

Bản án số: 508/2021/DS-PT

Ngày: 26 – 5 - 2021

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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14/5/2021 và 26/5/2021, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2023/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1254/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3983/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị A, sinh năm 1955, (có mặt).

Địa chỉ: Số 6/9 DH, Phường M, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Minh B, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 3/39D NT, xã TH, huyện TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 16/10/2019 tại Văn phòng công chứng Y (Thành phố Hồ Chí Minh), số 015018, Quyền số 02), (có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Lê Quốc C, sinh năm 1971, (có mặt);

- Bà Đặng Thu D, sinh năm 1974, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 273/79/5B KN, Phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của (bị đơn: Ông Lê Văn E – Luật sư của Công ty Luật K, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ G.

Trụ sở: Số 42 KX, Phường TX, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Minh H, sinh năm 1985, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/11/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do tìm hiểu và được biết Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ G (sau đây gọi tắt là công ty G) là công ty môi giới đang giới thiệu bán căn nhà số 273/79/5B đường KN, Phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Phan Thị A muốn mua nên yêu cầu công ty G sắp xếp gặp bên bán.

Vào ngày 13/9/2019, giữa bà Phan Thị A và ông Lê Quốc C, bà Đặng Thu D có giao dịch đặt cọc mua bán căn nhà nói trên với giá 5.980.000.000 (năm tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, hợp đồng có công ty G làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà A đã chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng vào tài khoản của bà D tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Vào ngày 23/9/2019, ông C và bà D có thương lượng với bà để xin thêm 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, bà đồng ý và hai bên hẹn đến ngày 05/10/2019 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Vào ngày 26/9/2019, ông C và bà D có gửi tin nhắn cho bà yêu cầu vào ngày 27/9/2019 ra Phòng công chứng AB để công chứng hợp đồng mua bán nhà. Sau đó hai bên có gặp nhau thương lượng trước khi ra công chứng, phía ông C và bà D có yêu cầu sau khi bán nhà thì xin được ở tại nhà cho đến khi họ tìm được nhà mới, bà không đồng ý, hai bên đã không thống nhất được nên không tiếp tục ra công chứng và bỏ về.

Vào ngày 30/9/2019, bà có gửi văn bản cho bị đơn, nội dung bà cho bị đơn ở lại nhà 02 tháng không tính tiền thuê nhà, nếu sau 02 tháng vẫn tiếp tục ở thì phải trả tiền thuê nhà mỗi tháng 20.000.000 đồng. Trong văn bản bà nêu rõ, trước ngày 03/10/2019 phía ông C và bà D phải trả lời cho bà, nếu không bà sẽ nhờ Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2019, bà có đến Phòng công chứng AB để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận ngày 23/9/2019 từ lúc 08 giờ đến 11 giờ 30 phút, nhưng ông C và bà D không đến; bà có gọi điện thoại cũng không thấy phía bà D và ông C trả lời (có công ty G xác nhận).

Ngày 09/10/2019, bà A có gửi thư cho ông C và bà D để công chứng lần 2. Trong thư bà có ghi rõ việc thực hiện hợp đồng công chứng và nêu rõ phải ra

Văn phòng công chứng Y để thực hiện công chứng, nhưng bà đợi đến 11 giờ 30 phút mà ông C và bà D vẫn không đến (có công ty G xác nhận). Những lần bà gửi thư cho bị đơn đều có hồi báo là nhận được.

Đến ngày 15/10/2019, hợp đồng đã hết hạn nhưng bất ngờ bà nhận được tin nhắn của bà D, nội dung đúng 14 giờ ngày 16/10/2019 đến Văn phòng công chứng tại số 136 NB, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục mua bán căn nhà nói trên. Mặc dù thời gian đã quá hạn, nhưng bà A rất có thiện chí mua nhà nên đã cùng công ty G đến để ký hợp đồng, nhưng đợi đến 16 giờ 30 phút ông C và bà D lại không đến, không nhận điện thoại cũng như tin nhắn phản hồi của bà.

Do ông C và bà D vi phạm Điều 3 của hợp đồng đặt cọc nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà D trả cho bà số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Tổng số tiền ông C và bà D phải trả là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý vụ án, không có văn bản ghi ý kiến của mình gửi cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2023/2020/DS-ST ngày 14/12/2020, Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc các bị đơn ông Lê Quốc C, bà Đặng Thu D trả lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc, tổng số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D phải chịu tiền án phí là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và cũng không đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 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.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 28/12/2020, bị đơn bà Đặng Thu D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn đề ngày 25/12/2020). Ngày 06/01/2021, Tòa án nhận được đơn

kháng cáo của đồng bị đơn ông Lê Quốc C nộp qua đường bưu điện (đơn đề ngày 02/01/2021). Ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư của bị đơn nộp bổ sung file ghi âm và văn bản (giấy) nội dung cuộc nói chuyện qua điện thoại và cho rằng đó là cuộc nói chuyện giữa ông Huỳnh Minh H (giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ G – bên môi giới); bản chính “Hợp đồng mua bán nhà” giữa ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D với bà Phan Thị A, biên nhận hồ sơ ngày 15/10/2019 của ông Vũ Huỳnh S – nhân viên Văn phòng công chứng U. Nguyên đơn không nộp bổ sung chứng cứ mới.

- Luật sư Lê Văn E - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn như sau:

Bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các yêu cầu sau: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Trước khi Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, bà Đặng Thu D đã có đơn tố cáo, khiếu nại và yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, chưa được Lãnh đạo Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết nhưng Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án. Bị đơn có yêu cầu phản tố, có cung cấp chứng cứ mới là Hợp đồng mua bán nhà ký với nguyên đơn cùng ngày 13/9/2019, có nội dung khác với hợp đồng do nguyên đơn cung cấp nhưng không được thụ lý giải quyết trong cùng một vụ án. Nếu yêu cầu hủy bản án sơ thẩm không được chấp nhận, thì bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, bị đơn chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, không đồng ý phạt cọc vì hai bên lập hai hợp đồng với nội dung khác nhau, hợp đồng không có chữ ký giáp lai của các bên đương sự; Luật sư của bị đơn đã nộp bản ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa ông Huỳnh Minh H (giám đốc công ty G – bên môi giới), theo đó ông H thừa nhận nguyên đơn cho bên môi giới 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng để công ty xác nhận nguyên đơn có đến các phòng công chứng.

- Bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D trình bày bổ sung: Chúng tôi có cùng ý kiến như Luật sư đã trình bày, nguyên đơn đã gây nhiều áp lực bằng việc viết đơn tố cáo bị đơn ở trường học nơi ông Lê Quốc C đang công tác, làm mất uy tín, danh dự của người Thầy giáo. ông C đã bỏ qua mọi chuyện, giấu vợ âm thầm thương lượng với bà Phan Thị A để kết thúc tranh chấp, nhưng bà A không

đồng ý thương lượng. Nay nguyên đơn không mua nhà nữa, nên chúng tôi cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng giữa hai bên. Nếu nguyên đơn đồng ý hòa giải, thì bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và trả thêm 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để chấm dứt tranh chấp. Nếu nguyên đơn không đồng ý hòa giải, thì bị đơn yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả cho bà Phan Thị A số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, không đồng ý phạt cọc vì hai bên ký hai hợp đồng với nội dung khác nhau, bà Phan Thị A không đến cơ quan công chứng như bà trình bày, nhưng lại nhờ bên môi giới xác nhận sự việc; bị đơn là người đến cơ quan công chứng chờ bà Phan Thị A nhưng không lần nào bà A đến ký hợp đồng như đã hẹn.

- Ông Ngô Minh B đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị A trình bày: Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì kháng cáo không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Phan Thị A có mặt tại phiên tòa và trình bày bổ sung: Bà xác nhận chữ ký, chữ viết có tên “Phan Thị A” phía sau “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 13/9/2019 do bị đơn cung cấp là chữ ký, chữ viết của bà; hợp đồng này do công ty G – bên môi giới soạn sẵn. Ngày 13/9/2019, hai bên ký hợp đồng nhằm mục đích đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận không mua thì mất cọc, không bán thì đền cọc. Bà cũng không biết vì sao lại có hai bản hợp đồng với nội dung khác nhau tại Điều 3, nhưng thỏa thuận giữa hai bên là bị đơn không bán nữa thì phải trả cọc và đền gấp đôi tiền cọc cho bà. Bà không đồng ý thương lượng theo đề nghị của bị đơn đưa ra.

Vào các ngày 05/10/2019, 12/10/2019 và 16/10/2019, bà có đến cơ quan công chứng viết biên nhận hồ sơ nhưng bà không nộp hồ sơ vì bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu do bị đơn giữ. Việc bà đến cơ quan công chứng có bà Trần Thị V là nhân viên công ty G – bên môi giới đi cùng, nhưng khi về công ty thì bà Yến mới xác nhận sự việc này. Trước đây, bà muốn mua căn nhà này và rất có thiện chí trong việc mua bán nên mới hẹn bị đơn để ký kết hợp đồng và khi nhận được tin nhắn của bị đơn yêu cầu đến Văn phòng công chứng U ký hợp đồng mua bán nhà vào ngày 16/10/2019 thì bà đã đến như lịch hẹn, nhưng bị đơn không đến. Nay bà cũng không có nhu cầu mua nhà nữa, nên yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và bồi thường gấp đôi tiền cọc như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Quốc C, bà Đặng Thu D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Căn cứ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 13/9/2019, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nếu bên bán không bán phải trả cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Bà Phan Thị A đã thực hiện đúng các thỏa thuận theo

hợp đồng, nhưng bị đơn không thực hiện đúng, nhiều lần thay đổi các nội dung như: số tiền mua bán nhà, thời gian công chứng, kéo dài thời hạn đặt cọc. Bị đơn còn đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố là đúng quy định. Từ nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 14/12/2020, Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 2023/2020/DS-ST. Ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D (bị đơn) vắng mặt tại phiên tòa.

Ngày 06/01/2021, ông Lê Quốc C gửi đơn kháng cáo qua đường bưu điện, nhưng đến ngày 15/01/2021 Tòa án mới tổng đạt bản án sơ thẩm cho ông Lê Quốc C. Ngày 28/12/2020, bà Đặng Thu D nộp đơn kháng cáo, nhưng đến ngày 16/01/2021 Tòa án mới tổng đạt bản án sơ thẩm cho bà Đặng Thu D. Đơn kháng cáo của đồng bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Nguyên đơn bà Phan Thị A ủy quyền cho ông Ngô Minh B đại diện, ông Trục có mặt tại phiên tòa; bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ G đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D, Luật sư Lê Văn E (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn) cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Trước khi Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án, bà Đặng Thu D đã có đơn khiếu nại, tố cáo và yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa nhưng chưa được giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2020, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa chờ kết quả giải quyết đơn khiếu nại của bị đơn. Ngày 10/11/2020, Chánh án Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1324/2020/QĐ-TA không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Đặng Thu D. Ngày 17/11/2020, Tòa án ban hành Thông báo số 1316/2020/TBTTPT-DS tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án. Việc bà Đặng Thu D nhận được quyết định này sau ngày xét xử sơ thẩm không phải là căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như trình bày của phía bị đơn, bởi lẽ: Căn cứ quy định tại các điều 500, 501 và 511 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì trong thời gian chờ giải

quyết khiếu nại, tố cáo hoặc xem xét việc thay đổi Thẩm phán thì Thẩm phán đó vẫn được tiến hành tố tụng cho đến khi quyết định thay đổi Thẩm phán có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Vào các ngày 09/7/2020 và 29/7/2020, cấp sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 28/9/2020, bị đơn bà Đặng Thu D nộp cho Tòa án “Đơn phản tố” đề ngày 24/9/2020, bà D yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 13/9/2019 vô hiệu và hủy hợp đồng này. Theo Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn, thì: “3. Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố này của bị đơn bà Đặng Thu D là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc, nhận thấy:

[2.2.1] Ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D là chủ sở hữu nhà, đất số 273/79/5B KN, Phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 839128 (số vào sổ cấp GCN: CH 00891) do Ủy ban nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2011.

[2.2.2] Ngày 13/9/2019, nguyên đơn bà Phan Thị A và bị đơn ông Lê Quốc C, bà Đặng Thu D ký với nhau hai hợp đồng, cụ thể:

- “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” giữa ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D (Bên A) với bà Phan Thị A (Bên B), nội dung: Bên A bán nhà đất nói trên cho bà A; Giá mua bán, chuyển nhượng là 5.980.000.000 (năm tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, ngày 13/9/2019 Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng; Ngay sau khi công chứng mua bán Bên B thanh toán tiếp cho Bên A số tiền 5.480.000.000 (năm tỷ bốn trăm tám mươi triệu) đồng; Vào ngày 13/10/2019 hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán nhà tại cấp có thẩm quyền.

Điều 3. Cam kết chung: “*Nếu bên A sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc mà từ chối bán với bất cứ lý do gì thì phải hoàn trả lại đủ số tiền cọc và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc mà bên A đã nhận từ bên B; Ngược lại, nếu bên B không tiếp tục tiến hành công chứng mua bán thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A mà không có khiếu nại hay thắc mắc gì...*”. Hợp đồng này do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án.

- “Hợp đồng mua bán nhà” giữa ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D (Bên A) với bà Phan Thị A (Bên B), nội dung hợp đồng này giống với “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 13/9/2019 nói trên, chỉ khác quy định tại Điều 3. “*Cam kết chung: Nếu bên A sau khi nhận đủ số tiền thanh toán mà từ chối bất cứ lý do*

gì thì phải hoàn trả lại đủ số tiền thanh toán mà bên A đã nhận từ bên B; Ngược lại, nếu bên B không tiến hành tiếp tục công chứng mua bán thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A mà không có khiếu nại hay thắc mắc gì...”. Hợp đồng này do bị đơn cung cấp cho Tòa án.

Cả hai hợp đồng đều có sự tham gia của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ G là bên môi giới (bên C, sau đây gọi tắt là công ty G). Bên C cam kết sẽ có trách nhiệm hỗ trợ tất cả các hồ sơ, pháp lý, công chứng mua bán, khai thuế, đăng bộ đến khi giao dịch trên được hoàn tất. Bên A thanh toán phí môi giới cho bên C là 1% trên tổng giá trị mua bán ngay sau khi cả ba bên cùng ký hợp đồng (hợp đồng đặt cọc/hợp đồng mua bán).

Ngay sau khi ký hai hợp đồng nói trên, bà Phan Thị A đã chuyển vào tài khoản của bà Đặng Thu D số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị A, ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D cùng xác định các ông bà có ký tên, ghi rõ họ và tên vào hai hợp đồng ngày 13/9/2019 nói trên, kể cả nội dung thỏa thuận ngày 23/9/2019 về giá mua bán, thời hạn ký hợp đồng công chứng. Các đương sự xác định ngày 13/9/2019 hai bên ký hợp đồng nhằm mục đích đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, nhưng nguyên đơn đề nghị căn cứ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” để giải quyết vụ án, còn bị đơn đề nghị căn cứ “Hợp đồng mua bán nhà” để giải quyết vụ án. Các bên đương sự xác nhận nội dung hợp đồng đúng như chứng cứ họ cung cấp (ngoại trừ điều 3 của hai hợp đồng), nên việc hai bên không ký vào từng trang của hợp đồng mà chỉ ký trang cuối không phải là vấn đề cần xem xét như Luật sư phía bị đơn nêu ra. Hơn nữa, công ty G bên môi giới cũng đã đóng dấu giáp lai từng trang của hợp đồng.

Xét, hai bên đương sự cùng xác định việc ký hợp đồng là nhằm mục đích đặt cọc mua bán nhà, nên một trong hai hợp đồng mặc dù có tên là “Hợp đồng mua bán nhà”, nhưng nội dung là nhằm mục đích đặt cọc. Vì vậy, giao dịch dân sự hai bên giao kết là hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; mục đích đặt cọc là để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số 273/79/5B KN, Phường Q, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thực hiện giao dịch, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015, thì: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Theo thỏa thuận của hai bên đương sự tại Điều 3 của mỗi hợp đồng có sự khác nhau, “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 13/9/2019 quy

định, nếu bên bán không bán sẽ trả số tiền cọc và bồi thường gấp đôi tiền cọc; còn “Hợp đồng mua bán nhà” quy định nếu bên bán không bán sẽ trả lại tiền cọc. Các bên đương sự không giải thích được vì sao có sự khác biệt này, không có chứng cứ chứng minh cho lập luận của mình; thỏa thuận tại Điều 3 của hai hợp đồng có sự khác nhau về hậu quả của việc không thực hiện tiếp hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ áp dụng Điều 3 của hợp đồng nào để giải quyết, mà căn cứ vào quy định chung của pháp luật về việc đặt cọc và quá trình thực hiện hợp đồng theo trình bày của đương sự cũng như các chứng cứ liên quan để giải quyết vụ án.

[2.2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng.

[2.2.3.1] Ngày 23/9/2019, hai bên thỏa thuận lại giá trị mua bán nhà đất là 6.500.000.000 đồng, ngày ký hợp đồng là ngày 05/10/2019. Đây là một thỏa thuận mới, thay đổi về giá trị hợp đồng và thời hạn đặt cọc. Thỏa thuận này trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Hai bên đương sự cùng xác nhận: Ngày 26/9/2019, bà Đặng Thu D gửi tin nhắn đề nghị bà Phan Thị A đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27/9/2019 để hai bên ký hợp đồng mua bán nhà. Do các hợp đồng ngày 13/9/2019 hai bên không thỏa thuận về thời hạn giao nhà, nên ngày 27/9/2019 khi đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh các bên không thống nhất được thời hạn giao nhà, nên không ký được hợp đồng mua bán nhà. Theo nguyên đơn trình bày, do bị đơn xin bà ở lại nhà cho đến khi họ tìm được chỗ ở mới, nhưng bà chỉ đồng ý cho ở lại 01 tháng; còn bị đơn cho rằng trước đó hai bên đã thỏa thuận rằng khi nào tìm được chỗ ở mới thì bị đơn sẽ giao nhà, nhưng khi ra công chứng nguyên đơn chỉ đồng ý cho ở 01 tháng.

Ngày 30/9/2019, nguyên đơn gửi văn bản cho bị đơn với nội dung: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ở lại nhà 02 tháng không tính tiền, quá 02 tháng nếu muốn ở tiếp phải trả tiền thuê nhà 20.000.000 đồng/tháng; yêu cầu bị đơn trả lời trước ngày 03/10/2019, nếu đến ngày 05/10/2019 không ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà thì nguyên đơn sẽ khởi kiện.

[2.2.3.2] Ngày 05/10/2019 là ngày hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận tại văn bản ngày 23/9/2019. Theo bà Phan Thị A, thì bà đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh từ lúc 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 30 phút (thứ 7 nên cơ quan này chỉ làm việc buổi sáng), nhưng bà không thấy bị đơn đến. Để chứng minh cho lời khai của mình, bà Phan Thị A cung cấp cho Tòa án “Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch” (bút lục số 58) do bà Phan Thị A lập lúc 08 giờ 00 phút ngày 05/10/2019. Tuy nhiên, phiếu yêu cầu công chứng này đề trống tên người nhận, tại phiên tòa phúc thẩm bà A cũng xác định là bà không nộp phiếu này cho Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh, vì bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất do bị đơn giữ. Phía sau phiếu yêu cầu công chứng có xác nhận của bà Trần Thị V (nhân viên công ty G), nội dung: *“Tôi tên là Trần Thị V, có làm việc với cô Phan Thị A về việc cô đến Phòng công chứng AB đã chờ mà ông C, bà D*

không đến ngày 5 tháng 10 năm 2019. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 273/79/5B KN, Phường Q, quận X không thể tiến hành là do ông C, bà D không đến”. Với nội dung xác nhận này thể hiện, bà Trần Thị V không phải là người đi cùng bà Phan Thị A đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 05/10/2019, mà bà Yến chỉ xác nhận lại sự việc theo trình bày của bà A. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính bà A cũng thừa nhận nội dung này do bà Yến ghi tại trụ sở công ty G. Như vậy, bà A không có chứng cứ chứng minh bà có đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 05/10/2019 để ký hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận.

Đối với bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng có đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 05/10/2019, không vào bên trong mà ngồi ngoài cửa chờ nguyên đơn nhưng bà Phan Thị A không đến. Tuy nhiên, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này của mình.

Như vậy, hai bên đương sự thỏa thuận ngày 05/10/2019 sẽ đến Phòng công chứng AB, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà, nhưng không bên nào cung cấp được chứng cứ chứng minh vào ngày này mình có đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà. Tại thời điểm này, hai bên đương sự đều có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không được ký tại cơ quan công chứng như thỏa thuận tại văn bản ngày 23/9/2019. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay hai bên đương sự xác nhận trước đây họ vẫn muốn tiếp tục việc mua bán nhà nên đã gửi văn bản, tin nhắn cho nhau hẹn ngày ký hợp đồng tại các cơ quan công chứng, khi tiếp nhận thông tin các bên đều đến cơ quan công chứng như đã hẹn. Điều này chứng tỏ, các bên đương sự đã kéo dài thời hạn đặt cọc cho đến hết ngày 16/10/2019, cụ thể:

[2.2.3.3] Ngày 09/10/2019, nguyên đơn gửi cho bị đơn văn bản với nội dung đề nghị bị đơn trong ngày 12/10/2019 đến Văn phòng công chứng Y (địa chỉ 50A Nơ Trang Long, Phường 14, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) để ký hợp đồng công chứng đặt cọc mới hoặc ký công chứng hợp đồng mua bán nhà. Như vậy, theo văn bản nói trên thì bà Phan Thị A muốn kéo dài thời hạn đặt cọc giữa hai bên đến hết ngày 12/10/2019.

[2.2.3.4] Ngày 12/10/2019, theo nguyên đơn thì bà đến Văn phòng công chứng Y từ 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 30 phút (hôm đó là thứ 7 nên cơ quan này chỉ làm việc buổi sáng), nhưng bị đơn không đến. Bà Phan Thị A cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời khai của bà là “Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch” (bút lục số 96) do bà Phan Thị A lập lúc 08 giờ 00 phút ngày 12/10/2019. Tuy nhiên, phiếu yêu cầu công chứng này để trống tên người nhận, tại phiên tòa phúc thẩm bà A cũng xác định là bà không nộp phiếu này cho cơ quan công chứng, vì bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất do bị đơn giữ. Phía sau phiếu yêu cầu công chứng có xác nhận của bà Trần Thị V (nhân viên công ty G), nội dung: *“Tôi tên là Trần Thị V, có làm việc với cô Phan Thị A về việc cô đến Phòng công chứng Y đã chờ mà ông C, bà D không đến ngày 12 tháng 10 năm 2019. Do*

đó, hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 273/79/5B KN, Phường Q, quận X không thể tiến hành là do ông C, bà D không đến". Với nội dung xác nhận này thể hiện, bà Trần Thị V không phải là người đi cùng bà Phan Thị A đến Văn phòng công chứng Y vào ngày 12/10/2019, mà bà Yến chỉ xác nhận lại sự việc theo trình bày của bà A. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính bà A cũng thừa nhận nội dung này do bà Yến ghi tại trụ sở công ty G. Như vậy, bà A không có chứng cứ chứng minh bà có đến cơ quan công chứng vào ngày 12/10/2019 để ký hợp đồng mua bán nhà theo đề nghị của bà đối với bị đơn.

Đối với bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận có nhận được văn bản của bà Phan Thị A đề nghị bị đơn đến Văn phòng công chứng Y vào ngày 12/10/2019 để ký hợp đồng mua bán nhà. Bị đơn đồng ý và có đến cơ quan công chứng như yêu cầu của nguyên đơn từ lúc 08 giờ 00 phút đến 09 giờ 00 phút ngày 12/10/2019, nhưng không thấy nguyên đơn đến. Tuy nhiên, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này của mình.

[2.2.3.5] Ngày 15/10/2019, bà Đặng Thu D nhắn tin hẹn nguyên đơn bà Phan Thị A đúng 14 giờ 00 phút ngày 16/10/2019 đến Văn phòng công chứng tại số 136 NB, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán nhà.

[2.2.3.6] Ngày 16/10/2019: Theo bà Phan Thị A, bà đến Văn phòng công chứng U tại số 136 NB, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh từ 14 giờ 00 phút, chờ đến 16 giờ 30 phút nhưng bị đơn không đến. Việc bà Phan Thị A đến Văn phòng công chứng U vào ngày 16/10/2019 có sự chứng kiến và xác nhận của bà Trần Thị V (nhân viên công ty G), nội dung: *"Hôm nay ngày 16/10/2019, tôi tên là Trần Thị V. Tôi cùng khách hàng Phan Thị A đến Phòng công chứng 136 NB, Quận BC để công chứng nhà số 273/79/5B KN, Phường Q, quận X. Nhưng bà D, ông C không đến"*. Phía dưới nội dung này, công ty G xác nhận bà Trần Thị V đang làm việc tại công ty.

Theo bị đơn, thì vợ chồng bà có đến Văn phòng công chứng U tại số 136 NB, Quận BC, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 16/10/2019 để ký hợp đồng mua bán nhà theo lịch hẹn với nguyên đơn, ông bà chờ từ 14 giờ 00 phút đến 15 giờ 15 phút nhưng nguyên đơn không đến. Để chứng minh cho lời khai này, bị đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu:

- "Biên nhận hồ sơ" lập ngày 15/10/2019 của ông Vũ Huỳnh S (nhân viên Văn phòng công chứng U) nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D (do bà Lê Thị Ly Ni – nhân viên Công ty Luật K nộp thay).

- "Tờ tường trình và cam kết" đề ngày 01/10/2020 của ông Vũ Huỳnh S với nội dung: *Ông là chuyên viên pháp lý của Văn phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh. "Ngày 15/10/2019, tôi có chứng kiến nhân viên Công ty Luật K nộp hồ sơ xin công chứng hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất căn nhà số 273/79/5B KN, Phường Q, quận X, Tp. Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Đặng Thu D, ông Lê Quốc C – bên mua" bà Phan Thị A. Lúc khoảng 14 giờ ngày*

16/10/2019 tôi có thấy bà Đặng Thu D, ông Lê Quốc C cùng bà Lê Thị Kim Dung là nhân viên Công ty Luật K có đến Văn phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh gặp tôi đề nghị soạn Hợp đồng mua bán căn nhà trên và ngồi chờ bên mua đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà 273/79/5B KN, Phường Q, quận X, Tp. Hồ Chí Minh;....Tôi không thấy người mua (bà Phan Thị A) đến Văn phòng công chứng U để ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng QSDĐ căn nhà nêu trên theo lịch hẹn và ông C, bà D, bà Dung đã ra về sau đó. Tôi cam kết nội dung tường trình trên là đúng sự thật”. Văn phòng công chứng U cũng có văn bản số 23/CV-CCSG xác nhận ông Vũ Huỳnh S là nhân viên hiện đang làm việc tại Văn phòng công chứng U theo hợp đồng lao động không thời hạn ký ngày 06/6/2014.

- Luật sư của bị đơn nộp bổ sung bản ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa ông Huỳnh Minh H (giám đốc công ty G) với bà Phan Thị A, văn bản trích nội dung cuộc hội thoại, văn bản trình bày về xuất xứ của tài liệu này. Tuy nhiên, cuộc nói chuyện này không thể hiện nội dung ông Huỳnh Minh H thừa nhận nguyên đơn cho bên môi giới 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng để công ty G xác nhận nguyên đơn có đến các cơ quan chứng như trình bày của Luật sư. Phía nguyên đơn cũng không thừa nhận cuộc hội thoại này của bà Phan Thị A, nên bản ghi âm cuộc nói chuyện này không có căn cứ để xem xét.

Xét, với các tài liệu, chứng cứ nêu trên thể hiện cả nguyên đơn và bị đơn đều chứng minh được mình có đến Văn phòng công chứng U vào chiều ngày 16/10/2019, nhưng hai bên đều không giải thích được vì sao họ lại không gặp nhau tại Văn phòng công chứng U như đã hẹn để ký hợp đồng mua bán nhà. Vì vậy, hai bên đương sự đều không có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không được ký kết tại cơ quan công chứng theo quy định của pháp luật. Nay, thời hạn đặt cọc đã hết, hai bên đương sự đều thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là phù hợp quy định của pháp luật; hai bên đương sự không có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không được ký kết nên bên bán không phải bồi thường tiền cọc và bên mua cũng không mất số tiền đặt cọc. Kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả số tiền phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên như đã phân tích nói trên, hai bên đương sự vẫn muốn mua bán nhà nên đã thỏa thuận kéo dài thời hạn đặt cọc đến ngày 16/10/2019, các bên đều chứng minh được họ có đến Văn phòng công chứng U vào ngày này để ký hợp đồng mua bán nhà, nhưng họ đã không gặp nhau để ký hợp đồng, nên hai bên đương sự đều không có lỗi trong việc hợp đồng không được ký kết và thực hiện. Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, cụ thể là: 20.000.000 đồng + (4% x 100.000.000 đồng) = 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo là ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D không phải nộp. Hoàn trả cho ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị A về việc buộc bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Buộc các bị đơn ông Lê Quốc C, bà Đặng Thu D trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà Phan Thị A. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị A về việc buộc bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D phải phạt tiền cọc tương đương số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D phải chịu tiền án phí là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và cũng không đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Quốc C và bà Đặng Thu D không phải nộp. Hoàn trả cho ông Lê Quốc C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0089110 ngày 14/01/2021 và bà Đặng Thu D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2019/0089046 ngày 05/01/2021 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 (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 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận X, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận X;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, Hs.

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

Trịnh Thị Ánh