

Bản án số: 170/2020/DSPT  
Ngày: 18/3/2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc mua bán nhà

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Văn Hải

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Hằng

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố  
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/DSPT ngày 13  
tháng 01 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DSST ngày 08/11/2019 của Tòa án  
nhân dân Quận A2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2020/QĐ-PT ngày  
05/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 1690/2020/QĐ-PT ngày 03/3/2020,  
giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976

Địa chỉ: 330/1D PĐP, Phường A1, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tư Th, sinh năm 1966

Địa chỉ: 197/9 HVT, Phường A2, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 000635 ngày 30/8/2019  
tại Văn phòng công chứng Dương Phước Hoàng Khánh).

**- Bị đơn:** Bà Đoàn Thị Nh, sinh năm 1938

Địa chỉ: 14 NUD, phường TĐ, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn An T1, sinh năm 1968

2/ Ông Nguyễn Bình L, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: 14 NUD, phường TĐ, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 000010454 ngày 02/10/2019 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức).

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1983

Địa chỉ: 50/3C NĐC, Phường 03, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 14/9/2018, tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, bà Nguyễn Thị T và bà Đoàn Thị Nh ký hợp đồng thỏa thuận về việc đặt cọc mua bán nhà. Theo hợp đồng đã ký, bà Đoàn Thị Nh nhận cọc của bà Nguyễn Thị T 4.200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc bà Nh chuyển nhượng cho bà T nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, địa chỉ 29/30D Đoàn Thị Điểm, Phường A1, Quận PN với diện tích đất 422,32m<sup>2</sup>, diện tích nhà 196,86m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 408/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/1997, đăng ký thay đổi ngày 04/9/2018. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất là 42.000.000.000 đồng, chậm nhất là đến ngày 13/10/2018 hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng mua bán và sẽ thanh toán số tiền còn lại. Nếu bên nhận chuyển nhượng không thực hiện hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc, còn bên chuyển nhượng không thực hiện hợp đồng thì sẽ trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền bằng với tiền cọc.

Đến ngày 13/10/2018, hai bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Bà Đoàn Thị Nh có gửi thông báo cho bà Nguyễn Thị T (Thư đề ngày 24/10/2018), với nội dung là đã quá ngày 13/10/2018 nhưng bà T vẫn không liên hệ với bà để ký hợp đồng theo thỏa thuận mặc dù bà đã nhắc nhở, yêu cầu bà T ký hợp đồng nhưng bà T vẫn không thực hiện. Theo bà Nh trình bày thì Thư thông báo bà đã thông báo yêu cầu bà T phải đến Văn phòng Công chứng Thủ Đức vào lúc 09 giờ đến 10 giờ ngày 01/11/2019 để ký hợp đồng. Còn bà T trình bày Thư thông báo mà bà Nh gửi cho bà là yêu cầu bà đến ký hợp đồng vào ngày 04/11/2018, chứ không phải 01/11/2018.

Cả bà T và bà Nh đều có yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức vào ngày 01/11/2018 và ngày 04/11/2018 để chứng minh bên kia vi phạm hợp đồng vì không đến để ký hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Nh phải trả lại 4.200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 4.200.000.000 đồng, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng.

Bà Đoàn Thị Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì cho rằng bà T là người vi phạm hợp đồng và không đồng ý trả lại tiền cọc.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DSST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A2 quyết định:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Đoàn Thị Nh trả lại tiền cọc đã nhận là 4.200.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc là 4.200.000.000 đồng, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng.

Xác định việc hai bên không tiến hành được việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại địa chỉ 29/30D ĐTD, Phường A1, Quận PN theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 408/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/1997, đăng ký thay đổi ngày 04/9/2018 là do lỗi của bà Nguyễn Thị T.

Bà Đoàn Thị Nh được sở hữu số tiền cọc mà bà đã nhận từ bà Nguyễn Thị T là 4.200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 13/11/2019, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là người kháng cáo trình bày: nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, xác định lại nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng mua bán không thể ký kết là do lỗi của hai bên đương sự, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 đề nghị bị đơn hoàn trả lại số tiền cọc là 4.200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì phía nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc theo quy định. Đề nghị y án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến phiên tòa phúc thẩm có căn cứ cho thấy phía nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện ký hợp đồng theo thời hạn đã thỏa thuận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 08/11/2019, Tòa án nhân dân Quận A2 đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 76/2019/DSST, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T có người đại diện hợp pháp là ông Đoàn Nguyễn Tư Th có mặt tại phiên tòa. Ngày 13/11/2019, bà T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi đến Tòa án nhân dân Quận A2 ngày 14/11/2019. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bà T còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường cọc nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn đang cư trú tại Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận A2 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về nội dung: Ngày 14/9/2018, tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, bà Đoàn Thị Nh ký hợp đồng đặt cọc và đã nhận số tiền cọc 4.200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị T để đảm bảo cho việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: 29/30D Đoàn Thị Điểm, Phường A1, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Thị Nh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 408/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/1997; đăng ký thay đổi ngày 04/9/2018. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc nêu trên có giá trị pháp lý và căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng để giải quyết yêu cầu của các đương sự là đúng pháp luật.

[3.1] Nguyên đơn cho rằng vẫn giữ nguyên ý chí muốn tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng mua bán nhà như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018 đối với nhà đất số 29/30D Đoàn Thị Điểm, Phường A1, Quận PN,

Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn không từ chối giao kết hợp đồng với bị đơn.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2018, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị Nh trả lại cho bà số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản hòa giải nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bà Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải thanh toán lại tiền cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là 8.400.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 08/11/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Đoàn Thị Nh phải trả lại số tiền 4.200.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc 4.200.000.000 đồng, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng. Không yêu cầu việc tiếp tục việc mua bán nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng mua bán không thể ký kết là do lỗi của hai bên đương sự, buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền cọc là 4.200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn có sự không thống nhất về yêu cầu khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên ngoài đơn khởi kiện ngày 15/11/2018 thì nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung nào khác về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo Đơn đề nghị giải quyết vụ án dân sự của bà Nguyễn Thị T ngày 15/10/2019 (BL 104) xác định bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, không thay đổi, bổ sung thêm yêu cầu nào khác trong đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án nhân dân Quận PN. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định không yêu việc tiếp tục mua bán nhà. Hơn nữa, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa giao kết hợp đồng mua bán nhà, việc đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán, bị đơn cũng không đồng ý tiếp tục giao kết hợp đồng do nguyên đơn đã vi phạm thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018. Do đó, phạm vi xem xét, giải quyết trong vụ án này chỉ liên quan đến quan hệ đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018, tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm vẫn thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu nên hợp lệ.

[3.2] Về xác định lỗi dẫn đến việc hai bên không tiến hành được việc giao kết hợp đồng mua bán nhà:

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức thì bà Nguyễn Thị T đặt cọc số tiền 4.200.000.000 đồng cho người nhận là bà Đoàn Thị Nh để đảm bảo cho việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: 29/30D Đoàn Thị Điểm, Phường A1, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Chậm nhất đến ngày 13/10/2018, hai bên tiến hành ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với tài sản nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định nội dung trên là đúng theo nội dung đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc.

Nhận thấy, bị đơn trình bày lý do các bên không ký hợp đồng mua bán được vào ngày 13/10/2018 là do nguyên đơn không đến công chứng và bị đơn không liên lạc được với nguyên đơn. Theo như trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm thì lý do không tiến hành ký hợp đồng mua bán ngày 13/10/2018 là do chồng của nguyên đơn đang ở nước ngoài không về kịp, nguyên đơn không xác định lần ký hợp đồng này không thực hiện được là do lỗi của bị đơn. Các bên đương sự cũng không có chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận lại ngày ký kết hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định bên vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trong lần đầu này là bà Nguyễn Thị T.

[3.3] Ngoài ra, để thể hiện thiện chí muốn tiếp tục mua bán với nguyên đơn, bị đơn đã gửi Thư thông báo ngày giờ ký kết hợp đồng mua bán cho nguyên đơn. Theo nội dung Vi bằng 2044/2018/VB-TPL.TĐ ngày 30/10/2018 thể hiện ngày 25/10/2018 bà Nh giao Thư thông báo ngày 24/10/2018 cho bà T, có ghi nhận việc bà T nhận Thư nhưng không ký nhận, tuy nhiên nội dung Vi bằng không ghi nội dung Thư nhưng có đính kèm Thư thông báo này, thời gian ký hợp đồng là ngày 01/11/2018. Mặc dù nguyên đơn xuất trình Thư thông báo có ghi ngày ký hợp đồng là ngày 04/11/2018 nhưng theo kết luận giám định của Phòng cảnh sát hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận *“Chữ viết số 4 trong cụm chữ số 04/11/2018 tại dòng thứ 2 từ trên xuống thuộc trang 2 trên tài liệu cần giám định đã được sửa chữa từ số 1 thành số 4”*. Nội dung kết luận nêu trên cũng phù hợp với Thư thông báo đính kèm Vi bằng 2044/2018/VB-TPL.TĐ ngày 30/10/2018 vì số 4 được sửa chữa từ số 1 thành số 4 chứ không phải là từ một con số khác, mặc dù không xác định được thời điểm viết của các chữ số nêu trên. Đồng thời, theo nội dung Vi bằng 2095/2018/VB-TPL.TĐ ngày 08/11/2018 thực hiện ngày 01/11/2018 có ghi lại nội dung cuộc nói chuyện giữa bà Nh và bà T cũng thể hiện nội dung bà T cho rằng đã hẹn lại vào buổi chiều ngày 01/11/2018, hoàn toàn không đề cập đến ngày 04/11/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng sau khi nhận Thư thông báo của bị đơn, giữa nguyên đơn và bị đơn đã trao đổi với nhau và hẹn lại ngày 01/11/2018 tiến hành ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn có đến Văn phòng công chứng Thủ Đức ngày 01/11/2018. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự trao đổi thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng với bị đơn, bị đơn cũng không thừa nhận nội dung trình bày này của nguyên đơn. Hơn nữa, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn có đến Văn phòng công chứng Thủ Đức ngày 01/11/2018. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của nguyên đơn. Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định ngày ký hợp đồng theo Thư thông báo ngày 24/10/2018 là ngày 01/11/2018, không phải ngày 04/11/2018 như nguyên đơn trình bày.

[3.4] Đối với Thư thông báo ngày 24/10/2018, nguyên đơn cho rằng đây không phải là hành vi pháp lý đơn phương của bị đơn mà là sự thống nhất giữa hai bên đương sự về ngày ký kết hợp đồng mua bán là ngày 04/11/2018.

Như đã phân tích ở trên, nội dung Vi bằng 2044/2018/VB-TPL.TĐ ngày 30/10/2018 thể hiện ngày 25/10/2018 bà Nh giao Thư thông báo ngày 24/10/2018 cho bà T, có ghi nhận việc bà T nhận Thư nhưng không ký nhận,

ngoài ra cũng không có văn bản phản hồi ý kiến đồng ý hay không đồng ý với Thư thông báo nêu trên. Nguyên đơn cũng không chứng minh được hai bên có thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng mua bán là ngày 01/11/2018 hay là một ngày nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định giữa hai bên đương sự đã đạt được thỏa thuận về ngày ký kết lại hợp đồng mua bán. Thư thông báo ngày 24/10/2018 của bà Nh chỉ là hành vi pháp lý đơn phương thể hiện ý chí thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mặc dù nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận trước đó. Cấp sơ thẩm xác định người có lỗi trong việc không xác lập được hợp đồng mua bán là bà Nguyễn Thị T là phù hợp, trường hợp này được xem như là bên đặt cọc từ chối việc giao kết hợp đồng. Bà Nh được sở hữu số tiền cọc 4.200.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 “... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc ..” và điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2018 lập tại Văn phòng công chứng Thủ Đức. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với phân tích nêu trên nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên án phí sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2019/DSST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A2.

1/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc buộc bà Đoàn Thị Nh trả lại tiền cọc đã nhận là 4.200.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc là 4.200.000.000 đồng, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng.

Xác định việc hai bên không tiến hành được việc mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại địa chỉ 29/30D Đoàn Thị Điểm, Phường A1, Quận PN theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở

hồ sơ gốc số 408/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/1997, đăng ký thay đổi ngày 04/9/2018 là do lỗi của bà Nguyễn Thị T.

Bà Đoàn Thị Nh được sở hữu số tiền cọc mà bà đã nhận từ bà Nguyễn Thị T là 4.200.000.000 đồng.

Các bên thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

2/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T phải chịu là 116.400.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 58.200.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0041377 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận PN. Bà T còn phải nộp thêm là 58.200.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Nh về việc không yêu cầu bà Nguyễn Thị T hoàn lại tiền lệ phí giám định.

### 3/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số: 0016987 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh

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 TP.HCM;
- TAND Quận 2;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

**Phùng Văn Hải**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Kim**

**Phan Thị Hằng**

**Phùng Văn Hải**

