

**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: 221/2020/DS-PT

Ngày: 17/4/2020

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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 487/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1051/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 2886/QĐ-PT ngày 31/3/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Khuất Thị Bích J**, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông **Khuất Hữu F**, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Đỗ Minh G**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã H, huyện I, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 29/3/2018, ông và bà Khuất Thị Bích J có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung:

Bà Khuất Thị Bích J đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 38,8 m², thuộc thửa 694, tờ bản đồ 16 và tài sản trên đất là căn nhà số 65 Đường K, phường L, Quận A, có diện tích xây dựng 38,8 m², diện tích sàn 77,6 m², tường gạch, mái tôn, sàn gỗ (01 tầng + gác gỗ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ551800, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03200 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 08/10/2013, cập nhật biến động sang tên bà Khuất Thị Bích J ngày 13/3/2017, với giá trị hợp đồng là 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Phương thức thanh toán làm 03 đợt, cụ thể:

+ Đợt 01: Bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

+ Đợt 02: Trong vòng 30 ngày, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng. Bên mua thanh toán tiếp số tiền 2.550.000.000 (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Đợt 03: Sau khi có biên nhận sổ, bên mua thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận trường hợp bên bán không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất trên cho bên mua thì phải trả gấp đôi số tiền bên mua đã thanh toán.

Ngày trong ngày 29/3/2018, ông B đã đặt cọc cho bà J số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Việc ký hợp đồng và giao tiền cọc có ông Đỗ Minh G và ông Khuất Hữu F chứng kiến.

Sau 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã nhiều lần liên hệ với bà J để ra phòng công chứng thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà J không đồng ý mà còn rao bán nhà đất cho người khác, là không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018. Hiện nay bà J đã bán nhà cho người khác nhưng không trả lại tiền cọc nên ông khởi kiện bà J tại Tòa án nhân dân Quận A yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018, giữa ông với bà Khuất Thị Bích J đối với phần đất diện tích 38,8 m², thuộc thửa 694, tờ bản đồ 16 cùng căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 38,8 m², diện tích sàn 77,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ551800, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03200 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 08/10/2013, cập nhật biến động sang tên bà J ngày 13/3/2017;

- Buộc bà Khuất Thị Bích J trả lại cho ông B số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường cọc số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng 200.000.000 đồng.

Sau đó, ông B rút lại yêu cầu bồi thường cọc 100.000.000 đồng, đồng ý trừ tiền thuê nhà 6.000.000 đồng vào tiền cọc bà J đã nhận 100.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà J trả số tiền cọc còn lại 94.000.000 đồng.

Bị đơn bà Khuất Thị Bích J trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 với ông Nguyễn Văn B, nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Bà đã nhận cọc 100.000.000 đồng. Do nhà, đất tại số 65 Đường K, phường L, Quận A (gọi tắt nhà, đất số 65) đang cho thuê nên bà đã giao lại tiền cọc thuê nhà 6.000.000 đồng cho ông B. Đến hạn 30 ngày, theo hợp đồng nhận cọc thì 29/4/2018 là ngày chủ nhật, bà đã linh động cho qua hai ngày lễ 30/4 và 01/5. Đợi đến ngày 02/5/2018, ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên B theo hợp đồng đặt cọc.

Ngày 26/4/2018, bà ủy quyền cho em trai là Khuất Hữu F thay mặt và nhân danh bà thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ liên quan đến nhà, đất số 65. Trong thời hạn 30 ngày hẹn chờ ra công chứng, ông B không liên lạc với bà để thực hiện việc công chứng. Như vậy, ông B sai hợp đồng nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông B.

Người làm chứng ông Khuất Hữu F trình bày: Ông là em ruột bà Khuất Thị Bích J. Ngày 29/3/2018, ông có làm chứng cho việc ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà, đất số 65 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Khuất Thị Bích J. Ông B có đặt cọc 100.000.000 đồng. Số tiền này chuyển khoản vào tài khoản của ông và ông đã giao lại cho bà J. Giữa các bên đã ký biên bản giao nhận tiền. Đồng thời ông có chứng kiến việc bà J giao cho ông B 6.000.000 đồng tiền cọc thuê nhà ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc (vì nhà đang cho thuê). Ngày 26/4/2018, bà J có ký hợp đồng ủy quyền cho ông để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên, nếu bà J không trực tiếp thực hiện được. Sau đó, ông B có liên hệ với ông và ông có hẹn ông B lên Quận M để hai bên thỏa thuận nhưng ông B không lên.

Người làm chứng ông Đỗ Minh G trình bày: Cuối năm 2017, ông có ý định mua nhà, đất tại số 65 với giá 2.400.000.000 đồng. Đầu năm 2018, ông có liên hệ lại thì bà J báo giá 2.700.000.000 đồng nên ông không có khả năng mua. Ông có giới thiệu cho ông Nguyễn Văn B mua nhà này của bà J. Các bên có gặp nhau vài lần để thương lượng mua bán. Các lần gặp đều có em trai bà J (ông không biết tên) theo cùng. Ngày 29/3/2018, ông cùng ông B đến gặp bà J để ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên với giá 2.750.000.000 đồng. Hợp đồng cọc do bà J viết, ông có ký tên làm chứng. Ông có chứng kiến các bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền nhưng không rõ cọc bao nhiêu. Ông có nhận của ông B 10.000.000 đồng tiền hoa hồng giới thiệu mua nhà đất trên. Sau khi ký hợp đồng

đặt cọc, ông không liên lạc gì với ông B, bà J và ngược lại ông B, bà J cũng không liên lạc gì với ông về việc mua bán nhà đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu buộc bà Khuất Thị Bích J trả lại số tiền cọc là 94.000.000 đồng, rút yêu cầu bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà J khai ngày 27/4/2018, là hạn chót theo thỏa thuận 30 ngày tại hợp đồng, bà có điện thoại cho ông B để yêu cầu ra công chứng nhưng ông B không thực hiện. Bà không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn.

Tại Bản án số 487/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 229, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 328, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 giữa bà Khuất Thị Bích J và ông Nguyễn Văn B về việc mua bán phần đất diện tích 38,8 m², thuộc thửa 694, tờ bản đồ số 16, phường L, Quận A cùng căn nhà trên đất số 65 Đường K, phường L, Quận A có diện tích xây dựng 38,8 m², diện tích sàn 77,6 m², tường gạch, mái tôn, sàn gỗ (01 tầng + gác gỗ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ551800, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03200 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 08/10/2013, cập nhật biến động sang tên bà Bích J ngày 13/3/2017.

Bà Khuất Thị Bích J có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 94.000.000 (*Chính mười bốn triệu*) đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc buộc bà Khuất Thị Bích J bồi thường tiền cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nghĩa vụ thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2019, bị đơn bà Khuất Thị Bích J có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do theo hợp đồng đã ký ngày 29/03/2018, trong vòng 30 ngày là ngày 27/4/2018, ông B phải thanh toán tiền đợt 2 nhưng ông B đã tự ý hủy hợp đồng, không thực hiện đúng tiến độ đã ký trong hợp đồng và theo hợp đồng ông B đã bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà. Ngoài ra, Đại diện Viện kiểm sát đã nhận định hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, ông B không giao tiền đợt 2 là lỗi của ông B nên yêu cầu của ông B không có cơ sở chấp nhận... Tòa án cũng đã nhận định: Ông B không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc có liên lạc với bà J, để yêu cầu thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán và thanh toán tiền đợt 2. Vì vậy, ông B bị mất toàn bộ số tiền cọc đã giao cho bà. Không đồng ý với

bản án sơ thẩm của Tòa án Quận A về việc buộc bà có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Văn B 94.000.000 đồng, vì nếu bà sai thì đã phải đền gấp đôi tiền cọc. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ yêu cầu của ông B.

Ngày 16/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 566/QĐKNPT, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 487/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Khuất Thị Bích J trình bày ý kiến theo hướng vẫn giữ nguyên các lý do kháng cáo và yêu cầu tại đơn kháng cáo. Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018. Nhưng không đồng ý trả tiền cọc 94.000.000 đồng, vì nếu sai bà phải đền cọc. Ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 29/3/2018, trong vòng 30 ngày theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng là ngày 27/4/2019, ông B không liên hệ với bà để làm hợp đồng công chứng và thực hiện giao tiền đợt 2, là lỗi của ông B nên phải mất tiền cọc theo thỏa thuận. Sau lễ 30/4 - 01/5, ngày đi làm đầu tiên là ngày 02/5, ông B đã liên hệ với bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng đã quá thời hạn theo hợp đồng nên bà không đồng ý. Ngày 26/4/2018, bà có ủy quyền cho ông Khuất Hữu F để thay mặt bà thực hiện việc chuyển nhượng với ông B, bà không báo cho ông B nhưng ông B có biết vì đã gọi điện cho ông F, nhưng ông B cũng không đến gặp F. Ông B không chứng minh được có liên hệ với bà trong thời hạn 30 ngày. Giá thỏa thuận mua bán nhà là 2.750.000.000 đồng nhưng có thỏa thuận giá ra công chứng là 300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã kéo dài vụ án, vi phạm thời hạn xét xử. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả lại tiền đặt cọc 94.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn B.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Khuất Thị Bích J. Cho rằng ngày 27/4/2018 có liên hệ với bà J nhưng không được bà J thừa nhận, ngày 29/4/2018 là hết hạn 30 ngày theo thỏa thuận nhưng là ngày chủ nhật sau đó đến lễ. Sau lễ, ngày 02/5/2018 ông có liên hệ với bà J để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà J không đồng ý. Nếu bà J chưa bán nhà thì ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tuy nhiên bà J đã bán nhà cho người khác, có lời nên phải trả tiền cọc lại cho ông. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận A*: Ngày 31/3/2020, Viện Kiểm sát nhân dân Quận A có Quyết định số 157/QĐVKS-DS về việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 566/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/12/2019, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận A.

- *Về nội dung kháng cáo*: Căn cứ vào nội dung của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Khuất Thị Bích J và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 694, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03200 ngày 08/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp và cập nhật biến động sang tên bà Khuất Thị Bích J, với giá là 2.750.000.000 đồng. Thanh toán làm 03 đợt: Đợt 01: Bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Đợt 02: Trong vòng 30 ngày hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng. Bên mua thanh toán tiếp 2.550.000.000 đồng. Đợt 03: Sau khi có biên nhận sổ, bên mua thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Hai bên đồng ý giá công chứng là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng và bị đơn cũng đã giao lại cho nguyên đơn 6.000.000 đồng tiền thuê nhà. Nguyên đơn cho rằng thời hạn 30 ngày được tính từ ngày 29/3/2018 đến ngày 29/4/2018, tuy nhiên ngày 29/4/2018 là ngày chủ nhật và tiếp theo là ngày 30/4 và ngày 01/5. Xác định ngày cuối trong hợp đồng đặt cọc là ngày 02/5/2018. Bị đơn cho rằng ngày thứ 30 là ngày 27/4/2018, là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn thừa nhận trước ngày 30/4/2018, ông B có gọi điện thoại liên lạc yêu cầu ra Phòng Công chứng ký hợp đồng. Hai bên cũng không có thỏa thuận cụ thể ngày nào công chứng, ký hợp đồng tại Phòng Công chứng nào. Bà J ủy quyền cho ông F vào ngày 26/4/2018, toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng đặc cọc, kể cả hủy cả những giao dịch trước đó và thực tế thì bà J đã chuyển nhượng nhà cho người khác với giá cao hơn nhưng không báo cho ông B biết. Hai bên không có thiện chí thực hiện hợp đồng, nội dung hợp đồng còn thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thấp để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế là vi phạm điều cấm pháp luật. Do vậy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, vì khi thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng thì các bên phải có nghĩa vụ liên hệ với nhau để cùng thực hiện hợp đồng nhưng các bên đã không thực hiện hết trách nhiệm, quyền, nghĩa vụ của mình và không có thiện chí trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh hợp đồng, do vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018, buộc bà J trả lại tiền cọc đã nhận 94.000.000 đồng là có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm

không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Khuất Thị Bích J. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 487/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Thời hạn kháng cáo; kháng nghị:* Bị đơn bà Khuất Thị Bích J nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện kiểm sát nhân dân Quận A kháng nghị trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

- *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Quận A đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 566/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/12/2019, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.2] Đối với lý do và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Khuất Thị Bích J, Hội đồng xét xử thấy:

Mặc dù Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018 thể hiện là đặt cọc, nhưng về bản chất, nội dung và hình thức của hợp đồng này thể hiện giao dịch của hai bên vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng và mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng tiếp theo.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lại nguyên đơn 94.000.000 đồng, vì cho rằng theo hợp đồng đã ký ngày 29/3/2018, trong vòng 30 ngày là ngày 27/4/2018 ông B phải thanh toán tiền đợt 2 nhưng đã tự ý hủy việc thanh toán, không liên hệ với bị đơn đúng tiến độ đã ký trong hợp đồng và theo hợp đồng thì ông B bị mất tiền cọc, nhận thấy: Nếu theo như thỏa thuận 30 ngày tính từ ngày ký hợp đồng thì ngày thứ 30 phải là ngày 29/4/2018, không phải ngày 27/4/2018 như bà J trình bày. Hơn nữa bà J cũng thừa nhận ngày 29/4/2018 là ngày chủ nhật, ngày nghỉ tiếp theo là ngày 30/4 - 01/5, đến ngày 02/5 ông B liên có liên hệ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà không đồng ý vì cho rằng đã quá thời hạn, là không đúng quy định của pháp luật, vì theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 29/3/2018, thì việc trả tiền đợt 02 không phải trong một ngày cụ thể mà là theo một thời hạn. Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Thời điểm bắt đầu thời hạn; kết thúc thời hạn*” thì thời hạn xác định bằng ngày thì ngày đầu tiên của thời hạn không

được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định, kết thúc thời hạn là ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc là ngày làm việc tiếp theo và vào lúc 24h của ngày đó. Mặc khác, cũng theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 quy định: *“Trong vòng 30 ngày hai bên làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng...”*. Nhưng không xác định nơi công chứng hợp đồng nên các bên phải có nghĩa vụ liên hệ với nhau để thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán và giao tiền tiếp theo. Trong khi ngày 26/4/2018, bà J lại làm giấy ủy quyền cho ông Khuất Hữu F thay mặt bà để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nên trên với ông B và không được ông B thừa nhận là có thông báo việc ủy quyền này, ông F xác định ông B có gọi trước lễ hẹn ký hợp đồng nhưng ông B không đến.

[2.4] Như vậy, các bên đều tự hiểu thời hạn 30 ngày để ký hợp đồng và giao tiền đợt 02 tính từ ngày 29/3/2018, thì đến ngày 29/4/2018 là ngày đến hạn nhưng rơi vào ngày chủ nhật và sau đó là ngày nghỉ lễ nên thời hạn tiếp tục thực hiện việc công chứng hợp đồng và giao tiền đợt 02 là ngày 02/5/2018 và ông B đã liên hệ yêu cầu bà J tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà J đã không đồng ý. Do không rõ ràng trong việc xác định thời hạn, nơi công chứng ký hợp đồng nên có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 giữa các bên là hợp đồng song vụ theo quy định Điều 410 Bộ luật dân sự, do đó các bên phải có trách nhiệm liên hệ với nhau để thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mà hoàn toàn không phải do lỗi vi phạm của ông Tùng như bà J kháng cáo, còn thời hạn để ký hợp đồng đợt 02 là ngày 02/5/2018 nhưng bà J đã không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng lại càng không phải do lỗi của ông B. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận khi ra công chứng hợp đồng mua bán nhà chỉ để giá 300.000.000 đồng là vi phạm pháp luật. Bà J cũng không có thiệt hại vì đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho người khác.

[2.5] Về ý kiến cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn xét xử: Vụ án được thụ lý từ ngày 01/6/2018 đến ngày 29/11/2019, Tòa án cấp sơ thẩm mới đưa vụ án ra xét xử là đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.6] Từ những phân tích viện dẫn pháp luật kể trên có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018, giữa ông B, bà J để mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 65 Đường K, phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện được là do ý chí của cả hai bên theo quy định tại Điều 424, căn cứ khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng... khi hợp đồng bị hủy bỏ ... các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận...”*. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 94.000.000 đồng sau khi trừ 6.000.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật. Việc nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát

nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

[2.7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền nguyên đơn được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 147, 148, 328, 410, 424, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH 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 bà Khuất Thị Bích J, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 487/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận A.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2018 giữa bà Khuất Thị Bích J với ông Nguyễn Văn B về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 38,8 m², thuộc thửa 694, tờ bản đồ 16 gắn liền căn nhà số 65 Đường K, phường L, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ551800, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03200 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 08/10/2013, cập nhật biến động sang tên bà J ngày 13/3/2017.

2. Bà Khuất Thị Bích J có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 94.000.000 (*Chín mươi bốn triệu*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức chậm trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành có thẩm quyền

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc buộc bà Khuất Thị Bích J bồi thường tiền cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Khuất Thị Bích J phải chịu án phí 4.700.000 (*Bốn triệu bảy trăm nghìn*) đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0039143 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà J phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0026926 ngày 20/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đỗ Thị Hòa