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: 702/2023/DS-PT
Ngày: 29/6/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Mai Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 183/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2316/2023/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 7839/2023/QĐ-PT, ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Tiến D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: đường Lê Văn S, phường M, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Chí C, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Bình Q, phường CH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1991; Ông Mai Lâm P, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: đường Nguyễn Duy T, phường BTĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2.2 Bà Nghiêm Thị Quốc H, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Bình Q, phường CH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1989.

Địa chỉ: đường Lê Văn S, phường M, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4. Người làm chứng: Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: đường Đỗ Đình N, khu phố I, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Tiến D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Đặng Tiến D trình bày:

Ngày 30/5/2022, thông qua môi giới nhà đất, vợ chồng ông có đặt cọc mua thửa đất số 64, tờ bản đồ số 31, bộ địa chính xã An Phú, huyện Củ Chi (mặt tiền đường Bến Súc, xã An Phú, huyện Củ Chi) của vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H; thoả thuận giá chuyển nhượng là 8.400.000.000đ (tám tỉ bốn trăm triệu đồng). Thoả thuận thời hạn cọc là 40 ngày, kể từ ngày 30/5/2022 đến ngày 10/7/2022. Bên A (bên ông C) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (bên ông D) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Phía vợ chồng ông đã chuyển khoản cho vợ chồng ông C 02 đợt (đợt I ngày 30/5/2022 và đợt 2 ngày 31/5/2022) với tổng số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Hai bên đã thoả thuận ngày 09/7/2022 ra văn phòng Công chứng Trần Trung D (địa chỉ: Số 719, quốc lộ 22, thị trấn Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh) để giao dịch chuyển nhượng. Đến ngày 09/7/2022 như đã hẹn, vợ chồng ông đã ra phòng Công chứng Trần Trung D để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng phía vợ chồng ông C, bà H đã không đến phòng Công chứng Trần Trung D như đã hẹn. Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 30/5/2022 được ký giữa các bên thì phía ông C, bà H đã vi phạm hợp đồng.

Theo nội dung tin nhắn Zalo vào trưa ngày 03/7/2022 do ông cung cấp đã thể hiện giữa ông với ông C đã thoả thuận đồng ý ra công chứng ký hợp đồng vào ngày 09/7/2022. Đến tối ngày 08/7/2022, ông C gọi điện cho ông nói tới nói lui, chủ yếu là muốn dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 11/7/2022 nhưng ông không đồng ý. Đến sáng ngày 09/7/2022, vợ chồng ông đến phòng công chứng Trần Trung D nhưng vợ chồng ông C không đến. Ông thừa nhận, ngày

10/7/2022 (chủ nhật) ông có nhận tin nhắn của ông C hẹn vợ chồng ông sáng ngày 11/7/2022 ra phòng công chứng Trần Trung D để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông không đồng ý và trả lời ông C rằng hạn hợp đồng là tới ngày 09/7/2022, nhưng ông C không ra là vi phạm hợp đồng, ông C phải có trách nhiệm bồi thường hợp đồng theo thoả thuận, ai sai đâu phải chịu đó. Do đó vào ngày 11/7/2022, vợ chồng ông đã không đến văn phòng Công chứng Trần Trung D theo đề nghị của ông C. Ngày 12/7/2022, ông nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông C tại Toà án nhân dân huyện Củ Chi và đã được Toà án thụ lý vào ngày 13/7/2022. Ông cũng thừa nhận có nhận 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền "lộc" từ ông H1 như ông H1 trình bày và cũng có thoả thuận với ông H1 sẽ được nhận lại 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng) từ ông H1 khi 02 bên công chứng hợp đồng.

Nay ông cương quyết giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án xét xử buộc vợ chồng ông C, bà H phải hoàn trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Tổng số tiền ông yêu cầu là 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Chí C có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc H, ông Mai Lâm P trình bày:

Ngày 30/5/2022, vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Tiến D để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 31, bộ địa chính xã An Phú, huyện Củ Chi, có diện tích 1147,7m2; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI849684, số vào sổ cấp giấy CS 02977, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho vợ chồng ông C ngày 01/11/2011. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 8.400.000.000đ (tám tỉ bốn trăm triệu đồng). Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D đã đặt cọc cho ông C, bà H số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Sau đó ngày 31/5/2022, ông D đặt cọc thêm số tiền 200.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi 02 bên tiến hành thủ tục công chứng. Tổng cộng vợ chồng ông C đã nhận của ông D là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Hai bên thoả thuận thời hạn cọc là trong vòng 40 ngày kể từ ngày đặt cọc đến ngày 10/7/2022 (thời hạn này do phía ông D đề nghị), các bên sẽ tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Hai bên có dự định là ngày 09/7/2022, sẽ ký hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, tới tối ngày 08/7/2022, ông C gọi điện trực tiếp cho ông D hỏi đã chuẩn bị đủ tiền chưa để sáng mai công chứng thì ông D nói rằng chưa chuẩn bị đủ tiền để công chứng vào sáng mai và ông D đề nghị ông C cho xin gia hạn thêm 10 ngày để ông D chuẩn bị tiền và ông D còn đề nghị cho đặt cọc thêm ít tiền nữa hoặc xin huỷ hợp đồng để lấy lại tiền cọc, ông D đề nghị sáng mai vợ chồng ông D sẽ qua nhà ông C. Ông C không đồng ý với việc ông D xin gia hạn thêm 10 ngày nữa vì thời gia đặt cọc 40 ngày là đã quá lâu, còn về phần việc ông D xin nhận lại toàn bộ tiền cọc 500.000.000đ thì ông C không đồng ý vì sau khi nhận tiền cọc phía ông C đã thanh toán tiền môi giới cho ông H1 hết số tiền 124.000.000đ. Sau khi 02 bên trao đổi qua lại, ông C chờ ông D 30 phút để ông D suy nghĩ và rủ người anh em mua chung. Sau đó, ông C tiếp tục gọi điện cho ông D và giữa ông C,

ông D thống nhất chốt lại, hẹn sáng thứ 02 (11/7/2022) ra công chứng (là vì ông D nói rằng đã rủ được người anh em mua chung). Ngay sao đó ông C gọi điện cho ông H1 (người môi giới) thông báo cho ông H1 biết là ông D đã rủ được người mua đất chung và hẹn sáng thứ 2 ngày 11/7/2022 ra công chứng (vì trước đó ông D có gọi điện cho ông H1, thông báo cho ông H1 biết là bên sang cọc không mua đất này nữa, nên nhờ ông H1 gọi điện cho ông C xin gia hạn thêm 10 ngày chứ ông D không thể ra công chứng vào ngày 09/7/2022 do ông D không đủ tiền mua).

Ngày 11/7/2022, vợ chồng ông C đến Văn phòng Công chứng Trần Trung D để ký hợp đồng theo thoả thuận tối ngày 08/7/2022 và những nội dung tin nhắn thông báo ngày 10/7/2022 mà ông D đã nhận được; tuy nhiên phía ông D không đến để ký nhận chuyển nhượng và trả tiền theo thoả thuận. Trong lúc chờ vợ chồng ông D, ông C liên tục nhắn tin, gọi điện cho ông D nhưng ông D không phản hồi, ông C đã yêu cầu lập vi bằng để làm chứng cho sự việc trên.

Thực tế, vợ chồng ông C rất thiện chí chuyển nhượng đất trên, không hề giống những gì ông D trình bày. Ông D nói hai bên thoả thuận ngày 09/7/2022 ra công chứng là không đúng sự thật mà do ông D hoàn toàn không có đủ tiền để ký chuyển nhượng nên xin hẹn lại ngày công chứng là ngày 11/7/2022 (việc này có người môi giới làm chứng). Hơn nữa dù 02 bên có tranh chấp, nếu ông D thực sự muốn mua đất này thì tại sao không đến phòng công chứng để ký hợp đồng vào ngày 11/7/2022; mà ngay sau đó là ngày 12/7/2022, ông D đã nộp đơn khởi kiện tại Toà án yêu cầu trả cọc và bồi thường (dấu công văn đến nhận đơn của Toà án ngày 12/7/2022). Như vậy, rõ ràng vợ chồng ông D có tính toán và chủ đích để bắt vợ chồng ông C trả cọc và bồi thường gấp 03 lần. Việc ông D không tiến hành nhận chuyển nhượng và thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng đúng thời hạn cũng đã ảnh hưởng rất nhiều đến quyền lợi của ông C.

Tại phiên Toà, phía bị đơn xác định vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D, đồng ý ký chuyển nhượng cho ông D thửa đất trên theo giá như cũ tại thời điểm này là 8.400.000.000đ (tám tỉ bốn trăm triệu đồng); sau khi công chứng sẽ trừ số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, phía ông D cho rằng không muốn nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu bị đơn hoàn trả cọc, bồi thường cọc với tổng số tiền 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng) thì phía bị đơn không đồng ý, do phía ông D hoàn toàn có lỗi trong vụ việc này.

Bị đơn bà Nghiêm Thị Quốc H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bà hoàn toàn đồng ý theo các nội dung trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Chí C, bà không có yêu cầu gì khác, bà đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu xin được vắng mặt tất cả quá trình tố tụng tại Toà án nhân dân huyện Củ Chi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà trình bày: Bà là vợ của ông Đặng Tiến D, bà xác nhận tiền cọc mua đất của vợ chồng ông C, bà H là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất như lời trình bày của ông D. Bà yêu cầu vợ chồng ông C, bà H phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà số tiền cọc và bồi thường cọc tổng cộng là 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng).

Người làm chứng ông Vũ Văn H1 tại phiên toà trình bày: Ông là người môi giới (giới thiệu) cho ông D đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông C, hai bên ký hợp đồng đặt cọc có ông làm chứng. Trong hợp đồng ghi thời hạn 40 ngày từ ngày 30/5/2022 đến 10/7/2022 là do ông D đề xuất ghi như vậy. Theo ông biết thì ông D đặt cọc đất này để chào bán, chỉ định lại người khác ký hợp đồng chuyển nhượng để kiếm tiền chênh lệnh. Tiền phí môi giới là 2% tổng giá trị chuyển nhượng, khi ký hợp đồng xong ông sẽ được nhận là 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu), do mới ký đặt cọc nên ông nhận trước 2/3. Sau khi ông C nhận tiền cọc từ ông D thì có trả cho ông số tiền môi giới là 112.000.000đ (một trăm mười hai triệu đồng). Số tiền này ông D xin lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) gọi tiền "lộc", còn lại bao nhiêu chia đều cho 04 người môi giới gồm ông, ông Vũ, ông Thành, bà Thu. Mặc khác, giữa ông với ông D còn thoả thuận rằng sau khi ra công chứng, phần tiền môi giới còn lại là 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu), sau khi ông nhận từ ông C thì ông sẽ trả lại ông D, do phía ông C không giảm giá bán nên ông đồng ý sẽ trả lại ông D số tiền này. Trước ngày 09/7/2022, phía ông D có gọi điện cho ông và ông Vũ để nhờ 02 ông gọi cho ông C xin dời lại ngày ký chuyển nhượng thêm 10 ngày để phía ông D kiếm người mua, vì đến ngày 09/7/2022 thì ông D không đủ tiền để ký hợp đồng. Ông có liên hệ nhưng ông C không đồng ý dời 10 ngày. Ông C nói là đã cho thời hạn đặt cọc 40 ngày là đã quá lâu, không thể kéo dài thêm nữa, nếu ông D không mua thì ông C sẽ bán đất cho người khác. Đến tối ngày 08/7/2022, phía ông C có gọi điện cho ông báo là hẹn lại ngày ký hợp đồng là sáng ngày 11/7/2022. Ngày 11/7/2022, ông liên tục gọi điện nhắn tin cho ông D nhưng ông D không bắt máy.

Trong vụ việc này theo ông biết là do ông D không có tiền để ký nhận chuyển nhượng và cũng chưa tìm được người mua đất để chỉ định ký hợp đồng. Chính ông D là người chủ động xin dời ngày, rồi sau đó giữa ông C và ông D đã thoả thuận lại ngày công chứng là ngày 11/7/2022 nhưng tới ngày 11/7/2022, ông D lại không ra công chứng, gọi điện nhắn tin ông D cũng không bắt máy. Liền sau đó, ông D lại đi kiện ông C yêu cầu trả tiền cọc và bồi thường là không phù hợp. Ông với tư cách là người làm chứng, ông không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tiến D về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải hoàn trả lại cho ông số tiền tổng cộng là 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng); bao gồm số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường do vi phạm theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 16 tháng 3 năm 2023, nguyên đơn ông Đặng Tiến D đã có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bán án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với số tiền bồi thường do vi phạm theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Chỉ yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Chí C không chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị cấp phúc bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn ông Đặng Tiến D nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo của ông D được chấp nhận.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Phạm Ngọc H, ông Mai Lâm P, bà Nghiêm Thị Quốc H vắng mặt tại phiên tòa và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng do phạt vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Tổng cọng là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H bồi thường do vi phạm theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Chỉ yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, việc tranh luận tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết toàn diện vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 30 tháng 5 năm 2022, ông Đặng Tiến D và vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 31, bộ địa chính xã An Phú, huyện Củ Chi, diện tích 1147,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI849684, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02977, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Hoàng Hải ngày 01/11/2011, đã được cập nhật biến động cho ông C, bà H ngày 01/11/2021. Giá trị chuyển nhượng là 8.400.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 40 ngày (Từ ngày 30/5/2022 đến hết ngày 10/7/2022), các bên sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng và chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu hết thời hạn nêu trên, bên bán vi phạm thỏa thuận sẽ bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc, ngược lại nếu bên mua vi phạm thì mất số tiền đã đặt cọc. Thực hiện nội dung của hợp đồng phía bên mua là ông D đã đặt cọc cho phía bên bán là ông C bà H số tiền là 500.000.000 đồng và ông C bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền bởi những lý do sau:

Bên mua là ông D cho rằng tuy trong nội dung hợp đồng đặt cọc thời hạn để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là 40 ngày (Từ ngày 30/5/2022 đến ngày 10/7/2022). Tuy nhiên hai bên thỏa thuận ngày 09/7/2022 là trước đó một ngày các bên sẽ ra văn phòng công chứng Trần Trung D tại số 719, quốc lộ 22, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để ký giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 09/7/2022 vợ chồng ông C bà H không đến ký hợp đồng chuyển nhượng do đó ông C bà H đã vi phạm hợp đồng. Do đó ông C bà H phải có trách nhiệm trả lại số tiền mà ông D đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng, tổng cọng là 1.500.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận qua

tin nhắn Zalo về thời gian ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 09/7/2022.

Phía bị đơn ông C trình bày có nhận được tin nhắn của ông D, tuy nhiên ông C có tin nhắn phản hồi lại ông D với nội dung: "Dạ do A báo trễ quá nên Em xếp lịch đi công tác hết trơn rồi" và tối ngày 08/7/2022 ông C trình bày có gọi điện cho ông D và cả hai đã thỏa thuận dời lại ngày ra công chứng là ngày 11/7/2022 (Vì ông D năn nỉ ông C dời lại ngày do ông D không đủ tiền để nhận chuyển nhượng) giữa hai bên không thống nhất được ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ngày 12/7/2022 ông D đã nộp đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý đơn vào ngày 13/7/2022.

Xét thấy, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn ngày 09/7/2022 không ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Theo hợp đồng được ký kết giữa hai bên thời điểm kết thúc hợp đồng đặt cọc là ngày 10/7/2022 nhưng phía ông D yêu cầu ông C thực hiện việc ký kết hợp đồng vào ngày 09/7/2022 là chưa hết thời hạn của hợp đồng thỏa thuận và cũng không được ông C đồng ý.

Ngày 10/7/2022 là thời điểm kết thúc hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên ngày 10/7/2022 rơi vào ngày cuối tuần là ngày chủ nhật. Theo quy định tại Điều 48 Bộ luật dân sự khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghĩ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó. Do đó, ngày kết thúc thời hạn của hợp đồng nêu trên vào lúc 24 giờ ngày 11/7/2022.

Bên cạnh đó, ngày 11/7/2022 vợ chồng ông C có đến Văn phòng công chứng Trần Trung D để thực hiện cam kết của hợp đồng và chờ ông D cả ngày nhưng ông D không đến và vợ chồng ông C đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng làm chứng. Đồng thời, ngày 11/7/2022, vợ chồng ông C có văn bản thông báo cho ông D: "Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được thư xác nhận này, nếu chúng tôi không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông, chúng tôi sẽ đơn phương hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 và ông phải chịu mất tiền cọc là 500.000.000 đồng đã đặt cọc cho chúng tôi…". Bên cạnh đó, xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng và vẫn giữ nguyên giá chuyển nhượng ban đầu nhưng phía ông D vẫn cương quyết yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông C trả tiền cọc. Hiện tại ông C và bà H vẫn là người đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất nêu trên và chưa có thông tin thế chấp hay chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với số tiền bồi thường do vi phạm theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng). Chỉ yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên việc rút một

phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được bị đơn đồng ý nên không chấp nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích và nhận định định, yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Tiến D về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng do phạt vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Tổng cọng là 1.500.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Tiến D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu kháng cáo Ông Đặng Tiến D không được chấp nhận nên ông Đặng Tiến D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng); cấn trừ số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0045035 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi; buộc ông Đặng Tiến D phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Tiến D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001163, ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Tiến D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tiến D về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nghiêm Thị Quốc H phải hoàn trả lại cho ông số tiền tổng cộng là 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng); bao

gồm số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường do vi phạm theo thoả thuận hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Tiến D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng); cấn trừ số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0045035 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi; buộc ông Đặng Tiến D phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự là 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Tiến D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001163, ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Tiến D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Việt Hồng