

**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: 991/2024/DS-PT
Ngày 05/12/2024
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Muôn

Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quý Ngân – Thư ký Tòa án 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 05/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 832/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 634/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4980/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đường P, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Minh Q, sinh năm 1970 (có mặt); địa chỉ: Khu phố 7, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền công chứng số 006669 Quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2023 tại Văn phòng Công chứng NTT, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Bị đơn:

Ông Ninh Thế T, sinh năm 1984 (có mặt).

Bà Trịnh Thị G, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 9, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo bà Trịnh Thị G là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong đơn khởi kiện ngày 22/9/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2022 và những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng V trình bày: Bà V là người kinh doanh nhà, đất vì mục đích lợi nhuận. Qua trung gian môi giới, bà V được giới thiệu với vợ chồng ông Ninh Thế T, bà Trịnh Thị G để nhận chuyển nhượng nhà, đất tại Thửa 519, Tờ bản đồ số 21, xã ND, huyện C Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 984356, Sổ vào sổ cấp GCN: CS05758 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2018, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông T ngày 26/7/2018. Do bên chuyển nhượng đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại ngân hàng, nên hai bên thống nhất thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên với nội dung: Giá mua nhà, đất là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng; thỏa thuận đặt cọc: Vào ngày 02/6/2022, bên mua giao số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng; ngày 10/6/2022, bên mua giao số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng; ngày 02/8/2022 công chứng, bên mua giao số tiền 4.600.000.000 (Bốn tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Ngày 09/6/2022 theo thỏa thuận, bà V đặt cọc thêm cho ông T, bà G số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, nhưng do ông T, bà G trình bày không đủ tiền giải chấp ngân hàng nên đề xuất với bà V ứng thanh toán 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng để giải chấp ngân hàng thì bà V đồng ý. Cùng ngày 09/6/2022 sau khi giải chấp ngân hàng, hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc công chứng số 006395 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐV, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: Bà V đã đặt cọc 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với Thửa đất 519, Tờ bản đồ số 21, xã ND, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn đặt cọc là: Kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc được công chứng đến ngày 08/8/2022. Trong thời hạn này, hai bên phải thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại tổ chức hành nghề công chứng. Trường hợp bà V không giao kết hoặc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải mất số tiền cọc. Ngược lại ông T, bà G từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì trả lại số tiền cọc và bồi thường một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc.

Đến ngày 08/8/2022, ông T, bà G không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận đặt cọc, kéo theo việc bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc với bên thứ ba. Cụ thể là sau khi ký đặt cọc với ông T, bà G thì bà V đã thỏa thuận nhận cọc để đảm bảo chuyển nhượng cho bên thứ ba và hẹn ngày 08/8/2022 công chứng hợp đồng với bên thứ ba, nếu vi phạm sẽ phải chịu phạt gấp hai lần số tiền đã nhận cọc với bên thứ ba là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng. Việc không có giấy chứng nhận để công chứng được ông T, bà G giải thích là nhờ dịch vụ đo đạc lại để thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/9/2022, ông T, bà G mới cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 856658, sổ vào sổ cấp GCN: CS10525 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2022. Tuy nhiên, về quy hoạch phân đất chuyển nhượng khác hoàn toàn với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 984356, Sổ vào sổ cấp GCN: CS05758 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2018 dẫn đến giảm giá trị nhà, đất. Do ông T, bà G không thực hiện đúng thỏa thuận về thời gian giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm Điều 2 của hợp đồng đặt cọc nên bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022, buộc ông T, bà G phải trả lại cho bà V tiền đặt cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền bằng với tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, tổng cộng là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng.

[2] *Tại Bản tự khai ngày 14/9/2023 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bị đơn ông Ninh Thế T trình bày:* Ông T xác định ngày 09/6/2022, giữa ông T với bà Phạm Thị Hồng V có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất thuộc Thửa 519, Tờ bản đồ số 21 xã NĐ, huyện C với giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc như phía nguyên đơn trình bày. Bên cạnh đó, bà V có yêu cầu ông T hoàn công căn nhà gắn liền với đất sau đó sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngay ngày ký hợp đồng, bà V đã đặt cọc cho ông T, bà G số tiền tổng cộng là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Sau khi ông T thực hiện hoàn công xong căn nhà, ông T có báo cho bà V để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà V không ra công chứng sang tên. Đến ngày 20/9/2022, bà V nhắn tin cho ông T yêu cầu giảm giá lô đất chuyển nhượng, ông T không đồng ý vì ông T đã chịu chi phí hoàn công và đồng thời ông T phải mất tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất khác.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu ông T, bà G phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc thì ông T không đồng ý, mà ông yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất thuộc Thửa 519, Tờ bản đồ số 21 xã NĐ, huyện C. Trường hợp bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Bà Trịnh Thị G thống nhất với ý kiến của chồng là ông Ninh Thế T.

[3] *Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà V vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu đã trình bày, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án với ông T, bà G.*

Bị đơn ông T, bà G giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án với bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 634/2024/DS-ST ngày 29/8/2024, của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng V.

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc công chứng số 006395, Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐV, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/6/2022 giữa bà Phạm Thị Hồng V với ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G.

Buộc ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà V cho đến khi thi hành án xong, ông T, bà G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc yêu cầu ông T, bà G phải bồi thường số tiền bằng với tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có bà Trịnh Thị G trình bày:

Bà không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022, mà yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất thuộc thửa số 519, Tờ bản đồ số 21 xã NĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại vì lỗi hoàn toàn thuộc về bà V, trong quá trình làm thủ tục hoàn công thì ông T và bà G cũng không biết nhà đất bị quy hoạch vì ông bà nhờ dịch vụ làm thủ tục. Ngày 30/8/2022, vợ chồng ông T mới nhận được giấy chứng nhận từ cơ quan có thẩm quyền thì mới biết diện tích đất được công nhận bị giảm so với diện tích đất thực tế sử dụng vì có quy hoạch ranh đất cây xanh. Ông T và bà G đã liên hệ và thông báo với bà V về việc thời gian tiến hành thủ tục hoàn công, cập nhật công trình trên đất nên sẽ bị trễ ngày ký hợp đồng công chứng và sẽ tiến hành công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐV. Sau khi có giấy chứng nhận chúng tôi đã liên hệ bà V để đi ký hợp đồng nhưng bà V không đồng ý vì đất bị quy hoạch cây xanh nên giá trị bị giảm và bà V không đồng ý với giá thỏa thuận ban đầu do vậy dẫn đến hợp đồng không tiếp tục được. Bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà V. Yêu cầu phía nguyên đơn thực hiện tiếp thỏa thuận.

Ông T thống nhất với kháng cáo của bà G.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Quang cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như đã giao kết, cụ thể là quá ngày phải thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại phòng công chứng và đất có 01 phần diện tích (chiếm 1/3 tổng diện tích đất đã giao dịch) nằm trong quy hoạch nên bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị G nộp ngày 11/9/2024 và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp ngày 11/9/2024 trong thời hạn luật định nên bị đơn đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Hồng V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2022, buộc ông Ninh Thế T, bà Trịnh Thị G phải trả lại cho bà V tiền đặt cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền bằng với tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, tổng cộng là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng dân sự là còn chung chung; đề nghị rút kinh nghiệm trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp phải cụ thể theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của đương sự.

- Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2022 với nội dung đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 519, Tờ bản đồ số 21, xã NĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 984356, số vào sổ cấp GCN: CS05758 do Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2018, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông T ngày 26/7/2018. Trang sau của hợp đồng này có thỏa thuận về việc ông T, bà G sẽ lập thủ tục hoàn công, cập nhật công trình xây dựng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhà, sang tên cho bà V trong thời hạn tối đa 60 ngày. Hai bên thỏa thuận giao tiền thêm đi ký hợp đồng đặt cọc công chứng. Ngày 09/6/2022, bà V đã chuyển số tiền đặt cọc 2 lần là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng cho ông T, bà G. Cùng ngày hai bên ra ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 006395 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐV, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó hai bên thỏa thuận là *“Kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng đến ngày 08/8/2022. Trong thời hạn nêu trên, hai bên 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”*. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện với nội dung trong thời hạn 60 ngày thì ông T, bà G sẽ lập thủ tục hoàn công, cập nhật công trình xây dựng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 519, Tờ bản đồ số 21, xã NB, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 984356, Sổ vào sổ cấp GCN: CS05758 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2018, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông T ngày 26/7/2018.

Phía ông T, bà G cho rằng sau khi hết thời hạn đặt cọc hai bên đã trao đổi qua tin nhắn và bà V đồng ý gia hạn thời gian ký hợp đồng khi ông T, hoàn thành xong thủ tục ra giấy chứng nhận. Sau khi có giấy chứng nhận, ông bà đã nhắn tin thỏa thuận thời gian, địa điểm giao kết (công chứng) hợp đồng chuyển nhượng đất với bà V, cụ thể là vào ngày 20/9/2022 tại Văn phòng Công chứng ĐV, các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không thực hiện. Ông bà có xuất trình Vi bằng số 48/2023/VB-TPL ngày 23/10/2023 do Văn phòng thừa phát lại Chơn Thành (tỉnh Bình Phước) phát hành ngày 31/10/2023 có ghi nhận tin nhắn có nội dung như ông bà đã trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không thừa nhận đồng ý với thỏa thuận như ông T, bà G trình bày; đồng thời, ông T, bà G không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà V đã được thông báo và đồng ý tiếp tục tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền về tài sản; bà V đồng ý gia hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện phải giảm giá đất thấp hơn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc do đất bị quy hoạch cây xanh làm giảm giá trị.

Khi giao dịch đặt cọc bà V, ông T, bà G không biết, không thể biết chính xác được thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận (cụ thể là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và một phần diện tích đất bị quy hoạch cây xanh nằm ngoài dự kiến.

Căn cứ vào Điều 420, 422....423, 428 Bộ luật dân sự thì việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 519, Tờ bản đồ số 21, xã NB, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 984356, Sổ vào sổ cấp GCN: CS05758 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/3/2018, cập nhật biến động chuyển quyền cho

ông T ngày 26/7/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn không tiếp tục được do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi ký kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên không lường trước được sự thay đổi của hoàn cảnh và các bên không thể thương lượng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần phải tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc, do lỗi khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng tại thời điểm giao dịch, có thỏa thuận là đất không bị quy hoạch, do ông Phan Văn Trường làm chứng ghi nhận thiếu nội dung đã nêu tại mặt sau hợp đồng đặt cọc tiền vào ngày 02/6/2022, do đó, mặt sau Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do nguyên đơn giữ 01 bản có thể hiện dòng “nhà đất kg nằm trong quy hoạch” mà mặt sau Hợp đồng đặt cọc tiền mà bị đơn giữ 01 bản không có thì không cần thiết làm rõ thêm mâu thuẫn này.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng có giao lại cho bà V 120.000.000 đồng tiền môi giới chuyển nhượng nhưng bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền môi giới nên Tòa án không xem xét.

Vì vậy, buộc ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng như cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp nhưng cần tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Do hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường; vì vậy, việc bà V đòi ông T bà G bồi thường số tiền bằng với tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Như phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy lý do kháng cáo của bà Trịnh Thị G không có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị G và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 634/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Trịnh Thị G chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0015900 ngày 11/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 38, 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 120, 328, 420, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Trịnh Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 634/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng V.

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc công chứng số 006395, Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐV, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/6/2022 giữa bà Phạm Thị Hồng V với ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G.

Buộc ông Ninh Thế T và bà Trịnh Thị G có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà V cho đến khi thi hành án xong, ông T, bà G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc yêu cầu ông T, bà G phải bồi thường số tiền bằng với tiền cọc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ninh Thế T, bà Trịnh Thị G cùng chịu án phí sơ thẩm là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

Bà Phạm Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 đồng nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng theo biên lai số AA/2022/0019880 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V còn phải nộp bổ sung 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trịnh Thị G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015900 ngày 11/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bà đã đóng án phí xong.

[3] Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hữu Muôn Nguyễn Thanh Vân

Nguyễn Thị Ngọc Phương