng viết tay. Ông Hcho rằng vì khi ký hợp đồng cả hai bên đều biết thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích đất dư sẽ kéo dài thời gian và phụ thuộc vào cơ quan nhà nước, không biết được thời điểm chính xác sẽ có kết quả nên hai bên mới thoả thuận thời hạn của hợp đồng là khoảng 120 ngày. Ông Htrình bày sau khi ký hợp đồng bà N đã nộp hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm theo đúng thoả thuận. Ngày 28/7/2017, bà N không ký hợp đồng công chứng được là vì hồ sơ bà N nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị trả ra và bà phải nộp hồ sơ lại từ đầu, đây là lý do khách quan, không phải do lỗi của bà N. Do đó, khi bà T, bà Lkhởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng thì bà N chỉ đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý trả tiền phạt cọc vì bà N không vi phạm nghĩa vụ thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc, không có lỗi khi thực hiện hợp đồng. Ông Hđề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Đối với nội dung ghi âm mà nguyên đơn xuất trình, Ông Hcho rằng việc bà T, bà Lyêu cầu bà N rút hồ sơ ra để ký hợp đồng công chứng là hoàn toàn trái ngược với thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay mà hai bên đã ký. Việc thay đổi nội dung thỏa thuận tại hợp đồng phải được hai bên thống nhất và lập thành văn bản. Bà T, bà Lyêu cầu bà N rút hồ sơ để ký hợp đồng đặt cọc chỉ bằng lời nói mà không có văn bản cụ thể gửi cho bà N. Do đó, yêu cầu này chỉ là ý chí của phía bà T, bà Lchưa được xem là điều khoản sửa đổi, bổ sung nội dung của hợp đồng hai bên đã ký kết. Hơn nữa, xét về thiện chí thực hiện hợp đồng, bà T, bà Lbiết rõ thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm là kéo dài thời gian nên tại Hợp đồng viết tay hai bên mới thỏa thuận thời gian dài và ước chừng là khoảng 120 ngày. Tại cuộc nói chuyện ngày 23/7/2017, bà T, bà Lghi âm cuộc nói chuyện, sau đó ngày 25/7/2017 và ngày 28/7/2017 tiến hành lập vi bằng, nhưng không có gửi cho bà N bất kỳ một văn bản nào yêu cầu rút hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm. Bà T, bà Lyêu cầu bà N phải ký hợp đồng vào ngày

28/7/2017 trong khi biết rõ hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm chưa hoàn tất. Sau đó 04 ngày là ngày 02/8/2017, bà T, bà Lkhởi kiện ra Tòa án yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà N trả lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc. Ngày 10/8/2017, Toà án nhân dân Quận B ra Quyết dịnh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-ADBPKCTT. Tất cả điều trên thể hiện rõ phía bà T, bà Lkhông có thiện chí thực hiện hợp đồng. Về phía bà N, nghĩa vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay, giả sử bà N rút hồ sơ ra bà T, bà Llại khởi kiện bà N không thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng, lúc này bà N không có gì để chứng minh. Do đó, bà N chỉ có một cách đó là thực hiện đúng thoả thuận ghi tại hợp đồng.

Nguyên đơn – bà T, bà Lvà luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cùng trình bày:

Vào ngày 28/3/2017, bà T, bà Lvà bà N ký hai bản Hợp đồng đặt cọc, một bản viết tay và một bản được Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng như lời bà N trình bày là đúng . Bà T và bà Lcũng xác nhận Hợp đồng viết tay có nội dung rõ ràng, cụ thể hơn Hợp đồng công chứng và trên thực tế hai bên thực hiện theo Hợp đồng viết tay. Bà T, bà Lthừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đều biết phần diện tích trên thực tế có dôi ra so với phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã thoả thuận bà N phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm như nội dung ghi nhận tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay. Trên thực tế sau khi ký hợp đồng bà N đã nộp hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật phần diện tích tăng thêm vào giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước 05 ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc là sáng ngày 23/7/2017, phía bà T, bà Lđã đến nhà bà N yêu cầu bà N rút hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ra để ngày 28/7/2017 ký hợp đồng chuyển nhượng cho hai bà. Để chứng minh cho điều này, tại phiên tòa phúc thẩm bà T, bà Lxuất trình đoạn băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà T, bà L, Ông Vvà bà N, bà TA(con gái bà N). Bà T, bà Lcho rằng khi hai bà yêu cầu bà N rút hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà N không rút hồ sơ mà lại đòi tăng giá bán là vi phạm hợp đồng. Do đó, bà T, bà Lyêu cầu bà N phải trả lại 1.500.000.000 đồng tiền

cọc đã nhận và bị phạt cọc số tiền là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn P có đại diện theo uỷ quyền là Ông Cao Phúc T có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn N và Ông Nguyễn Quốc V trình bày: Đồng ý với lời trình bày của bà T và bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, 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.

