

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 847/2018/DS-PT
Ngày: 19 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
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 **Võ Thị S**
Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Liên**
Bà **Nguyễn Thị Thoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Hỷ Ngọc** - Cán bộ 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:
Bà **Võ Phạm Phương Hạnh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, ngày 12 và ngày 19 tháng 9 năm 2018, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 719/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 766/2017/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3650/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đinh Tấn T**, sinh năm 1976; Cư trú tại: 103/5C đường T, Phường B, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ tại: 36/5 Ấp 2 đường B, xã S, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Bị đơn:

1. Ông **Lê Phương N**, sinh năm 1960; Thường trú tại: 368/1 Đường A, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú tại: 566/58 đường Đ, Phường A, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1973; Cư trú tại: 566/58 đường Đ, Phường A, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông **Trần Minh L**, sinh năm 1981 (vắng mặt).
2. Bà **Trần Thị Thanh T1**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 110E xã S, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông **Đặng Quang S**, sinh 1986; Cư trú tại: 21/11 ấp C 2, xã C, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Đinh Tân T trình bày:

Ngày 19/01/2017, nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M với giá 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng, cùng với số tiền mà 02 bên thỏa T bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà và đất tọa lạc tại 110E ấp E, xã S, huyện M (gọi tắt là nhà 110E) thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/3/2013 với giá 2.300.000.000 đồng, tổng cộng nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 2.500.000.000 đồng.

Hai bên thỏa T trong thời gian 02 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 20/3/2017, khi nguyên đơn mang số tiền còn lại đến Văn phòng công chứng V để giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn không thực hiện việc ký kết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực.

Tại phiên tòa ngày 13/11/2017, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xét xử sơ thẩm, xác định do bị đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn mới không giao 1.000.000.000 đồng còn lại mà không phải do đất chuyển nhượng có tranh chấp, việc bị đơn phủ nhận đã nhận tiền cọc là vô lý vì khi bị đơn ký hợp đồng đặt cọc là bị đơn đã bị ràng buộc nghĩa vụ không được chuyển nhượng phần đất đó cho người khác, nếu bị đơn không nhận được tiền cọc thì sẽ không để cho nguyên đơn có thời gian 02 tháng và sẽ không đến Văn phòng công chứng V như thỏa T trong Hợp đồng đặt cọc, không đồng ý yêu cầu phản tố.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M có ông Nguyễn Đức A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/01/2017 bị đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà 110E diện tích 250 m² cho nguyên đơn với giá 100.000.000 đồng, còn thực tế giá chuyển nhượng có lúc bị đơn khai là 2.100.000.000

đồng và đã nhận đủ tiền (Bản tự khai ngày 14/6/2017), có lúc khai là 2.500.000.000 đồng, đã nhận 2.150.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng nhưng ký vào giấy biên nhận với số tiền nhận 2.500.000.000 đồng với lý do không đọc kỹ (Bản tự khai ngày 14/7/2017). Cùng ngày 19/01/2017, nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M với giá 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa T trong thời gian 02 tháng sẽ đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, nguyên đơn không thực hiện, bên bị đơn chưa nhận khoản tiền cọc này của nguyên đơn. Bị đơn phủ nhận lời trình bày nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận ngày 20/3/2017 có đến Văn phòng công chứng V, nhưng khi đến đó, nguyên đơn không giao tiền cọc 200.000.000 đồng cho bị đơn nên bị đơn sau đó đã hỏi thăm thủ tục để khởi kiện nguyên đơn ở Tòa án nhân dân huyện M. Tuy nhiên, khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận V về việc nguyên đơn khởi kiện nên bị đơn không kiện nữa.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng ngay, bị đơn không đồng ý vì cho rằng chưa nhận tiền cọc 200.000.000 đồng và cũng không muốn tiếp tục hợp đồng đặt cọc nữa. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 giữa bị đơn và nguyên đơn với lý do nguyên đơn chưa thanh toán tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa ngày 13/11/2017, giữ nguyên yêu cầu phản tố, xác định quyền sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 thuộc về bị đơn và không có tranh chấp như lời của người làm chứng, lý do bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa T trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 là vì nguyên đơn chưa giao tiền đặt cọc chứ không phải do đất có tranh chấp.

Người làm chứng:

Ông Đặng Quang S trình bày: Ông S quen biết ông Đinh Tấn T từ cuối năm 2016 do là chỗ bạn làm ăn. Ngày 19/01/2017, ông T có nhờ ông S và một người nữa là ông Trần Văn N1 đi cùng ông T đến Văn phòng công chứng V để giao tiền cho người bán là vợ chồng ông N, bà M. Sau khi ông T và ông N, bà M làm thủ tục ký hợp đồng mua bán và đặt cọc của hai phần nhà và đất, ông T đã giao cho ông N, bà M số tiền 2.500.000.000 đồng, trong đó 2.300.000.000 đồng là tiền mua phần đất đằng trước và 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua phần đất đằng sau theo những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên mua bán. Hai bên có nhờ ông S ghi Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất với nội dung ông N, bà M nhận đủ 2.500.000.000 đồng. Phần nội dung nhận 2.500.000.000 đồng phía trên Giấy biên nhận ông N bà M ký tên lẫn tay, sau đó ông T yêu cầu ông S ghi nội dung phía dưới để giải thích rõ số tiền đã giao cho ông N, bà M gồm những khoản nào, ông S

đã đọc lại cho hai bên nghe nội dung này và tất cả mọi người đều đồng ý nhưng không có ký tên vì đã ký và lấn tay phía trên Giấy biên nhận. Ngày 20/3/2017, ông S có cùng ông T, ông Nhật đến Văn phòng công chứng V để ông T giao tiếp 1.000.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 nhưng ông N, bà M không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất phía sau nên ông T không giao tiếp tiền.

Ông Trần Minh L, bà Trần Thị Thanh T1 trình bày: Ông bà là con ông Trần Văn L1 và bà Đỗ Thị T2. Ông Lang có những người con như sau: ông Trần Minh L, bà Trần Thị Thanh T1, ông Trần Minh L2. Gia đình ông bà có quyền sử dụng phần diện tích đất 1.767 m² thuộc thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M. Gia đình ông bà đã tách một phần diện tích đất 898 m² cho bà Trần Thị Ngọc T3 đứng tên, hiện nay là 02 căn nhà do gia đình ông bà đang sử dụng. Phần còn lại trước đây gia đình ông bà có chuyển nhượng cho ông N, bà M gồm một phần diện tích đất có căn nhà phía trước diện tích 250 m² và phần diện tích đất còn lại phía sau thuộc thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M. Ông N, bà M có hứa khi bán được nhà và đất sẽ trả cho gia đình ông bà một số tiền. Sau khi ông bà biết ông N, bà M bán căn nhà diện tích 250 m² phía trước và phần đất còn lại phía sau cho ông Đinh Tấn T mà không trả tiền nên khi biết ngày 20/3/2017 ông N, bà M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiếp tiền mua bán đất của ông T tại Văn phòng công chứng V, ông bà đã có mặt tại Văn phòng công chứng V lúc 09 giờ 30 và chứng kiến thấy ông N, bà M có đến đây để chuẩn bị ký hợp đồng và nhận tiền của ông T. Ông bà thấy ông T có mang tiền đến để giao cho ông N, bà M nhưng sau đó có xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông bà với ông N, bà M nên việc giao dịch không thực hiện được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 766/2017/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 15/2017/QĐ-SCBSBA ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn là ông Đinh Tấn T số tiền 400.000.000 đồng bao gồm hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và trả thêm một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng V công chứng số 000843 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017.

2. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán: trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 11 năm 2017, bị đơn là ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại văn bản ngày 26/02/2018, bị đơn ông N, bà M trình bày: Ngày 19/01/2017, bị đơn có ký với nguyên đơn hai hợp đồng tại Văn phòng công chứng V gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà 110E diện tích 250 m² cho nguyên đơn với giá 100.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng đã nhận tiền và ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M với giá 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà số 110E do ký hợp đồng xong sẽ thanh toán đủ tiền nên không làm giấy tay mua bán mà chỉ ký hợp đồng công chứng xong giao tiền ngay và viết giấy nhận tiền, nhưng khi ký xong nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn là 2.100.000.000 đồng và cho rằng ông Lợi có thiếu của nguyên đơn 400.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn và hai người đi theo đó là ông S, ông Nhật đã giật sổ hồng bỏ chạy, sự việc trên Công an có đến can thiệp, sau đó nguyên đơn đưa thêm cho bị đơn 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.150.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày Hợp đồng được công chứng.

