

**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: 281/2021/DS-PT

Ngày: 29/3/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thảo

Bà Phạm Thị Nhung

- 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 tham gia
phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29/3/2021, 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 52/2021/TLPT-DS ngày 27/01/2021
về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
mua bán nhà*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 710/2020/DS-ST ngày 07/12/2020, của Tòa
án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 606/2021/QĐ-PT ngày
24/02/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1883/2021/QĐ-PT ngày
11/3/2021, giữa các đương sự:

Người kháng cáo: Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1971 (có
mặt). Địa chỉ: 230/52 Đường C, phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng E, sinh năm
1976 (có mặt). Địa chỉ: Số 4G Đường F, Phường G (trước đây là Phường H),
Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh J, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 3/1A Đường K, Khu phố L, phường M, Quận A, Thành phố Hồ
Chí Minh.

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

- Bà Trương Thị N, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 3/1A Đường K, Khu phố L, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đình O, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 410/1 Khu phố 1, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Văn B và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng E trình bày:

Ngày 29/01/2018, ông Hoàng Văn B và ông Nguyễn Thanh J ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.200 m² (ngang 18m, dài khoảng 70m) đất và tài sản là nhà ở có sẵn trên đất, thuộc một phần thửa đất số 734, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 19-27 Đường số 1, Khu phố L, phường M A, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05370 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2017, cho ông Hà Xuân Q và bà Đường Thị Kim R, đã cập nhật biến động cho ông Nguyễn Thanh J ngày 24/8/2017.

Tại Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng/m² (tính theo diện tích đất ở); phương thức thanh toán: Đợt 01: Ngay khi ký hợp đồng, ông B đặt cọc cho ông J số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng. Đợt 02: Đến ngày 12/02/2018, ông B sẽ đặt cọc thêm cho ông J 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng và sẽ thực hiện thủ tục ký hợp đồng đặt cọc tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Đợt 03: Trong vòng 2,5 tháng tính từ ngày đặt cọc đợt 02, ông J có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng toàn bộ phần diện tích đất nêu trên sang đất ở và tách đôi phần diện tích đất trên thành hai sổ riêng, tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, ông B sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông J. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu ông J thay đổi không thực hiện việc mua bán thì phải bồi thường cho ông B gấp đôi số tiền đặt cọc đã nhận; trường hợp ông B đổi ý không mua mà không phải do lỗi của ông J thì ông B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Ngay sau khi ký hợp đồng ông B đã giao cho ông J số tiền đặt cọc 6.000.000.000 đồng.

Ngày 12/02/2018, không thể thực hiện được việc đặt cọc đợt 02 tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Đến ngày 10/5/2018, ông B tiếp tục đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng (có biên nhận đặt cọc) và các bên thỏa thuận ông J có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa hoàn tất vào ngày 26/7/2018, để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tính đến ngày 10/5/2018, ông B đã giao cho ông J tổng cộng số tiền 7.500.000.000 đồng.

Nhưng các bên đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Ngày 25/7/2019, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc nêu trên, buộc ông J và vợ là bà Trương Thị N trả lại số tiền đặt cọc 7.500.000.000 đồng, bồi thường số tiền phạt cọc theo hợp đồng 6.000.000.000 đồng. Tổng cộng 13.500.000.000 đồng. Ngày 17/01/2020, ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông J và vợ là bà Trương Thị N phải trả số tiền đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc theo hợp đồng là 6.000.000.000 đồng. Tổng cộng 6.400.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Thanh J đã trình bày:

Thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất và tài sản gắn liền đất thuộc một phần thửa đất số 734, tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 1.200 m² ngày 29/01/2018 với ông Hoàng Văn B. Tổng số tiền ông B đặt cọc hai đợt là 7.500.000.000 đồng. Đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng ông không đồng ý, do ông đã cố gắng thực hiện việc chuyển đổi mục đích và tách thửa nhưng không được nên có báo cho ông B, ông O. Các bên đã thống nhất ông chỉ phải trả lại tiền nhận đặt cọc cho ông B, các bên không tiếp tục thực hiện mua bán. Thực tế ông cũng đã trả được cho ông B một phần số tiền nhận đặt cọc là 7.100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N trình bày: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên bà không biết, tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng không chuyển nhượng được. Bà biết việc đặt cọc mua bán khi ông B và ông J thỏa thuận hủy bỏ việc mua bán tại nhà bà nên bà có trả cho ông B 300.000.000 đồng. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình O trình bày: Xác nhận ông B đã đặt cọc số tiền tổng cộng 7.500.000.000 đồng. Do không thực hiện được việc chuyển nhượng nên ông J đã trả cho ông B số tiền 7.100.000.000 đồng. Số tiền ông J còn nợ lại ông B là 400.000.000 đồng.

Tại Bản án số 710/2020/DS-ST ngày 07/12/2020, của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn B đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh J.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với quyền sử dụng 1.200 m² (ngang 18m, dài khoảng 70m) đất và quyền sở hữu nhà ở theo hiện trạng có sẵn trên đất thuộc một phần thửa đất số 734, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 19-27 Đường số 1, Khu phố L,

phường M A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018 giữa ông Nguyễn Thanh J và ông Hoàng Văn B vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh J trả cho ông Hoàng Văn B số tiền nhận đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trương Thị N phải liên đới trả số tiền đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn B buộc ông Nguyễn Thanh J và bà Trương Thị N phải bồi thường số tiền phạt cọc theo hợp đồng là 6.000.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Văn B phải chịu 114.000.000 (*Một trăm mười bốn triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.750.000 (*Sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0018657 ngày 25/7/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hoàng Văn B còn phải nộp thêm số tiền 53.250.000 (*Năm mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Ông Nguyễn Thanh J phải chịu 20.000.000 (*Hai mươi triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 21/12/2020, nguyên đơn ông Hoàng Văn B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, buộc ông J trả số tiền cọc 400.000.000 đồng còn lại. Bồi thường khoản tiền tương ứng với tiền cọc là 6.000.000.000 đồng. Tổng cộng 6.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn B chỉ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh J trả lại số tiền đặt cọc còn thiếu là 400.000.000 đồng, hạn chót thanh toán là ngày 15/5/2021. Nếu đến thời hạn này ông J không thanh toán đủ thì phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật dân sự 2015. Bị đơn ông Nguyễn Thanh J phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn là 114.000.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Thanh J đồng ý toàn bộ các yêu cầu kể trên của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu :

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người tiến hành tố tụng; người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung kháng cáo*: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thời hạn kháng cáo*: Nguyên đơn ông Hoàng Văn B nộp đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo quy định pháp luật.

- *Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N*: Bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2.] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh J phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Hoàng Văn B số tiền đặt cọc còn thiếu là 400.000.000 đồng. Hạn chót thanh toán là ngày 15/05/2021. Trường hợp đến thời hạn này ông J không thanh toán đủ thì phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh J đồng ý chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật, tổng cộng là 134.000.000 đồng (gồm 114.000.000 đồng chịu thay nguyên đơn và 20.000.000 đồng phần phải chịu của bị đơn).

[3.] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 a Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn ông Nguyễn Thanh J phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 134.000.000 đồng (gồm 114.000.000 đồng chịu thay nguyên đơn và 20.000.000 đồng phần phải chịu của bị đơn). Do bị đơn ông

J đã tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng Văn B tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 60.750.000 đồng (*Sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018657 ngày 25/7/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Án phí dân phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Văn B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0062776 ngày 22/12/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 710/2020/DS-ST ngày 07/12/2020, của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự :

Bị đơn ông Nguyễn Thanh J phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Hoàng Văn B số tiền đặt cọc còn thiếu là 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng. Hạn chót thanh toán là ngày 15/05/2021. Trường hợp đến thời hạn này mà ông J không thanh toán đủ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

2. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Thanh J phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 134.000.000 đồng (gồm 114.000.000 đồng chịu thay nguyên đơn và 20.000.000 đồng phần phải chịu của bị đơn). Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng Văn B toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 60.750.000 đồng (*Sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018657 ngày 25/7/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Hoàng Văn B phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0062776 ngày 22/12/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

3. 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;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa