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: 52/2019/DS-PT
Ngày: 17-01-2019
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: Bà Lê Hồng Phượng

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Hiếu.

2. Bà Đỗ Thanh Hương.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Ngọc Tú Quyên - 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 Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 14 và 17 tháng 01 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 483/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6044/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10518/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. **Bà Phan Thị H**, sinh năm 1955;

2. **Ông Nguyễn Phan Hoàng L**, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Số 88 đường T, ấp a, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn**:** Ông Bùi Thanh V, sinh năm 1981. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 001193 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 415 đường Nguyễn Bình, ấp 1, xã Phú Xuân, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Ông Phạm An B**, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Số b Lô D Khu căn hộ S, tổ 8, ấp 5, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Quỳnh T, sinh năm 1981 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 014518 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/08/2017 tại Văn phòng công chứng Quận b, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Án sơ thẩm do bị đơn kháng cáo.

NHẬN THẤY

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phan Hoàng L và bà Phan Thị H do ông Bùi Thanh V làm đại diện trình bày:

Ngày 25/4/2017 bà H và ông L có ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất với Ông Phạm An B đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21; địa chỉ: xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 345307 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/08/2006, đăng ký thay đổi ngày 12/04/2017 cho Ông Phạm An B. Giá chuyển nhượng là 550.000 đồng/m^2, bà H và ông L đã đặt cọc trước cho ông B tổng cộng số tiền 800.000.000 đồng với các đợt như sau:

Đợt 1: Ngày 25/04/2017 ông B ký nhận sau giấy đặt cọc 400.000.000 đồng.

Đợt 2: Sáng ngày 27/04/2017 ông B ký nhận 400.000.000 đồng.

Chiều ngày 30/04/2017 ông B gọi điện báo không bán đất nữa tăng giá đất lên 50.000 đồng/m^2 thành 600.000 đồng/m^2 nếu ông L bà H không mua nữa sẽ trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng lúc này có mặt ông Lê Hải Đ nghe điện thoại cùng.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất thì đợt 2 đặt cọc 600.000.000 đồng trong vòng 01 tuần kể từ ngày ký kết hợp đồng tức là ngày 02/05/2017 nhưng ngày 27/04/2017 đã đưa 400.000.000 đồng còn lại số tiền 200.000.000 đồng sẽ thực hiện tiếp. Nhưng đến ngày 30/04/2017 có đưa tiếp ông B số tiền 200.000.000 đồng nhưng lúc này ông B nghe máy nhưng không chịu nhận tiền. Tuy nhiên, bà H và ông L đã nhiều lần yêu cầu ông B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng về thời gian, địa điểm chuyển nhượng nhưng ông B cố tình không thực hiện.

Bà H và ông L khẳng định chỉ có giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 ngoài ra hai bên không có ký phụ lục hợp đồng hay giao kết nào khác hoặc thỏa thuận khác. Bà H và ông L căn cứ vào giao kết Hợp đồng

đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 để giải quyết tranh chấp trong đó thể hiện quyền, nghĩa vụ các bên. Giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 thể hiện việc đặt cọc để đảm bảo quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành.

Ngày 18/9/2017 bà H có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, đơn tường trình và xin vắng mặt ngày 03/4/2018 với yêu cầu Tòa án không đưa bà H tham gia tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, do hợp đồng này không có thỏa thuận giữa các bên về thời gian, địa điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến không thực hiện được hợp đồng đặt cọc. Đồng thời yêu cầu phía bị đơn trả lại tiền cọc là 800.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn Ông Phạm An B do bà Nguyễn Quỳnh T làm đại diện trình bày:

Ngày 25/4/2017 Ông Phạm An B có ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất với ông Nguyễn Phan Hoàng L tại các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 14.750m^2 thuộc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 345307 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/08/2006 và đăng ký thay đổi ngày 12/04/2017. Ông L đã đặt cọc trước cho ông B tổng cộng số tiền 800.000.000 đồng với 02 đợt và ông B đã nhận số tiền đúng như nguyên đơn trình bày.

Trong quá trình thực hiện phía ông L không thực hiện mua bán đất, chỉ có ông B đến Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ 05 phút ngày 25/5/2017 để thực hiện việc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ngày 25/4/2017, phía ông L không đến đã được lập Vi bằng số 3024/2017/VB-TPLQ5 ngày 25/5/2017 của Văn phòng Thừa phát lại Quận x.

Bà Trang khẳng định ông B chỉ có giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 ngoài ra hai bên không có ký phụ lục hợp đồng hay giao kết nào khác hoặc thỏa thuận khác. Bà Trang đại diện cho ông B căn cứ vào giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 để giải quyết tranh chấp trong đó thể hiện quyền, nghĩa vụ các bên. Giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 thể hiện việc đặt cọc để đảm bảo quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành.

Bị đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời phía bị đơn ông B được sở hữu tiền cọc là 800.000.000 đồng, không đồng ý trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tiền, do bên ông L tự ý chấm dứt hợp đồng nên mất cọc.

Người làm chứng ông Lê Hải Đ trình bày tại biên bản tự khai ngày 30/8/2017: Ông là người môi giới chuyển nhượng đất giữa ông L và ông B.

Chiều ngày 30/4/2017, ông Lê Hải Đ nghe cuộc nói chuyện qua điện thoại với nội dung ông B gọi điện báo không bán đất nữa tăng giá đất lên 50.000 đồng/m^2 thành 600.000 đồng/m^2 nếu ông L và bà H không mua nữa sẽ trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng, sau này sự việc thế nào ông Đăng không chứng kiến nữa giữa hai bên.

Tại Bản án sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 05/7/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 184; Điều 192; Điều 225; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016, tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn bà Phan Thị H yêu cầu bị đơn Ông Phạm An B trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng trong tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21; địa chỉ: xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Phan Hoàng L với bị đơn Ông Phạm An B hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21; địa chỉ: xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Ông Phạm An B trả lại một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Phan Hoàng L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/7/2018, Ông Phạm An B nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn Ông Phạm An B trình bày: Yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do xác định sai tư cách tố tụng của bà Phan Thị H là nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện N; Viện dẫn việc công chứng nhưng không xét việc nguyên đơn không hợp tác để thực hiện hợp đồng; Trong điều khoản về bàn giao mốc giới, ông đã đưa bản vẽ hiện trạng cho ông L nhưng ông L vẫn không hợp tác; Ông L từ chối giao dịch khi nộp đơn ngăn chặn ở chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trước khi

hết hạn hợp đồng đặt cọc; Khi ông nhắn tin cho ông L đến phòng công chứng để ký hợp đồng thì phía ông L lại nhắn tin với nội dung giải quyết tại Tòa án.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự và người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 345307 Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/08/2006, đăng ký thay đổi ngày 12/04/2017 cho Ông Phạm An B và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 25/4/2017 cho thấy Ông Phạm An B thì ông L và ông B đã ký hợp đồng đặt cọc mua đất nêu trên là có thật và hợp đồng trên có hiệu lực là phù hợp theo quy định Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

Bị đơn và nguyên đơn thống nhất nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017, bị đơn đã có lập bản vẽ thực tế về diện tích đất chuyển nhượng ngày 10/5/2017; Trong Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 có thỏa thuận ngày 25/5/2017 sẽ đặt cọc tiếp 7.000.000.000 đồng và cũng là thời điểm sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ngày 25/5/2017 đã được Kiểm sát viên làm rõ tại phiên tòa là thời điểm sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi nguyên đơn giao tiếp 7.000.000.000 đồng cho bị đơn không? Đại diện của nguyên đơn trả lời là đúng.

Từ những viện dẫn trên xét thấy, ngày 25/5/2017 là thời hạn cuối hai bên thỏa thuận ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và nguyên đơn phải có nghĩa vụ giao tiếp 7.000.000.000 đồng, nhưng phía nguyên đơn đã không thực hiện thỏa thuận, tức là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, lỗi này hoàn toàn thuộc về nguyên đơn nên cần sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông B được hưởng số tiền 800.000.000 đồng tiền nguyên đơn đặt cọc là phù hợp với quy định tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 và các tình tiết khách quan của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Phạm An B, sửa Bản án sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng Ông Phạm An B được giữ lại tiền đặt cọc 800.000.000 đồng.

XÉT THẤY:

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 nhận định:

* Về thủ tục tố tụng: Đơn yêu cầu kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Bị đơn Ông Phạm An B tự tham gia phiên tòa và không yêu cầu Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Bà Ngô Huỳnh Phương Thảo tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

* Về nội dung: Bị đơn Ông Phạm An B kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xét xử Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017, buộc bị đơn Ông Phạm An B phải trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Phan Hoàng L là không có cơ sở. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, sửa Bản án sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 05/7/2018.

Xét kháng cáo của Ông Phạm An B, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Phan Hoàng L và bà Phan Thị H cùng đứng đơn khởi kiện đối với bị đơn Ông Phạm An B về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G. Tuy nhiên, ngày 18/9/2017 Bà H có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu và đình chỉ về yêu cầu này là có cơ sở theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng.

Xét hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ngày 25/4/2017 có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 345307 Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/08/2006, đăng ký thay đổi ngày 12/04/2017 cho Ông Phạm An B và Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 25/4/2017 cho thấy Ông Phạm An B là chủ thể được toàn quyền chuyển nhượng phần đất nêu trên. Hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ngày 25/4/2017 có hiệu lực đủ điều kiện theo quy định Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thấy cả nguyên đơn là ông L và bị đơn là ông B cùng yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184; tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận giữa nguyên đơn và bị đơn hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 là có cơ sở.

Căn cứ nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017, Hội đồng xét xử nhận thấy tại phần Điều khoản chung, bắt buộc có ghi "*Sau khi nhận cọc đợt 1 của bên B (ông L) thì bên A (ông B) tiến hành cắm cọc mốc, ranh giới cho bên B trước khi ra công chứng*". Tuy nhiên, phía ông B đã không thực hiện việc giao cắm mốc kiểm tra đất thực địa diện tích cụ thể để làm cơ sở chính xác biết số tiền chuyển nhượng cụ thể mà lại tiến hành yêu cầu cơ quan

đo vẽ lập Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 10/5/2017, nhưng ông B đã không giao cho ông L. Ngược lại, phía ông L cũng không liên hệ đôn đốc ông B về việc không thực hiện cắm cọc mốc, ranh giới trước khi ra công chứng vì do không thể liên hệ trực tiếp được với ông B. Do đó cả phía ông B và ông L đã không thực hiện hợp đồng đặt cọc theo điều khoản chung, bắt buộc về tiến hành cắm cọc mốc, ranh giới mà các bên đã ký kết thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B xác nhận việc liên lạc với ông L phần lớn đều thông qua ông Lê Hải Đ là người môi giới mua bán đất giữa ông B và ông L. Xét biên bản tự khai ngày 30/8/2017, ông Đăng đã xác nhận chiều ngày 30/4/2017, ông Đăng có nghe ông B gọi điện báo không bán đất nữa tăng giá đất nếu ông L và bà H không mua nữa sẽ trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng. Tại Vi bằng số 4525/2017/VB-TPLQ5 ngày 14/9/2017 của Văn phòng Thừa phát lại Quận x thực hiện tại trang 5 Vi bằng thể hiện ông B nhắn tin cho ông L vào ngày 03 tháng 5 năm 2017 với nội dung: "*Đã hết thời hạn đặt cọc theo hợp đồng nên từ hôm nay anh không nhận cọc thêm Lộc nhé, em đừng chuyển khoản. Đến giờ anh vẫn tôn trọng hợp đồng*" và lời khai của phía nguyên đơn đề nghị đưa tiếp cho ông B số tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng ông B từ chối không nhận tiếp tiền cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy theo hợp đồng đặt tiền cọc phía ông L phải đặt tiếp tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông B, nhưng do phía ông B không chịu nhận tiếp tiền cọc nên nguyên đơn không thể giao tiếp tiền cọc như thỏa thuận tại hợp đồng. Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ý chí của bị đơn ông B muốn tăng giá và nếu ông L không đồng ý mua ông B sẽ trả lại tiền cọc cho ông L là có thật. Hai bên đã có sự tranh chấp về giá chuyển nhượng và việc tranh chấp này đã ảnh hưởng đến ý chí cho người mua là ông L khi tiến hành thực hiện hợp đồng.

Xét các chứng cứ tại Vi bằng số 4525/2017/VB-TPLQ5 ngày 14/9/2017 và Vi bằng số 3024/2017/VB-TPLQ5 ngày 25/5/2017 của Văn phòng Thừa phát lại Quận x thực hiện tại trang 5 là các tin nhắn của ông B nhắn tin cho ông L vào ngày 08 tháng 5 năm 2017 với nội dung *"Em sắp xếp để ra công chứng nhé, đến ngày 25/5 mà em không ra công chứng là mất cọc. Giá 550 triệu/công như hợp đồng nếu không thay người đứng tên. Nếu nhượng cho người khác đứng tên thì cần ký thỏa thuận 3 bên, anh hưởng 1/3 tiền chênh lệch, bên em nhận 2/3 tiền chênh"*. Và tại trang 6 Vi bằng thể hiện tin nhắn mà ông B nhắn tin cho ông L vào ngày 25 tháng 5 năm 2017 với nội dung *"Chào Lộc, anh đang có mặt ở phòng tiếp nhận và trả hồ sơ, tầng trệt, Phòng Công chứng số 1, địa chỉ số 97 Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, tp.HCM để đợi em làm hợp đồng công chứng. Hôm nay là hạn chót, đề nghị em đến muộn nhất là 16h00 có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng"*. Hội đồng xét xử nhận thấy trong nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 không có điều khoản nào quy định về thời điểm, địa điểm, tổ chức nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó, các tài liệu chứng cứ này là thể hiện ý chí của một bên ông B, và không được phía bên ông L đồng ý thừa nhận để bổ sung thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 theo quy định tại Điều 116, Điều 385 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời các tin nhắn này cũng

thể hiện thời điểm ông B thực hiện là sau khi đã có xảy ra việc ông B báo cho ông L việc tăng giá chuyển nhượng. Việc ông B báo tăng giá chuyển nhượng thể hiện ý chí của người bán có sự thay đổi và sự thay đổi này vẫn chưa được ông B và ông L cùng nhau trực tiếp giải quyết.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên cho thấy trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017, Phía ông B chứng minh cho việc đã thực hiện nghĩa vụ cắm cọc mốc, ranh giới diện tích đất chuyển nhượng bằng Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 10/5/2017, nhưng phía ông B cũng xác định không có giao cho ông L, phía ông L cũng không liên hệ đôn đốc ông B về việc thực hiện cắm cọc mốc, ranh giới trước khi ra công chứng do không thể liên hệ trực tiếp được với ông B, do đó cũng không thỏa mãn điều khoản đã thỏa thuận của Hợp đồng về việc tiến hành cắm cọc mốc, ranh giới cho ông L. Do hai bên đã có sự tranh chấp về giá chuyển nhượng và cũng như tại hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận hay bổ sung hợp đồng về thời gian, địa điểm, tổ chức công chứng dẫn đến các bên không thực hiện làm cho hợp đồng công chứng không được thực hiện.

Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cả ông B và ông L đều có lỗi trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017. Căn cứ tại mục 1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao quy định về Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc.

"*Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau:*

a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 BLDS.

b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc."

Hội đồng xét xử buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không áp dụng Điều 328 Đặt cọc Bộ luật Dân sự 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc ông B trả lại tiền đặt cọc 800.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phan Hoàng L là có căn cứ, kháng cáo của Ông Phạm An B đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Phạm An B và sửa bản án sơ thẩm. Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho là bị đơn đã lập bản vẽ thực tế về diện tích đất chuyển nhượng ngày 10/5/2017; Trong Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 có thỏa thuận ngày 25/5/2017 sẽ đặt cọc tiếp 7.000.000.000 đồng và cũng là thời điểm sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ngày 25/5/2017 là thời hạn cuối hai bên thỏa thuận ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được phía người đại diện của nguyên đơn xác nhận đúng tại phiên tòa. Do phía nguyên đơn không thực hiện thỏa thuận, tức là vi phạm hợp đồng đặt cọc, lỗi này hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017, phía ông B chứng minh cho việc đã thực hiện nghĩa vụ cắm cọc mốc, ranh giới diện tích đất chuyển nhượng bằng Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 10/5/2017 nhưng ông B cũng xác định không có giao cho ông L, còn phía ông L cũng không liên hệ đôn đốc ông B về việc thực hiện cắm cọc mốc, ranh giới trước khi ra công chứng, do đó cũng không thỏa mãn điều khoản đã thỏa thuận của Hợp đồng về việc tiến hành cắm cọc mốc, ranh giới cho ông L. Do hai bên đã có sự tranh chấp về giá chuyển nhượng và cũng như tại hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận hay bổ sung hợp đồng về thời gian, địa điểm, tổ chức công chứng dẫn đến các bên không thực hiện làm cho hợp đồng công chứng không được thực hiện. Do đó Hội đồng xét xử nhận thấy cả ông B và ông L đều có lỗi trong Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017.

Từ những nhận định trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Phạm An B, nghĩ cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Phạm An B.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

2.1. Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn bà Phan Thị H yêu cầu bị đơn Ông Phạm An B trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng trong tranh chấp Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Phan Hoàng L với bị đơn Ông Phạm An B hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ký ngày 25/4/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 14.750 m^2 thuộc các thửa đất số 183, 184, tờ bản đồ số 21 tại xã A, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Ông Phạm An B trả lại một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Phan Hoàng L.

3. Những nội dung khác của phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn Ông Phạm An B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Phan Hoàng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phan Hoàng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0007941 ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phạm An B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ông Phạm An B đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0033137 ngày 27/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm An B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Hồng Phượng