Sau đó, nguyên đơn nhiều lần làm áp lực với bị đơn và không tiến hành đặt cọc chuyển nhượng phần đất phía sau nhằm ép giá vì phần đất này không có lối đi nên nguyên đơn không mua thì sẽ không bán được cho người khác. Từ đó, tâm trạng bị đơn luôn lo sợ, bất an dẫn đến bệnh trầm cảm và bị thần kinh phải điều trị ở bệnh viện tâm thần, đến nay vẫn còn đang tiếp tục điều trị. Vì thấy bị đơn bị bệnh nên ông Nguyễn Đức A là bạn đứng ra làm đại diện cho bị đơn tại Tòa án nhân dân quận V để giải quyết vụ án. Vì không nắm được nội dung nên trình bày không đúng với bản chất của sự việc. Do nguyên đơn không thực hiện việc đặt cọc nên ngày 25/4/2018 bị đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M để yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nhưng, khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận V về việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn thì Tòa án nhân dân huyện M yêu cầu bị đơn rút đơn kiện để về Tòa án nhân dân quận V giải quyết. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý vì bị đơn chỉ ký hợp đồng đặt cọc nhưng chưa nhận tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn ông Đinh Tấn T vắng mặt nên các đương sự không thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo là ông Lê Phương N trình bày: Ngày 19/01/2017 vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Tấn T để đảm bảo việc chuyển nhượng phần diện tích còn lại phía sau của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M tại Văn phòng công chứng V, với giá 1.200.000.000 đồng, trong thời gian 02 tháng sẽ đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa nhận được tiền cọc của nguyên đơn. Việc ông T cho rằng ngày 19/01/2017 đã giao tiền cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, cùng với số tiền 2.300.000.000 đồng bị đơn chuyển nhượng nhà và đất số 110E cho nguyên đơn tại Văn phòng công chứng V là không có căn cứ. Bởi vì, ngày 19/01/2017 nguyên đơn trả cho bị đơn tiền mua bán nhà đất của căn nhà phía trước nhà số 110E thể hiện trong giấy giao nhận tiền, có nguyên đơn, bị đơn cùng ký tên xác nhận, giấy này chỉ làm một bản, ông T giữ, photo cho bị đơn một bản không có ghi phần nội dung phía dưới. Nay ông T xuất trình Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017 để làm chứng cứ chứng minh cho việc đã giao tiền cọc. Bị đơn không đồng ý vì phần nội dung phía dưới của Giấy biên nhận là ghi thêm, vì không có chữ ký của bị đơn, đồng thời cũng được ông S thừa nhận là do ông T yêu cầu ghi thêm.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017 cho rằng nguyên đơn đã giao và bị đơn đã nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng là trái pháp luật vì nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh việc đã giao tiền cọc cho bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tấn T, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Tuyết M thống nhất với trình bày của ông Lê Phương N. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Đinh Tấn T, người làm chứng ông Đặng Quang S, ông Trần Minh L và bà Trần Thị Thanh T1 vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, chủ tọa phiên tòa, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 766/2017/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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 nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đinh Tấn T, người làm chứng ông Trần Minh L và bà Trần Thị Thanh T1 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông Đặng Quang S là người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 229; khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/01/2017, ông Đinh Tấn T có ký với ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M Hợp đồng đặt cọc số 000843 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích còn lại phía sau của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M với giá 1.200.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông T cho rằng ngày 19/01/2017 đã giao tiền cọc cho ông N, bà M 200.000.000 đồng, cùng với số tiền mà ông N, bà M chuyển nhượng cho ông T nhà và đất tọa lạc tại 110E ấp E, xã S, huyện M với giá 2.300.000.000 đồng, tổng cộng ông T đã thanh toán cho ông N, bà M là 2.500.000.000 đồng. Do phía ông N, bà M từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên nên ông T yêu cầu ông N, bà M trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng theo như thỏa T để chứng minh đã giao tiền cọc cho ông N, bà M là Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà M cho rằng Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017 với số tiền là 2.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng nhà và đất số 110E ấp E, xã S, huyện M, không phải tiền đặt cọc. Do ông T trả tiền mua nhà, đất số 110E nên không còn tiền để đặt cọc, ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc hai bên

thỏa T thời gian đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng là 02 tháng, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông T không thực hiện việc đặt cọc nên việc chuyển nhượng đất không thực hiện được là lỗi ông T. Phần nội dung phía dưới chữ ký của Giấy biên nhận tiền là ông S ghi thêm lúc giao nhận tiền ngày 19/01/2017 không có trong nội dung này. Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đưa ông S là người làm chứng là không khách quan. Vì ông S là bạn làm ăn của ông T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận V.

Căn cứ vào Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/1/2017 có nội dung: *“Hôm nay tại Văn phòng công chứng V chúng tôi đã nhận đủ số tiền của anh Đinh Tấn T là: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn)”*. Người giao tiền ký tên là Đinh Tấn T, người nhận tiền là bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Phương N. Ngoài ra phía dưới Giấy biên nhận còn có nội dung *“Lý do: Chúng tôi đã đồng ý bán căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 110E ấp E, xã S, huyện M, thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 4 với giá 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng chẵn) còn lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) là số tiền đặt cọc cho thửa đất 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ Ấp 5, xã S, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh”*. Người lập biên nhận, làm chứng ký tên Đặng Quang S.

Tại văn bản ngày 28/7/2017 ông Đặng Quang S là người làm chứng xác nhận là bạn làm ăn với ông T từ năm 2016 và thừa nhận là đã ghi thêm nội dung phía dưới phần *“Lý do: Chúng tôi đã đồng ý bán căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 110E ấp E, xã S, huyện M, thuộc thửa đất số 502 tờ bản đồ số 4 với giá 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng chẵn) còn lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) là số tiền đặt cọc cho thửa đất 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ Ấp 5, xã S, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh”* theo yêu cầu của ông T.

Nhận thấy, Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/1/2017, phần nội dung phía trên có chữ ký ông Đinh Tấn T, bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Phương N được ông N, bà M thừa nhận. Phần nội dung phía dưới không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Phương N đồng thời cũng không được ông N, bà M thừa nhận.

Như vậy, giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017 giữa ông T với ông N, bà M chỉ thể hiện ông N, bà M nhận của ông T số tiền 2.500.000.000 đồng tiền mua bán nhà đất 110E ấp E, xã S, huyện M, không thể hiện việc ông N, bà M nhận số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc của thửa đất 228 tờ bản đồ số 1 địa chỉ ấp 5, xã Xuân Thới Sơn, huyện M.

Xét thấy, ngoài Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/1/2017 nêu trên, ông T không có chứng cứ nào khác để chứng minh là đã giao cho ông N, bà M số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 228 tờ bản đồ số 1 địa chỉ ấp 5, xã Xuân Thới Sơn, huyện M. Do đó việc ông T cho rằng ông N, bà M

đã nhận tiền đặt cọc và yêu cầu ông N, bà M trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

Căn cứ vào Quyết định đình chỉ số 221/2017/QĐST-DS ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 25/4/2018 ông N có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hóc Môn được thụ lý ngày 09/5/2017 để yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận V nên ông N rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà M vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M vì phần đất này không có lối đi phải bên hông của căn nhà 110E, nếu bán nhà, không bán đất thì phần đất này sẽ không có lối đi.

Như vậy, ý chí và nguyện vọng ông N, bà M vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đất. Xét thấy, việc ông T cho rằng ông N, bà M từ chối không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

[3.2] Xét kháng cáo về yêu cầu phản tố của bị đơn ông N, bà M về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng.

2. Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này”.

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc quy định về Thời hạn đặt cọc như sau: “Thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày Hợp đồng được công chứng. Trong thời hạn nêu trên bên A và bên B phải thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên tại Tổ chức hành nghề công chứng”.

Như vậy, từ khi giao kết Hợp đồng đặt cọc đến nay đã hơn 02 tháng ông T vẫn chưa thực hiện việc đặt cọc làm cho việc chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xã S, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện được là ông T đã vi phạm thỏa T trong hợp đồng. Xét yêu cầu phản tố của ông N, bà M về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2017 là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất tọa lạc tại 110E ấp E, xã S, huyện M với giá 2.500.000.000 đồng, không thực hiện việc đổi chất và không khởi kiện nguyên đơn và căn cứ vào giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ngày 19/01/2017 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là sai. Vì đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không được bị đơn thừa nhận thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh, ngoài ra bị đơn có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không khởi kiện là không đúng với bản chất của vụ án. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố trong phần nhận định nhưng không ghi trong phần quyết định là thiếu sót nghiêm trọng cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 766/2017/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên cần phải sửa phần án phí.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng và phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Tổng cộng là 20.300.000 (Hai mươi triệu ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm nộp án phí phúc thẩm cho ông N, bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148; khoản 2, khoản 3 Điều 296; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 11 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án;

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

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 766/2017/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1.] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tấn T:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Tấn T về việc yêu cầu bị đơn là ông Lê Phương N và bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn là ông Đinh Tấn T số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng bao gồm hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và trả thêm một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc số công chứng A quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 01 năm 2017 tại Văn phòng công chứng V.

[2.] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

[3.] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.300.000 (Hai mươi triệu ba trăm nghìn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đinh Tấn T còn phải đóng thêm số tiền án phí là 10.300.000 (Mười triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Lê Phương N, bà Nguyễn Thị Tuyết M theo Biên lai thu số AB ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Lê Phương N theo Biên lai thu số AC ngày 28 tháng 11 năm 2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M theo Biên lai thu số AD ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận V;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận V;
- Đường sự;
- Lưu (T18).

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

Võ Thị S