2. Về nội dung kháng cáo: Các bên thoả thuận ký hai hợp đồng đặt cọc, một bản là Hợp đồng viết tay và một bàn là Hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, trên thực tế cả hai bên đều thực hiện theo Hợp đồng viết tay. Xét thấy, theo điều khoản mà hai bên đã thoả thuận trong Hợp đồng viết tay thì bà N không vi phạm hợp đồng. Do đó, kháng cáo của bà N và Ông Plà có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

1. Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của bà N, Ông Plàm trong hạn luật định. Bà N, Ông Pđã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn P vắng mặt tại phiên toà thuộc trường hợp đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên toà, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

2. Về nội dung:

Qua yêu cầu kháng cáo của Bà Đinh Thị N và Ông Trần Văn P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn và các đương sự khác thừa nhận phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định cùng ngày 28/3/2017, bà T, bà Lvà bà N đã ký hai bản hợp đồng đặt cọc, một hợp đồng viết tay (gọi tắt là Hợp đồng viết tay) và một bản hợp đồng được Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng (gọi tắt là Hợp đồng công chứng). Bà T, bà Lvà bà N đều xác định trên thực tế hai bên thực hiện theo các thỏa thuận tại Hợp đồng viết tay.

Căn cứ quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về khái niệm hợp đồng:*"Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự".* Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 về các nguyên tắc cơ bản của của pháp luật dân sự: "*Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận. Mọi cam kết, thoả thuận không vi phạm đều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng*". Xét thấy Hợp đồng đặt cọc ghi nhận ý chí của các bên, pháp luật không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực, mặc khác, bà T, bà Lvà bà N đều thừa nhận trên thực tế hai bên thực hiện theo thỏa thuận tại bản Hợp đồng viết tay. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng viết tay này có giá trị pháp lý ràng buộc hai bên, là căn cứ để xem xét có hay không sự vi phạm hợp đồng, có phát sinh nghĩa vụ phạt cọc hay không.

Xét thấy, tại Hợp đồng viết tay và Hợp đồng công chứng hai bên đều thỏa thuận bà T và bà Lđặt cọc cho bà N số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301; 304, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường TML, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00279 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/12/2005 với thời hạn thực hiện hợp đồng là khoảng 120 ngày (04 tháng). Tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay hai bên đã thỏa thuận:*"Bên bán hỗ trợ chữ ký giúp bên mua chuyển đổi mục đích đất trồng cây lên đất ở, bên bán hỗ trợ chữ ký cho bên mua cập nhật diện tích đất còn dư và bên mua phải đóng tiền đất từ đất trồng cây lên đất ở".*

Bà N thừa nhận sau khi ký hợp đồng đã nhận 1.500.000.000 đồng tiền cọc của bà T và bà L, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Căn cứ Phiếu tiếp nhận hồ sơ số 2711212017001352/BN-VPDK do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/5/2017 có cơ sở xác định sau khi ký hợp đồng bà N đã nộp hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật diện tích tăng thêm. Như vậy, có cơ sở xác định sau khi ký hợp đồng bà N đã nhận tiền cọc và đã thực hiện đúng nghĩa vụ mà hai bên thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng viết tay.

Căn cứ Công văn số 1283/CNQ2 ngày 25/7/2017 về việc trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; căn cứ Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 27/7/2017 (với ngày hẹn trả kết quả là ngày 20/9/2017) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có cở sở xác định lời trình bày của bà N về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trả hồ sơ và bà N nộp lại hồ sơ từ đầu là đúng.

