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: 449/2023/DS-PT
Ngày: 17-4-2023
"*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: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – 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 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLPT-DS ngày 09-02-2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 808/2023/QĐPT- DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 4449/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1992; địa chỉ: phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T*: Ông Nguyễn Quốc A – Luật sư của Công ty Luật TNHH QA. (Có mặt)

1.2. Bà Võ Thị Bích V, sinh năm 1971; địa chỉ: Phường 6, quận G, Tp. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Bích V: Ông Đỗ Biên T – Luật sư của Công ty Luật TNHH T. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Kim L, sinh năm 1971; địa chỉ: phường P, thành phố T, Tp. Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

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

1/ Bà Hứa Thị T, sinh năm 1975. (Có đơn xin vắng mặt)

2/ Ông Trương Mạnh T, sinh năm 1968. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường P2, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Trương Phước N; địa chỉ: phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

4/ Phòng công chứng số 3 Thành phố H; địa chỉ: phường B, thành phố T, Thành phố H. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ông Nguyễn Hữu T trình bày ý kiến: Ông Nguyễn Hữu T (Viết tắt là "ông T") quen biết với bà Phan Thị Kim L (Viết tắt là "bà L") qua người thân giới thiệu. Ngày 24/11/2015, ông T và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc hứa mua bán căn nhà số 72 đường 185, Khu phố 5, phường Phước Long B, Quận 9 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là "nhà 72 Đường số 185" theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 (Viết tắt là "Giấy chứng nhận nhà đất gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004") do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và cập nhật sang tên cho bà L ngày 21/9/2012; giá mua bán là 3.300.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc cho bà L số tiền 728.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ngày 24/01/2016 sẽ đến Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà sang tên nhưng đến ngày bà L không đến công chứng. Ông T yêu cầu bà L hoàn trả tiền cọc theo Giấy đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 24/11/2015 và khoản tiền phạt cọc tương ứng tiền cọc; tổng cộng là 1.456.000.000 đồng, cùng tiền lãi theo lãi suất ngân hàng nhà nước quy định tính từ ngày 25/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 955.136.000 đồng; yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 đối với căn nhà 72 Đường số 185 giữa bà L và vợ chồng ông Trương Mạnh T - bà Hứa Thị T. Ngày 22 và ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố T nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông T: Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất 72 Đường số 185 theo Giấy chứng nhận nhà đất gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 đối với người có nghĩa vụ là bà L; cấm xuất cảnh đối với bà L.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn- Bà Võ Thị Bích V (Viết tắt là "bà V") trình bày ý kiến:

Bà L là chủ sở hữu hai căn nhà số: 72 Đường số 185 theo Giấy chứng nhận nhà đất gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và đăng ký thay đổi cho bà L ngày 21/9/2012. Căn nhà số 74 đường 185 phường P, Quận 9 (Viết tắt là "*nhà 74 Đường số 185*") theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00907/5B (Viết tắt là "*Giấy chứng nhận nhà đất gốc số 00907/5B ngày 27/4/2004*") do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và đăng ký thay đổi cho bà L ngày 25/9/2012. Ngày 14/11/2015, bà V và bà L có làm giấy đặt cọc thỏa thuận mua bán 02 căn nhà số 72 và 74 Đường số 185 cho bà V. Cụ thể: Nhà số 72 Đường số 185 bán với giá 3.000.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc cho bà L số tiền 150.000.000 đồng. Căn nhà số 74 Đường số 185 bán với giá 2.300.000.000 đồng, bà L nhận đặt cọc 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 15/01/2016 sẽ ký hợp đồng công chứng, bà V sẽ giao đủ số tiền còn lại. Gần đến ngày ký hợp đồng công chứng thì bà L đến nhà bà V hẹn lại đến ngày 30/01/2016 sẽ đi công chứng và xin nhận thêm tiền cọc. Bà L đồng ý giao nhà cho bà V nhưng xin ở lại để dọn nhà nên ngày 14/12/2015 hai bên có ký biên bản bàn giao nhà và nhận thêm tiền cọc. Biên bản giao nhà căn nhà số 72 bà L nhận thêm 150.000.000 đồng. Biên bản giao nhà căn nhà số 74 bà L nhận thêm 100.000.000 đồng. Như vậy, bà V đặt cọc cho bà L để mua hai căn nhà trên với số tiền 550.000.000 đồng. Đến ngày 30/01/2016, bà V liên hệ bà L để thực hiện hợp đồng công chứng nhưng không được, bị đơn cố tình né tránh. Bà V yêu cầu Tòa án hủy hai giấy nhận cọc ngày 14/11/2015 và hai biên bản giao nhà ngày 14/12/2015 đối với hai căn nhà 72 và 74 Đường số 185; buộc bà L phải trả số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2022 và tại phiên tòa bà V yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán nhà đất số 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà L và bà Hứa Thị T; hủy Giấy chứng nhận nhà đất số 3655/04 ngày 04/8/2004 đứng tên ông Bùi Duy C và Bà Vũ Thị Thu H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Hứa Thị T 21/9/2012; hủy Hợp đồng mua bán ngày 13/01/2016 giữa bà L với ông Trương Phước N và hủy Giấy chứng nhận nhà đất số: 00907/5B do Ủy Ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/4/2004 đăng ký thay đổi ngày 25/9/2012; buộc bà L phải trả tiền lãi đối với số tiền 1.100.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng nhà nước tính từ ngày 30/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 704.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Hứa Thị T và ông Trương Mạnh T trình bày ý kiến tại Bản tự khai ngày 14/6/2017 như sau: Ngày 08/01/2016 bà Hứa Thị T (Viết tắt là "bà T") có hợp đồng mua bán căn nhà số

72 Đường số 185 của bị đơn tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/01/2016, bà T đã giao đủ số tiền cho bà L. Ngày 19/01/2016, bà T đã nộp tiền thuế tại Chi cục thuế Quận 9. Ngày 22/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 đã tiếp nhận hồ sơ và hẹn bà T đến ngày 01/2/2016 sẽ trả lời kết quả. Tại thời điểm đó bà L đã giao nhà cho bà T sử dụng cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Trương Phước N (Viết tắt là "ông N") trình bày ý kiến tại Bản tự khai ngày 14/6/2017 như sau: Vào ngày 13/01/2016, ông N và bà L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 1690, tờ bản đồ số 11 phường Phước Long B, Quận 9 nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/01/2016 ông N đã nộp phí trước bạ. Ngày 02/02/2016, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp.

Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T:

- Hủy "Hợp đồng đặt cọc" về việc hứa bán căn nhà số 72 Đường số 185 ngày 24/11/2015 giữa ông T và bà L.

- Buộc bà L phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 1.456.000.000 đồng ngay sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tính lãi với số tiền là 955.136.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà L và bà T.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất tại số 72 Đường số 185 và cấm xuất cảnh đối với bà L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị Bích V.

- Hủy hai Giấy nhận cọc ngày 14/11/2015 và hai giấy Biên bản giao nhà ngày 14/12/2015 về việc đặt cọc mua căn nhà số 72 và 74 Đường số 185 giữa bà V và bà L.

- Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho bà V số tiền là 1.100.000.000 đồng ngay sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận xem xét Đơn khởi kiện bổ sung của bà V được Tòa án Thành phố T nhận ngày 23/8/2022 về việc yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà

đất số: 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà L và bà T; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/08/2004 đứng tên ông Bùi Duy C và Bà Vũ Thị Thu H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà T ngày 01/02/2016; hủy Hợp đồng mua bán ngày 13/01/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở căn nhà số 74 Đường số 185 thuộc thửa đất 1690 tờ bản đồ số 11 phường Phước Long B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00907/5B do Ủy Ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/4/2004 đăng ký thay đổi ngày 25/9/2012.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền là 704.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2022, ông T và bà V có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T trình bày ý kiến như sau: Giữ nguyên nội dung yêu cầu tại đơn khởi kiện và kháng cáo Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm; cụ thể: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà T và bà L và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là nhà đất số 72 theo Giấy chứng nhận nhà đất số 3655/04 cấp ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà L và cấm xuất cảnh đối với bà L. Về yêu cầu ấp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh: Theo Công văn số 154-7/QLXNC-P5 ngày 21/6/2022 thì bà L 60 lần xuất nhập cảnh trốn tránh không làm việc theo triệu tập của Tòa án. Căn cứ Điều 111, khoản 113 Điều 114, Điều 128 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấp xuất cảnh đối với bà L là không đúng. Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là quyền sử dụng đất tại số 72 đường 185 phường Phước Long B, Thành phố T theo Giấy chứng nhận số 3655/04 cấp ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà L: Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 mặc dù bà L đã công chứng hợp đồng mua bán nhà đất trên cho bà Hứa Thị T nhưng tới nay chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai cập nhật biến động sang tên cho bà T theo Văn bản số 4771/CNTPTĐ ngày 23/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Tp. Hồ Chí Minh- Chi nhánh thành phố T về giải

quyết hồ sơ đăng ký nhà, đất theo yêu cầu của bà Hứa Thị T; do đó nhà đất vẫn là của bà L.

Ông T rút yêu cầu kháng cáo về việc buộc bà L phải trả tiền lãi 955.136.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc.

Bà Võ Thị Bích V trình bày ý kiến như sau: Bà V có đơn kháng cáo ngày 05/9/2022 toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm bà V rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư Đỗ Biên T - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Bích V trình bày ý kiến:

Do bà V rút yêu cầu kháng cáo nên luật sư không trình bày quan điểm pháp lý, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Tp. Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

+ *Về tố tụng*: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa; bị đơn không chấp hành triệu tập của Tòa án.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ông T và bà V thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V rút yêu cầu kháng cáo, ông T rút kháng cáo đối với yêu cầu buộc bà L phải trả lãi số tiền là 955.136.000 đồng; căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà V; đình chỉ xét xử phúc thẩm 01 phần kháng cáo đối với phần ông T yêu cầu buộc bà L phải trả lãi số tiền là 955.136.000 đồng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T về việc yêu cầu hủy Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà T và bà L và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là nhà đất số 72 theo Giấy chứng nhận nhà đất số 3655/04 cấp ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho bà L và cấm xuất cảnh đối với bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Tp. Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo*: Ngày 29/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử vụ án, ngày 08/9/2022, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T và bà V trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 04/10/2022 theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; do vậy, Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự*: Bị đơn - bà Phạm Thị Kim Loan, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị T, ông Trương Mạnh T, ông Trương Phước N và người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 3 Thành phố H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu T

[2.1] Y*êu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 1238 ngày 13/01/2016*

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do ông T cung cấp gồm: Giấy đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 24/11/2015 (Bút lục 133); Giấy giao nhận tiền ngày 24/11/2015 (Bút lục 132); và Hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 giữa bị đơn và bà Hứa Thị T, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc và việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo thỏa thuận thuộc về lỗi của bị đơn; từ đó buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận, tiền phạt cọc; tổng cộng là 1.456.000.000 đồng cho ông T là là đúng với quy định tại Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015) và phù hợp với cam kết giữa ông T và bị đơn tại Giấy đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 24/11/2015.

Theo Giấy đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 24/11/2015 không có nội dung thể hiện ông T và bị đơn có thỏa thuận bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc trong trường hợp không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng/mua bán nhà đất tại phòng công chứng thì phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T buộc bị đơn phải cho cho ông T số tiền lãi 955.136.000 đồng từ ngày 25/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2022) theo lãi suất 10%/năm đối số tiền đã nhận cọc và phạt cọc là đúng quy định pháp luật về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự về "Đặt cọc".

Hợp đồng mua bán, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 1238 ngày 13/01/2016 (viết tắt là "Hợp đồng mua bán nhà đất số 1238 ngày 13/01/2016") được ký kết giữa bà L và bà Hứa Thị T về việc mua bán mua căn nhà số 72 đường 185 Khu phố 5, phường Phước Long B, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp và cập nhật sang tên cho bị đơn ngày 21/9/2012 tại phòng Công chứng số 3 - Thành phố H tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 nên phát sinh hiệu lực thi hành.

Ông T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 1238 ngày 13/01/2016 giữa bà L và vợ chồng bà Hứa Thị T với lý do gian dối, che giấu thông tin đã nhận cọc của ông T nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông T; tuy nhiên ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà L giấu bà T việc bà L đã nhận cọc của ông T nhưng vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 1238 ngày 13/01/2016. Do vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định có việc che giấu thông tin đã nhận cọc của bà L với bà Hứa Thị T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 1238 ngày 13/01/2016 của ông T là có căn cứ. Ông Tình không cung cấp được thêm chứng cứ chứng minh hành vi gian dối của bà L khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1238 ngày 13/01/2016 nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T.

[2.2] *Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời*

[2.2.1] Phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/08/2004

Theo Khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định khi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 125 của Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015 thì "*Tòa án chỉ được phong tỏa tài sản có giá trị bằng hoặc thấp hơn nghĩa vụ mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có nghĩa vụ phải thực hiện"*. Trong vụ án này, ông T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "phong tỏa tài sản" là quyền sử dụng đất tại số 72 Đường số 185 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3655/04 ngày 04/8/2004 thuộc quyền sở hữu của bị đơn; theo ông T xác định tài sản nhà đất số 72 Đường 185 có giá trị khoảng 3.300.000.000 đồng; như đã xác định tại mục [2.1] nêu trên nghĩa vụ mà bà L phải thực hiện với ông T là số tiền 1.456.000.000 đồng (bao gồm 728.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc là 728.000.000 đồng) ít hơn so với giá trị tài sản yêu cầu phong tỏa. Do vậy, căn cứ Khoản 4 Điều 133 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao không có căn cứ chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản theo yêu cầu của ông T.

Xét thấy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông T thì Hội đồng xét xử phải xem xét, thảo luận, giải quyết tại phòng xử án, nếu không chấp nhận thì Hội đồng xét xử phải thông báo ngay tại phòng xử án và ghi vào biên bản phiên tòa. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm lại tuyên trực tiếp việc không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào phần quyết định của bản án là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 133 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc áp dụng pháp luật về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[2.2.2] *Cấm xuất cảnh đối với bà L*

Xét thấy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là một thủ tục riêng biệt, người yêu cầu phải làm đơn gửi đến Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 133 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận không có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với bà L gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sau khi có đơn kháng cáo ngày 08/9/2022 nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu cấm xuất cảnh đối với bà L.

[2.2.3] Rút yêu cầu kháng cáo của ông T đối với nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền lãi 955.136.000 đồng từ ngày 25/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2022) theo lãi suất 10%/năm. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật; căn cứ quy định tại Điều Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông T

yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 955.136.000 đồng từ ngày 25/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2022) theo lãi suất 10%/năm .

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bích V:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bích V.

[4] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án cấp phúc thẩm không xem xét và phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do yêu cầu khởi kiện của ông T và bà V không được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm ông T và bà V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3280/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bích V.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T đối với yêu cầu buộc bà L phải trả tiền lãi 955.136.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tiền cọc và phạt cọc.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí 300.000 đồng phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028693 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hữu T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

+ Bà Võ Thị Bích V phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0028711 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T. Bà Võ Thị Bích V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

7. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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 tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND H. Nhà Bè - Tp.HCM;
- Chi cục THADS H. Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu (T4/23), HSVA.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng