

Bản án số: 356 /2019/DS-PT

Ngày: 24/04/2019

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 Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 04 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2019/DSPT ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 527/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1277/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 03 năm 2019 và ngày giờ mở lại vụ án được ấn định tại quyết định hoãn phiên tòa số 2197/QĐPT-DS ngày 11/04/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1984; Địa chỉ số 111A Đường P, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tùng Bảo T, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 39/10 đường A, khu phố S, phường TA, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

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

3.1. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm: 1970; Địa chỉ: số 109/6B khu phố F, phường TH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có đơn xin vắng mặt)*

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1982; Địa chỉ: số 39/10 đường A, khu phố S, phường TA, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Tùng Bảo T theo giấy ủy quyền ngày 19/07/2018 tại Phòng công chứng ST, thành phố KO, tỉnh KO. (*ông Nguyễn Tùng Bảo T có mặt*)

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Tùng Bảo T.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 29/03/2018 cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/02/2018, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Tùng Bảo T (người được ủy quyền của bà Huỳnh Thị U) ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Nguyễn Thị Mỹ L đặt cọc số tiền 280.000.000d (Hai trăm tám mươi triệu đồng) để ông Nguyễn Tùng Bảo T chuyển nhượng phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa số 715, tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã M, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 173726 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/2013 cho bà Huỳnh Thị U, giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 770.000.000d (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng) sẽ được T toán đủ khi hai bên ký hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/03/2018.

Sau khi bà L giao tiền đặt cọc vào ngày 04/02/2018, ngày 19/03/2018, ông T có đến nơi làm việc của bà Nguyễn Thị Mỹ L gặp bà trao đổi về việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Nội dung trao đổi gồm có việc ông T thông báo về việc phần đất hai bên chuyển nhượng là đất không có đường đi và trao đổi số điện thoại giữa hai bên để liên hệ. Bà L thể hiện ý muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và ông T có bảo để ông liên hệ mua thêm phần đất làm đường đi và sẽ liên hệ lại với bà.

Đến ngày hẹn ra công chứng 22/3/2018, bà Nguyễn Thị Mỹ L không thấy ông T liên hệ nên đến 15 giờ bà L đã gọi cho ông T, hai bên có trao đổi ý ông T muốn thương lượng lại để mua phần đất phía trước phần đất hai bên giao dịch nên bà đề nghị hai bên lùi thời gian chuyển nhượng lại sau đó 06 ngày. Ông T không đồng ý cũng không phản đối và nói là để thương lượng xong sẽ liên hệ lại.

Qua ngày hôm sau 23/03/2018, bà L gọi lại cho ông T thì ông T từ chối chuyển nhượng đất do cho rằng đã quá ngày hẹn ra công chứng. Bà L yêu cầu nếu ông T không bán thì phải đền cọc, ông T chỉ đề nghị trả tiền cọc. Sau đó bà đề nghị hai bên gặp nhau để thương lượng nhưng ông T không đồng ý. Bà L nhiều lần liên hệ nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 và yêu cầu ông T trả cho bà số tiền 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) bao gồm số tiền bà đã đặt cọc là 280.000.000đ và phạt cọc là 280.000.000đ.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn bị đơn ông Nguyễn Tùng Bảo T trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Mỹ L có ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 với nội dung như bà L đã trình bày.

Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc 280.000.000đ, ông đã trích lại 50.000.000đ giao cho người môi giới trước mặt bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Ngày 19/3/2018, ông Nguyễn Tùng Bảo T đến gặp bà L tại chỗ làm của bà L để trao đổi các vấn đề liên quan việc chuyển nhượng. Ông Nguyễn Tùng Bảo T thông báo về việc phần đất hai bên chuyển nhượng trên giấy đất không có đường đi và trao đổi số điện thoại giữa hai bên để liên hệ; hai bên thỏa thuận ngày 22/3/2018 hai bên đến Văn phòng Công chứng gần phần đất để thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 mà hai bên ký kết. Bà L nói sẽ có ý kiến phản hồi trước ngày ra công chứng.

Ngày 22/3/2018, ông Nguyễn Tùng Bảo T ở xã HP đợi bà L đến chuyển nhượng tuy nhiên bà L không đến. Đến khoảng sau 16 giờ cùng ngày, bà L có liên hệ qua điện thoại, bà L đề nghị dời ngày công chứng và xin thêm thời gian khoảng 10 ngày nữa nhưng ông Nguyễn Tùng Bảo T không đồng ý. Hết ngày 22/03/2018, hai bên không tiến hành được việc công chứng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị B do ông Nguyễn Tùng Bảo T đại diện không có ý kiến khác lời trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị U trình bày tại bản tự khai ngày 07/5/2018 như sau: Vào ngày 10/5/2017, bà Huỳnh Thị U có bán cho ông Nguyễn Tùng Bảo T phần đất diện tích 1000 m² thuộc thửa số 715, tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã M, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 173726 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/2013 cho bà với giá trị chuyển nhượng là 830.000.000đ (Tám trăm ba mươi triệu đồng). Bà đã ủy quyền tòa bộ cho ông Nguyễn Tùng Bảo T để ông Nguyễn Tùng Bảo T hoàn tất các thủ tục sang nhượng cần thiết. Giữa bà và ông Nguyễn Tùng Bảo T giao dịch đã xong, bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì đối với việc ông Nguyễn Tùng Bảo T chuyển nhượng đất cho người khác.

Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử và các thủ tục tố tụng khác của Tòa án từ giai đoạn sơ thẩm đến khi kết thúc giai đoạn phúc thẩm (đơn xin xét xử vắng mặt ngày 07/7/2018)

Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 527/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 như sau:

“1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Hủy bỏ, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Tùng Bảo T.

Buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), T toán cho bà L số tiền phạt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), tổng cộng ông T thanh toán cho bà L số tiền là 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) thanh toán một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/12/2018, bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/12/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Tùng Bảo T trình bày: Qua môi giới, ông đã gặp bà Mỹ L lần đầu khi ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, do không yên tâm về việc người môi giới có nói rõ tình trạng pháp lý của lô đất hay không nên ông đã trực tiếp đến gặp bà Mỹ L để nói rõ tình trạng lô đất chuyển nhượng không có lỗi đi vào thể hiện ông có thiện chí trong giao dịch hợp đồng, lúc đó bà Mỹ L có nói để xem lại. Đến ngày hẹn ra công chứng như giấy đặt cọc đã thỏa thuận, tuy hai bên không nói rõ là hẹn gặp ở Phòng Công chứng nào nhưng ông vẫn đến nhà dì của mình ở HPLà nơi có Văn phòng công chứng gần lô đất nhất để đợi bà Mỹ L gọi điện và sẽ đi công chứng. Tuy nhiên, đến 16 giờ 30 ngày 22/03/2018, bà L mới gọi điện và xin hoãn việc ra công chứng trong 10 ngày nữa. Do ông đang cần tiền phải bán đất gấp nên ông không đồng ý hoãn ngày ra công chứng. Ngày 23/03/2018 bà L đã gọi lại đề nghị ra ký hợp đồng công chứng nhưng ông không đồng ý bán. Bà L vi phạm hợp đồng không mua đất nên ông đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác vào 02 ngày sau đó. Nay ông đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ông đồng ý trả lại cho bà L 100.000.000đ tiền đặt cọc, số tiền 180.000.000đ còn lại ông không đồng ý trả vì những thiệt hại do chi phí ông phải chịu khi theo đuổi vụ án này. Ông cũng không đồng ý yêu cầu phạt cọc vì bà L là người vi phạm hợp đồng, thể hiện là file ghi âm ông đã nộp cho Tòa án.

Nguyên đơn trình bày: Quá trình giao dịch, bà luôn thể hiện thiện chí mua phần đất trên, chưa bao giờ nói bà không mua hay không đủ tiền mua. Ông T nói ông T đã chờ bà suốt ngày 22/3/2018 để ra công chứng nhưng ông T không hề gọi điện cho bà, trong khi đó chính ông T là người đã nói từ ngày 19/03/2018 là sẽ thương lượng mua lại phần đất làm lối đi và sẽ gọi lại cho bà, bà chờ ông T không thấy nên chính bà là người chủ động gọi lại ông T để hỏi lại cho rõ vào ngày 22/03/2018. Đến ngày 23/03/2018 bà gọi lại thì ông T không đồng ý bán

cho bà. Ông T nói cần tiền nên mới bán đất và đã xác nhận là đã bán đất sau đó 02 ngày, nhưng nếu vậy tại sao không đồng ý bán cho bà vì bán cho bà còn nhanh hơn bán cho người khác, bởi vì sau đó ông T đã bán lại cho người khác với giá rất khác giá đã thỏa thuận với bà. Ông T không có thiện chí, tìm cách hủy hợp đồng và không chịu thương lượng trả tiền cọc và tiền phạt cọc với bà. Nay bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo và kháng nghị cùng nội dung về việc không chấp nhận phần phạt cọc của bản án sơ thẩm, xét thấy: Hợp đồng đặt cọc do hai bên

thỏa thuận là phù hợp pháp luật. Giao dịch để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có hai bên biết, do vậy không thể tiến hành hợp đồng công chứng là có lỗi của hai bên nên đề nghị chấp nhận kháng nghị và một phần kháng cáo để sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị U đã có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị B có ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Tùng Bảo T đại diện tham gia tố tụng, các đương sự này không có kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng họ vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và chỉ trả lại một phần tiền đặt cọc, Viện kiểm sát kháng nghị yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và tính lại án phí sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo sự trình bày thống nhất của các bên: Ngày 04/02/2018, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Tùng Bảo T (người được ủy quyền của bà Huỳnh Thị U) ký Hợp đồng đặt cọc số tiền 280.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp

đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1000m² thuộc thửa số 715, tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã M, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 173726 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/2013 cho bà Huỳnh Thị U. Nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc là 280.000.000đ.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc này có hình thức phù hợp Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nội dung phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực từ ngày ký như bản án sơ thẩm đã nhận định. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc.

Việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và chế tài cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn đang yêu cầu giải quyết phạt cọc. Do vậy, cần xét lỗi của mỗi bên trong việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng như đã thỏa thuận.

Theo hợp đồng đặt cọc trên, hai bên thỏa thuận đến ngày 22/03/2018 sẽ đến Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiếp số tiền còn lại. Nhưng đến ngày 19/03/2018, trước thời điểm thỏa thuận ra công chứng 03 ngày, ông Nguyễn Tùng Bảo T đã đến chỗ bà Nguyễn Thị Mỹ L làm việc để thông báo về tình trạng của phần đất chuyển nhượng không có lối đi vào, theo ông T trình bày thì việc ông đến trực tiếp thông báo với bà L là ông sợ bà L mua mà không biết rõ điều này sẽ bất lợi cho bà L và ảnh hưởng đến ông. Cũng theo ông T trình bày, sau khi nghe ông T thông báo về tình trạng lô đất bà L đã nói để bà L sẽ liên hệ hỏi mua thêm phần đất làm đường đi và sẽ có ý kiến phản hồi lại với ông. Theo bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày thì sau khi ông T gặp bà nói về tình trạng lô đất, bà vẫn khẳng định tiếp tục mua lô đất nhưng ông T nói sẽ liên hệ với người khác để mua thêm phần đất làm đường đi cho lô đất và sẽ thông tin lại với bà. Tuy lời trình bày của hai bên là trái ngược nhau nhưng đều có chung một nội dung thống nhất là ông Nguyễn Tùng Bảo T đã gặp bà L để thông báo tình trạng lô đất và cả hai bên đều nêu là bên kia có đề nghị sẽ thông báo lại ý kiến của mình nhưng không nói rõ thời hạn trả lời và cũng không xác nhận ngày giờ hẹn ra Văn phòng Công chứng và tên của Văn phòng Công chứng cần đến.

Vậy, ông T đã thực hiện nghĩa vụ thông tin tình trạng lô đất cho bên mua theo đúng Khoản 1 Điều 387 Bộ luật Dân sự 2015 “*Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết*”. Tuy nhiên, khi có thông tin ảnh hưởng đến việc giao kết hợp đồng, hai bên đều cho rằng đối phương đã có đề nghị sẽ liên hệ lại với người bên kia để cho biết có tiếp tục giao kết hợp đồng hay không, đây là nội dung thay đổi đề nghị giao kết hợp đồng thuộc Khoản 2 Điều 389 hoặc Điều 392 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi nhận thông tin về tình trạng lô đất, hai bên không liên lạc trả lời cho nhau cho đến chiều ngày 22/03/2018.

Theo Khoản 2 Điều 393 Bộ luật dân sự 2015 “*Sự im lặng của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc theo thói quen đã được xác lập giữa các bên.*” Vậy, việc chấp nhận thay đổi hợp đồng hay không đã không được các bên xác nhận, nên không thể coi việc im lặng của các bên là sự chấp thuận thực hiện theo giao kết hợp đồng ban đầu sau khi đã có sự việc hai bên đã nêu chờ ý kiến trả lời của bên kia.

Do đó việc ông Nguyễn Tùng Bảo T cho rằng bà Nguyễn Thị Mỹ L vi phạm hợp đồng do hết ngày 22/03/2018 mà không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là không đúng.

Mặt khác, xét việc ông Nguyễn Tùng Bảo T sau khi thông tin về tình trạng lô đất với bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông T không chủ động hỏi lại bà Mỹ L về việc có tiếp tục thực hiện ra Văn phòng công chứng hay không mà lại đến nhà người di của ông ở xã HP để chờ bà Mỹ L gọi điện thì ra Văn phòng Công chứng trong suốt cả ngày 22/03/2018. Điều này không phù hợp với tâm thế của một người mong muốn chuyển nhượng được đất ngay do cần tiền như ông trình bày.

Theo nội dung tài liệu ghi lại bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T và bà Mỹ L do chính ông T cung cấp thì chiều ngày 22/03/2018, bà Mỹ L gọi điện cho ông T đề nghị dời ngày công chứng lại nhưng ông T không đồng ý. Sang ngày 23/03/2018 bà Mỹ L gọi điện thoại đề nghị ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T từ chối với lý do bà Mỹ L đã quá hạn 01 ngày. Điều này lại càng mâu thuẫn với lời trình bày của ông T về việc ông mong muốn chuyển nhượng nhanh lô đất do cần tiền. Và cũng theo lời ông T trình bày thì hai ngày sau ngày 22/03/2018, ông T đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác. Việc ông T nhanh chóng chuyển nhượng lô đất trên cho người khác khi chưa giải quyết dứt điểm hợp đồng đặt cọc với bà Mỹ L là lỗi hoàn toàn thuộc về ông T. Quá trình thương lượng thỏa thuận tuy chỉ hai bên biết nhưng thể hiện qua chuỗi sự việc được hai bên xác nhận và đối chiếu với chính lời trình bày, chứng cứ do ông T đưa ra, đã cho thấy ông T thiếu thiện chí, thiếu trung thực vi phạm các nguyên tắc các nguyên tắc cơ bản trong quan hệ dân sự *“Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực”* tại Điều 3 Bộ luật dân sự 2015.

Vậy, lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về bị đơn, do đó bị đơn phải chịu mất tiền đặt cọc như quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, kháng nghị của Viện kiểm sát là chưa đủ căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí sơ thẩm do Bị đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu không được chấp nhận theo Khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 3 và Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 527/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L.

1.1 Hủy bỏ, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Tùng Bảo T.

Buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), thanh toán cho bà L số tiền phạt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), tổng cộng ông T thanh toán cho bà L số tiền là 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) T toán một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Mỹ L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Tùng Bảo T chậm trả tiền thì ông T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 26.400.000đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 13.200.000đ (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2017/0032239 ngày 09/04/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.”

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033741 ngày 17/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Tùng Bảo T đã nộp đủ án phí.

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 TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án huyện C
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1 à 26.400.000đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 13.200.000đ (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2017/0032239 ngày 09/04/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.”

2.Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033741 ngày 17/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Tùng Bảo T đã nộp đủ án phí.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh Vũ Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thanh Hiền

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

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 40 phút, ngày 18 tháng 04 năm 2019.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Vũ Thị Thu Hương

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 52/2018/DSPT ngày 03 tháng 07 năm 2018 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1984; Địa chỉ số 111A Đường P, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Bị đơn: Ông Nguyễn Tùng Bảo T, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 39/10 đường A, khu phố S, phường TA, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm: 1970; Địa chỉ: số 109/6B khu phố F, phường TH, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có đơn xin vắng mặt)*

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1982; Địa chỉ: số 39/10 đường A, khu phố S, phường TA, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Tùng Bảo T theo giấy ủy quyền ngày 19/07/2018 tại Phòng công chứng ST, thành phố KO, tỉnh KO. *(ông Nguyễn Tùng Bảo T có mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Tùng Bảo T.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát: Biểu quyết: 1/3.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát: Biểu quyết: 2/3.

Với số thành viên biểu quyết 2/3, Hội đồng xét xử quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 3 và Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 527/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C– Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

“Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L.

1.3 Hủy bỏ, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Tùng Bảo T.

Buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), T toán cho bà L số tiền phạt cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng), tổng cộng ông T T toán cho bà L số tiền là 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng) T toán một lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Mỹ L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Tùng Bảo T chậm trả tiền thì ông T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 26.400.000đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) buộc ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 13.200.000đ (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2017/0032239 ngày 09/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.”

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tùng Bảo T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033741 ngày 17/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Tùng Bảo T đã nộp đủ án phí.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 8 giờ 30 phút, ngày 24 tháng 04 năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh

Vũ Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thanh Hiền