Đối với nội dung ghi âm ngày 23/7/2017 mà bà T, bà Lxuất trình tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy, đoạn ghi âm thể hiện bà TA(con gái bà N) có đưa ra yêu cầu tăng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bà Lyêu cầu bà N rút hồ sơ hợp thức hóa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, hai yêu cầu này là hoàn toàn trái ngược với nội dung mà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó, đồng thời yêu cầu của bà TAkhông được bà T, bà Lchấp nhận và yêu cầu của bà T, bà Lcũng không được bà N chấp nhận. Do đó, hai yêu cầu này chưa được xem là điều khoản sửa đổi, bổ sung của hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó. Vì vậy, đây chỉ là đề nghị đơn phương của mỗi bên mà không có giá trị ràng buộc, bắt buộc thi hành giữa hai bên.

Do đó căn cứ Điều 6 Hợp đồng viết tay thể hiện hai bên thoả thuận về việc thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cập nhật phần diện tích tăng; căn cứ Điều 2 của Hợp đồng viết tay hai bên thoả thuận thời hạn của hợp đồng là khoảng 120 ngày có cơ sở xác định việc hai bên thoả thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cập nhật phần diện tích đất tăng thêm hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng, vì việc thời gian thực hiện thủ tục này phụ thuộc vào cơ quan nhà nước nên hai bên thoả thuận thời hạn của hợp đồng đặt cọc là khoảng 120 ngày như lời

trình bày của bà N là hợp lý và có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, xác định việc bà T, bà Lấn định ngày 28/7/2017 bà N phải ra Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi bà N chưa hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cập nhật phần diện tích đất tăng thêm là trước thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc và không phù hợp với hai thỏa thuận nêu trên.

Từ các phân tích trên có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà N. Xác định bà T, bà Lyêu cầu bà N rút hồ sơ để ký hợp đồng công chứng không được xem là điều khoản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng viết tay. Việc bà N nộp hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cập nhật phần diện tích đất tăng thêm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là theo đúng thoả thuận của hai bên tại Hợp đồng viết tay. Việc ngày 25/7/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại hồ sơ, ngày 27/7/2017 bà N phải nộp hồ sơ với ngày hẹn trả kết quả là ngày 20/9/2017. Điều này dẫn đến việc ngày 28/7/2017 bà N không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy, đây là lý do khách quan, không phải do lỗi bà N nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà T và bà L.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Văn P và Bà Đinh Thị N, sửa một phần bản án sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Lphải chịu án phí dân sự sơ thẩm ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 1.500.000.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 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. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà T và bà Lphải nộp là:

36.000.000 đồng + 3% x (1.500.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 57.000.000 đồng.

Bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm ứng với phần yêu cầu của bà T, bà Lđược Tòa án chấp nhận là 1.500.000.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26

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. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà N phải nộp là:

36.000.000 đồng + 3% x (1.500.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 57.000.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên Bà Đinh Thị N và Ông Trần Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 48 của 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;

Căn cứ Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận kháng cáo của Bà Đinh Thị N và Ông Trần Văn P, sửa một phần bản án sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Liên.

Buộc Bà Đinh Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho Bà Đỗ Thị Mỹ T, bà Hứa Thị Thùy Lsố tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Trả một lần, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đồng thời hủy bỏ việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 28/3/2017 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/3/2017 (công chứng số 6864, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số F, Thành phố Hồ Chí Minh) ký giữa Bà Đinh Thị N với Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy Liên.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-QDBPKC ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận B về việc cấm chuyển dịch

quyền tài sản đối với thửa đất số 301, 504 tờ bản đồ số 10 (tài liệu đo năm 2003) tại phường Mỹ Thạnh Lợi, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà Đinh Thị N đứng trên chủ quyền để đảm bảo việc thi hành án dân sự đối với bản án này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Bà Đỗ Thị Mỹ T và Bà Hứa Thị Thuỳ L nếu Bà Đinh Thị N chưa trả số tiền trên, thì bà N phải trả tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Bà Đỗ Thị Mỹ T và bà Hứa Thị Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng). Được cấn trừ với số tiền tạm ứng phí dân sự sơ thẩm mà bà T và bà Lđã nộp là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AE/2014/0008293 ngày 04/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T và bà Lcòn phải nộp số tiền là 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

3.2. Bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng). Được cấn trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AE/2014/0008609 ngày 09/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N còn phải nộp số tiền là 56.700.000 đồng (năm mười sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho Ông P300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AE/2014/0008625 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đinh Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do đã cần trừ nên bà N không được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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.

6. 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 Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

**Vũ Đức Toàn (Đã ký)**