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: 1192/2023/DS-PT Ngày 12/12/2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
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 Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 12/12/2023, 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 514/2023/DS-PT ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5205/2023/QĐ-PT ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1984; Nơi thường trú: Tổ A, Q, Quận C, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ cư trú: F Đ, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông N có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy T, sinh năm 1974; Địa chỉ: C, Khu phố A, Phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1970; Địa chỉ: G Đường A, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2022);

(Ông H, bà T có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1969;

2. Bà Phan Thị D, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồ Thị Phương T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: 5 Ấp C, xã L, huyện N, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1 có bà Phan Thị D, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2023);

(Ông Hồ Văn C và bà Phan Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 22/01/2022, ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D và bà Hồ Thị Phương T1 (con gái ông C, bà D) lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông N 5.000m^2 đất, thửa đất số MPT 12, MPT 13-1, MPT 14-1, tờ bản đồ số 07 thuộc xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD992225, vào sổ số H00413 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2006 cho hộ ông Hồ Văn C, đăng ký thay đổi ngày 20/3/2006. Ngày 22/01/2022, ông N và hộ ông C lập Hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 1.150.000 đồng/m^2, thời hạn hoàn tất việc chuyển nhượng là 03 tháng, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được ký kết là 22/01/2022. Nếu hết thời hạn trên mà phía ông C chưa hoàn tất thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông N phần đất nêu trên, thì hai bên tiến hành gia hạn thêm thời hạn, nhưng không quá 06 tháng. Bà D đại diện phía hộ gia đình ông C nhận của ông N lần 1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ngày 23/01/2022, bà D tiếp tục đại diện phía hộ gia đình ông C nhận của ông N lần 2 số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng: nếu hết thời hạn nêu trên mà ông N thay đổi ý không nhận chuyển nhượng thì ông N sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, còn phía ông C không tiến hành chuyển nhượng như thoả thuận thì phía ông C phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông N số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và phải bồi thường gấp đôi là 1.200.000.000 (một tỉ hai trăm triệu) đồng. Tổng số tiền phía ông C phải trả cọc và phạt cọc là 1.800.000.000 (một tỉ tám trăm triệu) đồng. Sau khi hết thời hạn hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng phía ông C chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông N nên giữa ông N và phía ông C lập phụ lục hợp đồng, gia hạn thời gian hoàn tất việc chuyển nhượng là đến ngày 22/12/2022. Đồng thời hai bên thỏa thuận thay đổi trách nhiệm do vi phạm hợp đồng đặt cọc như sau: Đến ngày 22/12/2022, nếu ông N không đồng ý tiến hành thủ tục nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N sẽ mất số tiền đã đặt cọc; ngược lại nếu phía ông C không tiến hành thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông N thì phía ông C phải hoàn trả ông N số tiền đã đặt cọc và bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 1.200.000.000 đồng, tổng cộng: là 1.800.000.000 (một tỉ tám trăm triệu) đồng. Trong thời gian gia hạn hợp đồng để chờ phía ông C hoàn tất thủ tục tách thửa, do không thấy phía ông C liên lạc nên ông N cứ tưởng phía ông C đã hoàn tất thủ tục tách thửa và đợi đến ngày 22/12/2022 sẽ ra lập hợp đồng công chứng để chuyển nhượng phần đất trên cho ông N như đã thỏa thuận. Đến ngày 22/12/2022, ông N lập hợp đồng ủy quyền số 017707 tại Văn phòng C1, địa chỉ: Số F, đường L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H, thay mặt ông N đến Văn phòng C1 Nguyễn Văn T2, địa chỉ: Số D đường R, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để cùng phía ông C lập đồng công chứng chuyển nhượng phần đất trên cho ông N như hai bên đã thỏa thuận. Sau khi được ủy quyền, cùng ngày ông H đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 để thực hiện công việc được ủy quyền, nhưng phía ông C không ai đến để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến 17 giờ 00 phút ngày 22/12/2022, Văn phòng C1 Nguyễn Văn T2 đã hết giờ làm việc nên đóng cửa, vì vậy ông H đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Thành phố H lập Vi bằng số: 589/2022/VP-TPLTPHCM, xác định ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1 vẫn không có mặt tại Văn phòng C1 để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N. Nhận thấy đến ngày giao kết lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất trên (tức là ngày 22/12/2022), ông N cũng đã làm thủ tục cử người đại diện theo quy định của pháp luật để tiến hành ký kết hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phía gia đình ông C, nhưng gia đình ông C không ai đến và cũng không có lý do. Qua tìm hiểu ông N được biết phần đất phía ông C nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông N sau khi tách thửa chỉ có 4.608,7m^2, không đúng như diện tích thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc là 5.000m^2 nhưng phía ông C cũng không liên lạc với ông N để tìm hướng giải quyết. Tính đến ngày hôm nay sự thỏa thuận giữa ông N và ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1 đã không đạt được mục đích như các bên đã tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐĐC và thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng cũng đã hết vào ngày 22/12/2022. Phía ông C, bà D, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ của mình. Việc làm trên của ông C, bà D, bà T1 thể hiện sự không tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quá trình giao kết dân sự, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Tại biên bản hòa giải ngày 24/3/2023, bà Nguyễn Thị Thúy T đại diện cho nguyên đơn có trình bày là xác định bên phía bà D đã vi phạm hợp đồng vì không đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 để thực hiện ký kết hợp đồng ngày 22/12/2022, cũng như diện tích đất thỏa thuận mua bán là 5.000m^2 nhưng sau khi tách thửa làm sổ mới chỉ còn 4.608,7m^2 là không đúng với thỏa thuận. Vì vậy, đại diện của nguyên đơn yêu cầu phía bà D, ông C, bà T1

hoàn trả tiền đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và phạt cọc 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, tổng số tiền là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng. Trong trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải làm mọi thủ tục để tách đủ 5.000m^2.

- *Tại bản tự khai ngày 08/3/2023, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Văn C trình bày:* Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quốc N. Việc ông N yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà D, bà T1 hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 1.200.000.000 (một tỉ hai trăm triệu) đồng, tổng cộng số tiền 1.800.000.000 (một tỉ tám trăm triệu) đồng do vi phạm nghĩa vụ, là không có cơ sở pháp lý, trái quy định pháp luật. Bởi vì việc thỏa thuận về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng tại Phụ lục số 01/PLHĐĐC sửa đổi Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/01/2022 là trái qui định pháp luật. Đồng thời ngày 22/12/2022, ông Nguyễn Quốc N làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông nhưng cả ông N và ông H không thông báo và gửi văn bản ủy quyền cho ông bà trước hoặc trong giờ làm việc của ngày 22/12/2022. Đến 17 giờ 17 phút (Hết giờ làm việc ngày 22/12/2022) ông N mới gọi điện thoại thông báo về việc ủy quyền và vào ngày 25/12/2022 một người môi giới tên T mới gửi văn bản ủy quyền này cho gia đình ông thông qua mạng xã hội (Zalo). Ngay sau khi nhận được văn bản ủy quyền do bà T gửi, vợ chồng ông mới có số điện thoại của ông H, liên lạc với ông H thì ông mới biết có việc ủy quyền này. Hơn nữa, trước đó ông N cũng đã gọi điện xin vợ chồng ông thêm thời gian và vợ chồng ông có cho thời gian đến ngày 28/12/2022. Cho nên việc ông N khởi kiện gia đình ông C vi phạm nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2022 là không có cơ sở pháp lý. Tại biên bản hòa giải ngày 24/3/2023, phía đại diện cho ông C có yêu cầu nếu thực hiện được đo vẽ lại diện tích đất 5.000m^2 thì sẽ tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã thực hiện xong nhưng phía ông N vẫn không muốn tiếp tục mua đất. Với những nội dung phân tích nêu trên, việc chuyển nhượng không được thực hiện là do lỗi của ông N, mà không phải phía ông C. Vì vậy, phía ông C vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc N theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nếu trường hợp ông Nguyễn Quốc N từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông C thì buộc ông Nguyễn Quốc N mất số tiền đặt cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

- *Bị đơn bà Phan Thị D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Phương T1 trình bày:* Bà D khẳng định sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01795 ngày 08/12/2022 diện tích 4.608,7m^2 thửa 483, tờ 49 thì bà có điện thoại cho ông N (có file ghi âm cuộc gọi) B tiến hành thủ tục ký hợp đồng. Qua trao đổi thì ông N cho rằng đang khó khăn nên kẹt tiền và

đề nghị bà D cho gia hạn thêm thời gian. Sau đó bà D chấp nhận cho ông N gia hạn đến ngày 28/12/2022 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Bà D có nói với ông N nếu có gì thay đổi thì điện cho bà. Từ đó bà D xem như chấp nhận cho ông N gia hạn đến ngày 28/12/2022. Sau đó, ông N không liên lạc gì và cũng không có thông báo cho phía gia đình bà về việc ký hợp đồng vào ngày 22/12/2022. Cho đến 17h17 phút ngày 22/12, ông N có điện cho bà D thông báo ông N có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng mà sao bà không đến, mà lúc đó đã hết giờ làm việc thì phía gia đình không thể đến Văn phòng Công chứng để cùng ký hợp đồng. Đối với phần diện tích mua bán là 5000m^2 nhưng sau đó tách thửa chỉ được 4.608,7m^2 là do khi bà yêu cầu tách thửa 5.000m^2 nhưng cán bộ địa chính trả lời vì đất rạch bồi đắp nên không tách đủ 5.000m^2 được nhưng nếu chuyển nhượng thì làm được sổ 5.000m^2. Vả lại trong hợp đồng đặt cọc cũng đã thỏa thuận diện tích tách thửa bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, việc tách thửa không đủ 5.000m^2 là không phải do lỗi của bên gia đình bà. Trường hợp nhập lại thửa để tách đủ 5.000m^2 bà chấp nhận và đã hoàn tất thủ tục nhưng phía ông N vẫn không muốn mua. Vì vậy, bà D không đồng ý trả cọc, bà vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía ông N theo đơn giá hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022. Nếu ông N không mua tiếp thì ông N phải mất tiền cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn hoàn trả cọc và phạt cọc là 1.800.000.000 (một tỉ tám trăm triệu) đồng. Bị đơn ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà D đại diện theo ủy quyền cho bà Hồ Thị Phương T1 vẫn giữ nguyên ý kiến mong muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐĐC. Riêng ông C tự nguyện hoàn lại 50% tiền đặt cọc cho ông N là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng vì nghĩ thông cảm cho ông N và ông không muốn hai bên phải chịu thiệt thòi. Nhưng phía nguyên đơn không đồng ý, vẫn yêu cầu được hoàn trả cọc và phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quốc N

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐĐC (không ghi ngày, tháng, năm 2022) giữa ông Nguyễn Quốc N và ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1.

- Số tiền đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1 đã nhận của ông Nguyễn Quốc N thuộc quyền sở hữu của ông C, bà D, bà T1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/8/2023, Tòa án nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N đề ngày 21/8/2023 nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan, không xem xét toàn bộ nội dung vụ án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn trình bày:

+ Ngày 08/12/2022 qua điện thoại nguyên đơn có đề nghị với bà D xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng thêm 06 tháng nhưng phía bà D không đồng ý, chỉ đồng ý cho đến ngày 28/12/2022 do đó giữa ông N và bà D chưa có thống nhất gia hạn đến ngày 28/12/2022, vì vậy thời gian trong hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng là ngày 22/12/2022 vẫn còn hiệu lực.

+ Trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định các bên phải có nghĩa vụ trách nhiệm thông báo cho nhau ngày 22/12/2022 đến Phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 ký hợp đồng. Do đó ngày 22/12/2022 ông H đại diện theo ủy quyền của ông N đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng và không thông báo cho bên bà D, ông C là không vi phạm.

+ Bị đơn đã vi phạm diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng, cụ thể diện tích đất thỏa thuận mua bán là 5.000m^2 nhưng sau khi tách thửa làm sổ mới chỉ còn 4.608,7m^2 là không đúng với thỏa thuận.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông C, bà D, bà T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D (bà D đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Phương T1) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐĐC (không ghi ngày, tháng, năm 2022) nội dung thể hiện ông Nguyễn Quốc N đặt cọc cho hộ gia đình ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1 số tiền 600.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần thửa đất số MPT 12, MPT 13-1, M (MPT là viết tắt của một phần thửa) tờ bản đồ số 07 thuộc xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD992225, vào sổ số H00413 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2006 cho hộ ông Hồ Văn C, đăng ký thay đổi ngày 20/3/2006. Hợp đồng này có nội dung và hình thức đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Xét các cơ sở nguyên đơn đưa ra để yêu cầu bị đơn hoàn tiền cọc và bồi thường hợp đồng, nhận thấy:

Căn cứ theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐĐC (không có ngày, tháng, năm 2022) thể hiện các bên thỏa thuận thời gian thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 2 và Điều 5 của hợp đồng là đến ngày 22/12/2022. Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ không đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 22/12/2022 như thỏa thuận, tuy nhiên căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 017707 ngày 22/12/2022 được lập tại Văn phòng C1, nội dung ông N ủy quyền ông Nguyễn Minh H thay mặt ông N thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc với ông C, bà D, bà T1. Việc ông N ủy quyền cho ông H để ký hợp đồng chuyển nhượng phía ông N không có chứng cứ gì thể hiện có thông báo cho hộ gia đình ông C về việc ủy quyền và cũng không có chứng cứ thể hiện phía ông N có thông báo với hộ gia

đình ông C về thời gian ngày 22/12/2022 đến Phòng công chứng ký hợp đồng, vì căn cứ theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐDC (không ngày tháng năm 2022) tại mục 1 các bên thỏa thuận "Thay đổi thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 2 và Điều 5 của Hợp đồng đến ngày 22/12/2022", như vậy thời gian để thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng là trong khoảng thời gian ký phụ lục hợp đồng cho đến ngày 22/12/2022, do đó các bên có nghĩa vụ thông báo cho nhau ngày giờ, thời gian cụ thể đến Phòng công chứng ký Hợp đồng. Hơn nữa căn cứ vào nội dung nói chuyện trong các file ghi âm do bị đơn cung cấp (Phía nguyên đơn cũng xác định nội dung nói chuyện là có) thể hiện ngày 08/12/2022 ông N có xin gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng với bà D qua điện thoại, bà D đồng ý cho thời gian đến ngày 28/12/2022, Do đó việc ông N ủy quyền cho ông H đến thực hiện ký kết hợp đồng vào ngày 22/12/2022 mà không có sự thông báo trước cho phía bị đơn là vi phạm nghĩa vụ thông báo về việc ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng và vi phạm việc thông báo thời gian đến Phòng công chứng ký hợp đồng, phía bị đơn không có lỗi.

Về việc nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể thỏa thuận trong hợp đồng diện tích nhận chuyển nhượng là 5.000m^2 nhưng sau khi bị đơn thực hiện việc tách thửa chỉ còn lại 4.608,7m^2 là không đúng với thỏa thuận do đó bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc. Xét, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có ghi "...giá 1.150.000 đồng/m^2 (Một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng trên một mét vuông) diện tích thực tế sau khi đo đạc, tách thửa", do đó nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, bị đơn không vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Do nguyên đơn xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ các điều 328 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐĐC (không có ngày, tháng, năm 2022), buộc nguyên đơn mất số tiền đất cọc 600.000.000 đồng là đúng quy định.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật Dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc N.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐĐC (không ghi ngày, tháng, năm 2022) giữa ông Nguyễn Quốc N và ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1.

- Số tiền đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, ông Hồ Văn C, bà Phan Thị D, bà Hồ Thị Phương T1 đã nhận của ông Nguyễn Quốc N thuộc quyền sở hữu của ông C, bà D, bà T1.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 66.000.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu) ông N phải chịu, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 33.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0046107 ngày 03 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ, ông N còn phải nộp thêm là 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0046434 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giờ, ông N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp . Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Cần Giờ, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Cần Giờ, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp . Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện Cần Giờ, Tp . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Anh Minh