

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: 846/2025/DS-PT.

Ngày: 31-7-2025.

V/v kiện: *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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Ngọc Quyên

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - 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: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 546/2025/TLPT-DS ngày 16/6/2025 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3195/2025/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10106/2025/QĐ-HPT ngày 14 tháng 7 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 11035/2025/QĐ-TNPT ngày 23 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bạch Quang T, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 133A Hoa Lan, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thụy Diễm C2, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 81/92 Nguyễn Cửu Vân, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Mỹ Hòa, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn P, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: Số 44/24 Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Kim C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Kim C1 trình bày:

Ngày 08/12/2022, ông Bạch Quang T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim C1 quyền sử dụng đất tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh các thửa đất sau:

- Thửa số 72, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350876 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 01/8/2012.

- Thửa số 195, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 612799 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 18/8/2011.

- Thửa số 313, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 150141 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 25/3/2013.

- Thửa số 320, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 442436 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 13/7/2017.

- Thửa số 159, 160, 161, 162, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 603832 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 30/12/2011.

- Thửa số 134, 135 tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 538885 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 30/11/2000.

- Thửa số 215, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE383399 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 19/5/2011.

- Thửa số 314, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 6710813 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 04/11/2014.

- Thửa số 193, 222 tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 692233 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 04/9/2014.

- Thửa số 189, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 319901 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 21/7/2010.

- Thửa số 194, 218, 219, 220, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 213682 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 19/10/2020.

- Thửa số 26584.47.224, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AH 655013 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 25/01/2007.

- Thửa số 225, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 525222 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 24/6/2010.

- Thửa số 226, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0193058 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 02/8/2013.

- Thửa số 227, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 360727 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 19/4/2012.

- Thửa số 217, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 525222 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 24/6/2010.

- Thửa số 173, 174, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 000652 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 28/02/2019.

- Thửa số 146, 158, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R538506 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 24/6/2010.

- Thửa số 133, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD517502 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 03/6/2016.

- Thửa số 167, 322, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 648086 do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp ngày 25/7/2019.

Với giá chuyển nhượng là 62.050.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022; bà C1 đã đặt cọc số tiền 15.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 47.050.000.000 đồng sẽ thanh toán ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc này (08/12/2022). Hợp đồng đặt cọc này được Văn phòng công chứng TQ, địa chỉ: Đường 81, Ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 08/12/2022.

Việc chuyển nhượng các thửa đất nói trên hai bên cùng thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho bà C1 để bà C1 thực hiện xin phép san lấp cải tạo mặt bằng

toàn bộ diện tích đất các thửa nói trên. Chính vì vậy cùng ngày 08/12/2022 bà C1 và ông T có làm một Giấy ủy quyền với nội dung ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y ủy quyền cho bà Trần Thị Kim C1 được quyền thay mặt ông T và Y liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin phép san lấp cải tạo mặt bằng đối với các thửa đất nói trên. Giấy ủy quyền này cũng được Văn phòng công chứng TQ, địa chỉ: Đường 81, ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 08/12/2022. Tuy nhiên sau khi thực hiện việc đặt cọc bà C1 mới biết trong toàn bộ diện tích đất ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 để thực hiện việc san lấp thì trước đó tại Văn bản số 4158/TM-TC ngày 11/6/2021 của Quân khu 7 trả lời cho ông T về việc ý kiến về mặt quốc phòng việc san lấp hạ mặt bằng, cải tạo đất sản xuất nông nghiệp tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh có một phần diện tích đất 81.505 m² thuộc địa hình loại 2 tại Quyết định 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tổng thể bố trí quốc phòng kết hợp với phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh BRVT không được san lấp

Xét thấy ông T đã có hành vi gian dối, che giấu những thông tin về quyền sử dụng đất khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1. Vì vậy, bà C1 đã làm đơn khởi kiện Ông T, bà Y với nội dung yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/12/2022 được Văn phòng công chứng Trần Quỳnh, địa chỉ: Đường 81, ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 08/12/2022. Ông T, bà Y phải trả lại cho bà C1 số tiền cọc 15.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc bằng ba lần số tiền đặt cọc.

- Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải thương lượng lại giá cả.

Theo đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y có đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thụy Diễm C2 trình bày:

Ngày 08/12/2022, bà Trần Thị Kim C1 và ông Bạch Quang T, bà Nguyễn Thị Hải Y ký Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng 31 thửa đất tọa lạc tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đặt cọc này được chứng thực bởi Công chứng viên TQ thuộc Văn phòng công chứng TQ, trụ sở tại Đường 81, ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 8421. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 31 thửa đất là 62.050.000.000 đồng. Bà C1 đã đặt cọc cho Ông T, bà Y số tiền là 15.000.000.000 đồng và cam kết sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 180 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuân thủ theo quy định của Hợp đồng đặt cọc, ông T và bà Y đã sẵn sàng và nhiều lần yêu cầu bà C1 cùng ra Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà C1 không hợp tác. Trong vòng 180 ngày kể từ ngày 08/12/2022, ông T và bà Y đã 03 lần gửi thư yêu cầu thực hiện hợp đồng đến địa

chỉ nơi bà C1 thường trú, ông T và bà Y cũng gửi kèm theo bản nháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự kiến. Vì luôn sẵn sàng thực hiện hợp đồng nên trong thư yêu cầu gửi bà C1, ông T và bà Y đã thông báo cụ thể ngày dự kiến ký kết hợp đồng và bản nháp của hợp đồng mà các bên sẽ ký kết. Tuy nhiên, ông T và bà Y nhận được phản hồi từ bà C1 rằng bà chỉ chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc tức là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu ông T và bà Y đồng ý giảm cho bà C1 10.000.000.000 đồng. Vì ông T và bà Y không đồng ý giảm giá bán, nên bà C1 đưa ra nhiều lý do khác nhau để tránh né việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà C1 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà Y theo đúng thỏa thuận, đã làm cho ông T và bà Y không thu được tiền, ảnh hưởng đến nguồn vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh mà ông T và bà Y đã và đang thực hiện. Hơn nữa, ông T và bà Y không thể chào bán quyền sử dụng đất của mình cho bên thứ ba vì sự tồn tại của Hợp đồng đặt cọc này. Điều này làm ông T và bà Y bị thiệt hại về tài chính nghiêm trọng do phải vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh. Sự việc trên cho thấy rõ ràng bà C1 đã vi phạm nghĩa vụ mà chính bà đã cam kết tại Điều 3.1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 và xâm phạm quyền lợi hợp pháp của ông T và bà Y, nên bà C1 phải chịu chế tài theo quy định tại Điều 3.2 của Hợp đồng đặt cọc. Căn cứ theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về đặt cọc, khoản 4 Điều 72 và khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền phản tố của bị đơn, ông T và bà Y yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết yêu cầu phản tố sau:

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 ký giữa Bà Trần Thị Kim C1 với Ông Bạch Quang T và Bà Nguyễn Thị Hải Y chấm dứt hiệu lực từ ngày 06/6/2023 là sau 180 ngày từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc.

Do việc Bà C1 không thực hiện hợp đồng/đơn phương chấm dứt hợp đồng đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc nên phải chịu chế tài theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc tức là mất 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng), và ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y được quyền sở hữu toàn bộ khoản tiền 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng)

Ngày 22/7/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Kim C1 có đơn rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân Khu vực 5 đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà C1. Bị đơn ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y có yêu cầu phản tố nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án thay đổi. Ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y trở thành nguyên đơn và bà Trần Thị Kim C1 trở thành bị đơn trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2025/DS-ST ngày 19/3/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 8421, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TQ, địa chỉ: Đường 81, Ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/12/2022, kể từ ngày 06/6/2023. Hợp đồng đặt cọc số công chứng 8421, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022 không còn hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà Trần Thị Kim C1 bị mất số tiền đã cọc là 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng). Ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y được quyền sở hữu số tiền 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng).

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

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ Thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/3/2025 bị đơn bà Trần Thị Kim C1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nộp tiền tạm ứng án phí là trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Kim C1:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Kim C1 và ông Bạch Quang T, bà Nguyễn Thị Hải Y đã được Văn phòng công chứng TQ, chứng nhận ngày 08/12/2022, số công chứng 8421, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Xét thấy, về hình thức hợp đồng được lập dưới dạng văn bản có công chứng thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên; về nội dung Hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật cũng không trái đạo đức xã hội.

Giữa Ông T, bà Y và bà C1 có thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc đặt cọc mua 31 thửa đất tọa lạc tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữa hai bên

không ai cung cấp tài liệu chứng minh bị lừa dối, ép buộc, đe dọa để ký Hợp đồng đặt cọc nêu trên nên xác định tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng thì các bên hoàn toàn tự nguyện.

Bà Trần Thị Kim C1 và ông Bạch Quang T, bà Nguyễn Thị Hải Y ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự từ thời điểm ký kết hợp đồng.

[2.2] Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì ông T và bà Y đồng ý chuyển nhượng cho bà C1 tổng cộng 31 thửa đất tọa lạc tại xã XS, huyện CĐ, tỉnh BRVT; giá chuyển nhượng là 62.050.000.000 đồng; tiền cọc bà C1 phải thanh toán cho Ông T, bà Y sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 là 15.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 47.050.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà C1 đã đặt cọc cho Ông T, bà Y số tiền 15.000.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 thì hai bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền và các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 và Điều 2 của hợp đồng này cho nhau trong vòng 180 ngày kể từ ngày công chứng. Ngày cuối cùng để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 06/6/2023.

Xét thấy, căn cứ vào khoản 1 Điều 3 của thỏa thuận hợp đồng thì thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là trong vòng 180 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc (ngày 06/12/2022). Ông T và bà Y đã 03 lần gửi thư cho bà C1 (có phiếu báo phát) để yêu cầu thực hiện hợp đồng, thông báo cụ thể ngày ký kết hợp đồng và kèm theo bản nháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 28/4/2023, ngày 09/5/2023, ngày 22/5/2023 đến địa chỉ nơi bà C1 thường trú nhưng bà C1 đều vắng mặt. Do đó, ông T và bà Y đã lập Vi bằng số 274/2023/VB-TPL ngày 08/5/2023, Vi bằng số 315/2023/VB-TPL ngày 20/5/2023 và Vi bằng số 337/2023/VB-TPL ngày 08/6/2023 để ghi nhận việc bà C1 không có mặt theo ngày giờ cụ thể đã thông báo.

[2.3] Tại Mục 1.2, khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 thể hiện bà C1 cam kết đã hiểu biết rõ về tổng diện tích các thửa đất và đồng ý nhận chuyển nhượng tổng diện tích đất như thể hiện trên các Giấy chứng nhận liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc này. Bà C1 cũng cam kết rằng đã biết rõ hiện trạng quyền sử dụng đất tất cả các thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ có liên quan.

Căn cứ Công văn số 4158/TM-TC ngày 11/6/2021 của Quân khu 7 trả lời cho ông T về việc ý kiến về mặt quốc phòng việc san lấp hạ mặt bằng, cải tạo đất sản xuất nông nghiệp tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *“Thống nhất chủ trương về việc san hạ, cải tạo mặt bằng tại 13 thửa đất (có GCNQSDĐ),*

diện tích $80.495\text{m}^2/162.000\text{m}^2$ tại xã XS, huyện CD, tỉnh BRVT. Riêng phần diện tích còn lại $81.505\text{m}^2/162.000\text{m}^2$ tại 07 thửa đất (có GCNQSDĐ) thuộc địa hình loại 2 tại Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tổng thể bố trí quốc phòng kết hợp phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh BRVT giai đoạn 2011-2020. Về mặt quốc phòng, khu vực này chưa bố trí Căn cứ Hậu cần - Kỹ thuật, công trình quốc phòng và các thiết bị chiến trường; địa phương vẫn quản lý đất đai và giao cho các tổ chức, hộ cá nhân sản xuất bình thường. Vì vậy đề nghị ông T tiến hành các hoạt động sản xuất kinh tế theo quy định của địa phương và pháp luật hiện hành (lưu ý không liên doanh, liên kết với nước ngoài kể cả Việt kiều trong quá trình hoạt động kinh tế).....Đề nghị ông Bạch Quang T phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan thực hiện các bước tiếp theo”.

Công văn số 72/BCH-TM ngày 11/01/2023 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh BRVT- Quân khu B về việc góp ý về mặt quốc phòng phục vụ sản xuất nông nghiệp gửi Bộ Tham mưu Quân khu B và Công văn số 211/TM-TC ngày 13/01/2023 của Bộ Tham mưu Quân khu B về việc ý kiến về mặt quốc phòng việc san lấp hạ mặt bằng, cải tạo đất sản xuất nông nghiệp tại xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh gửi ông Bạch Quang T; thể hiện các thửa đất 81.193m^2 mà Ông T, bà Y chuyển nhượng cho bà C1 được phép san hạ, cải tạo mặt bằng phục vụ cho sản xuất nông nghiệp trên địa bàn xã XS, Thành phố Hồ Chí Minh, không thuộc hai dạng địa hình cần ưu tiên cho quốc phòng trong quy hoạch bố trí quốc phòng kết hợp phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh BRVT (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011, giai đoạn 2011-2020, không quy hoạch đất quốc phòng, công trình quốc phòng và không quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050.

Như vậy việc bà C1 cho rằng ông T đã che giấu và không thông báo cho bà biết về việc một phần diện tích đất chuyển nhượng là 81.505m^2 không được san lấp là không có cơ sở.

[2.4] Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định Theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022: “Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt, không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng thời hạn thỏa thuận thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bên B. Ngược lại nếu bên B đơn phương chấm dứt, không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn thỏa thuận thì phải hoàn trả cho bên A số tiền đặt cọc đồng thời bồi thường do vi phạm hợp đồng cho bên A khoản tiền gấp hai lần số tiền bên A đã đặt cọc cho bên B”.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022, nếu bà C1 không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T và bà Y thì bà C1 phải chịu mất

15.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngược lại nếu ông T và bà Y không ký hợp đồng với bà C1 thì phải hoàn lại cho bà C1 15.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho bà C1 số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 30.000.000.000 đồng.

Như vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 các bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 180 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng (08/12/2022) thì lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn bà Trần Thị Kim C1, do đó bà C1 phải mất số tiền cọc 15.000.000.000 đồng, và số tiền cọc 15.000.000.000 đồng thuộc sở hữu của nguyên đơn ông T và bà Yến.

[3] Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 8421, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Quỳnh, địa chỉ: Đường 81, Ấp S, xã CP, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/12/2022, kể từ ngày 06/6/2023. Hợp đồng đặt cọc số công chứng 8421, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022 không còn hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà Trần Thị Kim C1 bị mất số tiền đã cọc là 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng). Ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y được quyền sở hữu số tiền 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng).

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

2. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được

thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim C1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Bạch Quang T và bà Nguyễn Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.800.000đ (sáu mươi một triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029658 ngày 28/6/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim C1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0055458 nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5.

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

Nơi nhận:

- TPT-TANDTC;
- VKSND Tp HCM;
- TAST KV5;
- PTHADS KV5;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân