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: 385/2023/DS-PT
Ngày: 31-03-2023
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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Trương Việt Hồng

Ông Uông Văn Tuấn

***- 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 Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2023, 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 37/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3911/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1086/2023/QĐ-PT ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975

Hộ khẩu thường trú: 668/9/8 Quốc lộ M, phường H.B.P, quận Đ nay là thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960; địa chỉ: A11/4A Đường 385, phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2022, số công chứng: 009440 quyển số 6/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng N.Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1991

Thường trú: Căn hộ 10.05, Khối 2, Lầu 10, Căn hộ V, Khu phố 4, phường A.P, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Thiên H1, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Lầu 1, 170-170bis B.T.X, phường P.N.L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2022, số công chứng: 003598, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tạ Văn T, sinh năm 1987

Địa chỉ: 136 X.Đ, C.M, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960; địa chỉ: A11/4A Đường 385, phường A, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh - Theo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2022, số công chứng: 009441 quyển số 6/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng N.Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1988

Thường trú: Căn hộ 10.05, Khối 2, Lầu 10, Căn hộ V, Khu phố 4, phường A.P, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Thiên H1, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Lầu 1, 170-170bis B.T.X, phường P.N.L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng: 003856, quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/9/2020, ông Nguyễn Văn H và ông Tạ Văn T có đồng ý mua của bà Nguyễn Thị P thửa đất số 682, Tờ bản đồ số 1, phường H.B.P, quận Đ nay là thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 4.200.000.000 (Bốn tỷ hai trăm triệu) đồng. Thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn H là người đại diện để ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 với bà Nguyễn Thị P, nội dung: ông H đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho bà P, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 30 ngày kể từ khi đặt cọc, muộn nhất ngày 30/10/2020 công chứng. Bên bán đổi ý sẽ phải đền cọc gấp đôi, bên mua đổi ý sẽ mất cọc. Ông T là người giao tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị P1 (Chị bà Nguyễn Thị P).

Sau ngày 30/10/2020, Ông T có trao đổi qua tin nhắn điện thoại với bà P1 (theo ông biết bà P1 là người cho bà P đứng tên thửa đất trên) với nội dung: ngày 30/11/2020 bà P1 yêu cầu bên mua (ông H và Ông T) chuyển thêm 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và đồng ý cho thêm thời gian để xử lý, đến

ngày 01/12/2020 Ông T đã chuyển vào tài khoản cho bà P1 số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Như vậy, số tiền bên mua – ông H và Ông T đặt cọc cho bên bán bà P là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Đến ngày 04/01/2021, Ông T liên hệ với bà P1 để ra công chứng mua bán thì bà bảo đi du lịch. Ngày 10/01/2021, Ông T tiếp tục liên hệ để hỏi bà P1 ra công chứng mua bán thì bà không nghe điện thoại. Trong thời gian đó, ông H và Ông T biết bà P đã chuyển nhượng lô đất cho người khác và yêu cầu nếu muốn mua lại thì với giá là 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng.

Nay ông Nguyễn Văn H yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và đền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng theo "Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/9/2020 và Ủy nhiệm chi ngày 01/12/2020.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị P có bà Trương Thị Thiên H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị P không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và ông Tạ Văn T. Bà P xác nhận có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 với ông H và có nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn hai bên công chứng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ khi ký hợp đồng, hạn cuối cùng là ngày 30/10/2020. Tuy nhiên, đến hạn theo hợp đồng đặt cọc, bên ông H không có tiền để ký công chứng chuyển nhượng nên đến ngày 30/11/2020, Ông T mới liên hệ với chị bà P là Nguyễn Thị P1 xin thêm thời gian và đề nghị chuyển thêm số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho bà P1. Ông T xin thời gian 2 tuần nhưng bà P1 đồng ý cho thêm thời gian 01 tháng. Sau đó, bên ông H và Ông T cũng không có tiền trả để ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Vì thời gian chờ đợi quá lâu nên bà P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn là lỗi của bên ông H và Ông T nên bên mua phải mất số tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T có bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông H và Ông T hùn tiền mua đất của bà P, ông H là người đứng tên hợp đồng đặt cọc, Ông T là người trực tiếp đứng ra giao dịch. Sau khi đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020, đến ngày 30/11/2020 Ông T liên lạc với bà P1 để trao đổi thêm thời gian thực hiện thì bà P1 đồng ý cho thêm thời gian và yêu cầu chuyển 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Ông T đã thực hiện việc chuyển 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng theo yêu cầu của bà P1 vào ngày 01/12/2020.

Ngày 20/12/2020 và ngày 04/01/2021 Ông T có gọi điện thoại cho bà P1 để tiến hành công chứng nhưng không liên hệ được. Ngày 10/01/2020, Ông T nhắn tin qua zalo thì bà P1 không đồng ý chuyển nhượng. Ông T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 có bà Trương Thị Thiên H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Nguyễn Thị P1 là chị bà Nguyễn Thị P. Bà P1 thống nhất với ý kiến của bà P.

Tòa án nhân dân thành phố Đ nhiều lần tiến hành hoà giải, nhưng các bên vẫn không thống nhất được cách giải quyết toàn bộ vụ án, nên đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3911/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 232, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 147, Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 14/10/2022, bà Võ Thị Mỹ D - đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

* Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, 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: Thửa đất số 682, Tờ bản đồ số 01, phường H.B.P, quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051960 ngày 27/10/2017 cho bà Phạm Thị H2, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 21/3/2019.

Ngày 30/9/2020, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ (204m^2) thửa đất số 682, Tờ bản đồ số 01, phường H.B.P, quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.200.000.000 đồng, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, muộn nhất ngày 30/10/2020 công chứng. Bên bán đổi ý sẽ phải đền cọc gấp đôi, bên mua đổi ý sẽ mất cọc.

Có cơ sở xác định giữa ông H và bà P có ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật, ông H đã đặt cọc cho bà P 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng đặt cọc, đến ngày 30/10/2020 là hạn cuối thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, đến hạn các bên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo tin nhắn zalo mà các bên cùng thừa nhận thể hiện ngày 25/11/2020, Ông T có nhắn tin nội dung "…*trong tuần này anh sẽ sắp xếp mọi chuyện và đầu tuần anh ck thêm tiền cho e. Trong tuần a sẽ báo trước e 2 ngày để lấy sổ và công chứng mua bán với e, chậm nhất là thứ 6",* ngày 01/12/2020 (thứ 3), Ông T chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng cho bà P1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc (bà P1 cũng đồng ý nhận). Theo đó, các bên có thỏa thuận gia hạn thời gian công chứng là 1 tuần, chậm nhất là thứ 6 (ngày 04/12/2021). Đến ngày 04/01/2021, Ông T mới liên lạc với bà P1 để trao đổi việc ký hợp đồng chuyển nhượng là đã quá hạn theo thỏa thỏa thuận mới. Ngày 11/01/2021, bà P1 có nhắn tin nội dung *"…Anh đặt cọc mua đất hẹn 30 ngày sau công chứng nhưng 2 tháng trôi qua vẫn không thấy đâu, em điện thoại lại cho anh thì anh xin thêm 1 tuần. Em nói giờ anh muốn xin thêm 1 tuần thì ck thêm để có niềm tin chứ em không đợi đc nữa! Anh chuyển khoản thêm 100trieu xong hơn 1 tháng vẫn không thấy đâu, tổng cộng em cho anh 3 tháng…"*. Như vậy, đến hạn theo thỏa thuận, ông H và Ông T không thực hiện cam kết dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Mặt khác, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh đến thời hạn bị đơn từ chối giao kết hợp đồng (lỗi của bị đơn). Do đó, lỗi dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc không thể giao kết thuộc về ông H và Ông T.

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "*... 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".* Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích nêu trên,

kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ để chấp nhận. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3911/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Người tham gia tố tụng trong vụ án đã được tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án được xác định đúng.

[2] Bà Võ Thị Mỹ D đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét xử lại bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu chứng cứ, lời khai của các bên có tại hồ sơ, thì: Ngày 30/9/2020, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P ký kết *"Hợp đồng đặt cọc"* để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 682, diện tích 204m^2, Tờ bản đồ số 1, phường H.B.P, Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.200.000.000 đồng; tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng công chứng là 30 ngày kể từ ngay đặt cọc, muộn nhất ngày 30/10/2020 công chứng (bút lục số 59, 60).

[4] Về *"Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/9/2020:*

[4.1] Theo tài liệu do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy: *Thửa đất số 682, Tờ bản đồ số 1, phường H.B.P, thành phố Đ đã được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051960 ngày 27/10/2017 do bà Nguyễn Thị P sử dụng (cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận ngày 21/3/2019)* (bút lục số 114 - 124). Tại bản tự khai ngày 14/01/2022 bà P xác nhận ngày 30/9/2020 có nhận của ông H số tiền cọc là 100.000.000 đồng (bút lục số 132).

[4.2] Như vậy có cơ sở xác định: Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên có đủ điều kiện chuyển

nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên về chủ thể, hình thức và nội dung đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch đặt cọc hợp pháp làm cơ sở phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Theo lời khai có tại hồ sơ, các đương sự đã thừa nhận những tin nhắn qua zalo cung cấp cho Toà án là đúng nội dung mà các bên đã trao đổi. Theo tin nhắn zalo mà các bên cùng thừa nhận thể hiện ngày 25/11/2020, Ông T có nhắn tin cho bà P1 với nội dung "…*trong tuần này anh sẽ sắp xếp mọi chuyện và đầu tuần anh ck thêm tiền cho e. Trong tuần a sẽ báo trước e 2 ngày để lấy sổ và công chứng mua bán với e, chậm nhất là thứ 6",* ngày 01/12/2020 (thứ 3), Ông T chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng cho bà P1. Ngày 11/01/2021, bà P1 có nhắn tin nội dung *"...Anh đặt cọc mua đất hẹn 30 ngày sau công chứng nhưng 2 tháng trôi qua vẫn không thấy đâu, em điện thoại lại cho anh thì anh xin thêm 1 tuần. Em nói giờ anh muốn xin thêm 1 tuần thì ck thêm để có niềm tin chứ em không đợi đc nữa! Anh chuyển khoản thêm 100 trieu xong hơn 1 tháng vẫn không thấy đâu, tổng cộng em cho anh 3 tháng..."*. Phía Ông T cho rằng việc thoả thuận thêm là không xác định thời hạn, ngày 20/12/2020 và ngày 04/01/2021 Ông T có điện thoại cho bà P1 để thực hiện công chứng chuyển nhượng nhưng không liên hệ được. Đến ngày 10/01/2021, Ông T liên hệ với bà P1 qua zalo thì bà P1 không đồng ý chuyển nhượng nữa. Còn phía bà P1 cho rằng nhận thêm 100.000.000 đồng và cho nguyên đơn thời hạn 01 tháng để thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không thực hiện được, nên bà P đã chuyển nhượng cho người khác.

[6] Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 được ký kết giữa ông H với bà P; ngày 30/10/2020 (thời hạn 30 ngày) là hạn chót để thực hiện hợp đồng. Giữa Ông T và bà P1 không phải là các bên ký kết Hợp Đồng đặt cọc vào ngày 30/9/2020. Ông T là người thoả thuận với bà P1 tiếp tục chuyển nhượng đất của bà P và ngày 01/12/2020 Ông T chuyển khoản cho bà P1 số tiền 100.000.000 đồng; Theo lời khai của nguyên đơn thì Ông T là người chuyển nhượng đất chung; Theo lời khai của bị đơn thì Ông T liên hệ với chị bà P là Nguyễn Thị P1 xin thêm thời gian và đề nghị chuyển thêm số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho bà P1. Ông T xin thời gian 02 tuần nhưng bà P1 đồng ý cho thêm thời gian 01 tháng. Sau đó, bên ông H và Ông T cũng không có tiền trả để ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Vì thời gian chờ đợi quá lâu nên bà P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Từ những lời khai trên có cơ sở để xác định ông H, bà P biết và thừa nhận số tiền mà Ông T đưa cho bà P1 cũng là tiền cọc và bà P đồng ý cho gia hạn thời hạn hợp đồng đặt cọc.

Do đó cấp sơ thẩm cho rằng thoả thuận giữa Ông T với bà P1 là nhằm gia hạn Hợp Đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 được ký giữa ông H với bà P và xác định lại thời hạn đặt cọc từ ngày 01/12/2020 đến ngày 02/01/2021 là có cơ sở.

[7] Theo lời khai có tại hồ sơ thì Ông T thống nhất việc ông H khởi kiện yêu cầu bà P trả 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[8] Theo thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 thì thời hạn muộn nhất là ngày 30/10/2020, sau đó các bên thoả thuận gia hạn đến ngày đến hết ngày 02/01/2021. Nhận thấy, nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 không quy định bên nào phải có nghĩa vụ liên hệ với phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cả hai bên đặt cọc và nhận đặt cọc đều phải có nghĩa vụ thực hiện việc thoả thuận với nhau nơi công chứng và thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, trong thời hạn mà Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 đã quy định. Tuy nhiên, tại các lời trình bày tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự đều thừa nhận đến hết ngày 30/10/2020 là thời hạn theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020, và đến hết ngày 02/01/2021 là thời hạn đã được gia hạn, giữa ông H và bà P không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Ông H, bà P đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh mình đã thực hiện việc yêu cầu bên còn lại đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận. Hiện nay bà P đã chuyển nhượng thửa đất số 682, diện tích 204m^2, tờ bản đồ số 1, phường H.B.P, thành phố Đ, thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 051960 ngày 27/10/2017 cho người khác, nên có cơ sở để xác định ông H, bà P đều có lỗi ngang nhau trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng như đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do đó các bên không phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo điểm b, d mục 1 phần I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

[9] Từ những nhận định trên đây, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà P trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 200.000.000 đồng. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 3911/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối vơi phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy đinh pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Toà án tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo uỷ quyền là bà Võ Thị Mỹ D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 3911/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị P trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (Mười triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0028776 ngày 27/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0006438 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tp. Đ, Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tp. Đ, Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;

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

- Chi cục THADS tp. Đ, Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Ngọc Hương