

**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: 498/2022/DS-PT
Ngày: 23/8/2022
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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 22 và ngày 23 tháng 8 năm 2022, 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 189/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3892/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10493/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông T1, sinh năm 1964 (có mặt)

Thường trú: 686/72/27 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 590/C5 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông P2, sinh năm 1978.

Thường trú: 668/15, Đường Đ2, khu phố K1, phường P2, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Q2, sinh năm: 1975

Thường trú: 91/631B, Đường Đ3, Phường P3, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P2, bà Q2: Công ty X1.

Trụ sở: 416/13 Đường Đ4, Phường P4, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà C1, sinh năm 1980

(theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2021).

Người được ủy quyền lại (theo văn bản ủy quyền số 100/GUQ-TCX ngày 15/8/2022):

- Bà H1, sinh năm 1996 (có mặt).

Thường trú: Thôn T3, xã X1, huyện X2, tỉnh Bình Phước.

- Ông V1, sinh năm 1981 (có mặt).

Thường trú: Ấp A1, xã X3, huyện H2, tỉnh Sóc Trăng.

Cùng địa chỉ liên lạc: 159 Đường Đ5, Phường P5, quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông K2, sinh năm 1972.

Thường trú: 668/48B, Đường Đ2, khu phố K1, phường P2, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà G1, sinh năm 1974.

Thường trú: 97/3A Đường Đ6, khu phố K2, phường P6, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K2 và bà G1: Ông T1, sinh năm 1964 (có mặt)

Thường trú: 686/72/27, Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh

(theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021).

3.3. Ông T4, sinh năm 1986.

Thường trú: Thôn 8 xã X4, huyện H3, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông P2 và bà Q2 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2021, bản tự khai, biên bản phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và quá trình tranh tụng tại tòa, ông T1 là nguyên đơn trình bày:

Ông T1 xác định tại đơn khởi kiện ông ghi tên bị đơn bà Q6 là không chính xác do có sự nhầm lẫn, sau khi xem xét lại ông xác định tên người bị kiện là bà Q2.

Vào ngày 22/3/2021, ông T1 có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông P2, sinh năm 1978, CMND số C2, thường trú tại: 668/15 Đường Đ2, Khu phố K1, phường P2, thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh và vợ ông P2

là bà Q2, sinh năm 1975, CMND số: C3, thường trú tại: 91/631B Đường Đ3, Phường P3, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại tiền ông đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường cho ông số tiền tương đương 100% đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông P2 và bà Q2 phải trả cho ông là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Vì ông P2 và bà Q2 đã vi phạm nghĩa vụ cam kết bán lô đất cho ông.

Ông T1 xác nhận ông và một số người bạn cùng góp chung tiền mua đất thông qua người môi giới tên là T6 có số điện thoại S4. Ngày 02/02/2021, ông đã đứng đại diện đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông P2 và bà Q2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số S1, tờ bản đồ số S2 phường P2, thành phố T2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S3 do UBND quận Q5 cấp ngày 28/02/2017, cập nhật nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 22/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q5) đứng tên quyền sử dụng đất là ông P2 với tổng số tiền mua bán là 4.300.000.000 đồng. Hai bên chúng tôi (ông cùng những người hùn mua đất) đã thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc là *“45 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ lập hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và thanh toán số tiền còn lại và Bên mua là ông đứng tên hoặc được quyền chỉ định bất kỳ người khác đứng tên quyền sử dụng lô đất này”*.

Vào ngày 18/3/2021, đúng 45 ngày như thỏa thuận, ông T1 và những người hùn mua đất cùng đến Phòng Công chứng số C4, Thành phố Hồ Chí Minh tại số 12 đường Đ7, phường P7, thành phố T2 để tiến hành lập hợp đồng công chứng. Ông T1 đề nghị ông P2 và bà Q2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho người mua lại lô đất này. Khi ông P2, bà Q2 gặp người mua lại lô đất của ông T1 thì hai bên có nói chuyện với nhau biết giá mua và giá bán chênh lệch nên ông P2 đã giở quẻ nói ông T1 (cùng những người hùn mua đất) mua bán lừa đảo với người mua lại của nhóm ông T1 và rất có thể họ đã thỏa thuận ngầm với nhau là ông P2, bà Q2 sẽ không bán cho ông nữa và hai bên sẽ mua bán trực tiếp với nhau. Do sự việc xảy ra bất ngờ, hơn nữa buổi chiều ngày 18/3/2021, ông P2 bảo đi Bình Châu có việc nên ông T1 đã đề nghị với ông P2 là chiều ngày 19/3/2021 hoặc sáng thứ Bảy ngày 20/3/2021 sẽ lập hợp đồng công chứng đứng tên ông và ông sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Ông P2 đã trả lời với ông T1 chiều hoặc tối ngày 18/3/2021 sẽ trả lời với ông về lời đề nghị của ông. Vào khoảng 14 giờ 30 phút ngày 18/3/2021, ông T1 đã gom đủ số tiền và gọi điện, nhắn tin cho ông P2 nhiều lần để đi công chứng nhưng ông P2 không trả lời tin nhắn cũng như điện thoại. Ông còn nhắn tin yêu cầu ông P2 cung cấp số tài khoản để chuyển tiền cho ông P2 nhưng ông P2 vẫn không trả lời. Đến 16 giờ

30 phút thì ông P2 bất ngờ gọi điện cho ông và hỏi đã đủ tiền chưa? Ông T1 trả lời đã có đủ tiền nhưng ông phải kiểm tra người bạn cho ông vay khoảng 950.000.000 đồng xem họ có ở nhà để lấy tiền đi công chứng và trả đủ tiền cho ông P2. Sau khi kiểm tra xong và có đầy đủ số tiền, ông đã gọi lại cho ông P2 đề nghị đi công chứng và thanh toán tiền. Ông T1 đã đề nghị với ông P2 đến Văn phòng Công chứng C5 gần nơi ông P2 ở, Văn phòng Công chứng này sẽ ký ngoài giờ hành chính nhưng ông P2 không đồng ý và yêu cầu ông đến Phòng Công chứng số C4. Do Phòng Công chứng số C4 là Phòng Công chứng nhà nước thường chỉ làm theo giờ hành chính; ông P2 đã làm hồ sơ ở đây nhiều lần nên ông đề nghị ông P2 hỏi xem họ còn làm việc không để ông mang tiền xuống và công chứng. Lúc này cũng đã hơn 17 giờ ngày 18/3/2021. Sau đó ông đề nghị và ông P2 đã đồng ý (chốt lại) là 9 giờ sáng ngày 19/3/2021 hai bên sẽ đến Phòng Công chứng số C4 lập hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại (ông T1 đã ghi âm cuộc trao đổi thỏa thuận này và nhắn tin cho ông P2 về sự thỏa thuận).

Sáng ngày 19/3/2021 theo thỏa thuận, ông T1 đã mang đủ số tiền và đến Phòng Công chứng số C4 lúc 8 giờ 40 phút. Đến gần 9 giờ ông đã gọi điện cho ông P2 7 (bảy) lần và nhắn tin nhưng ông P2 đã không trả lời cả tin nhắn và điện thoại. Đến gần 11 giờ trưa ngày 19/3/2021, lúc này ông vẫn chờ ở Phòng Công chứng số C4 thì ông P2 gọi điện cho ông bảo rằng lô đất đó ông P2 đã bán cho người khác rồi và tắt máy.

Sáng ngày 20/3/2021, bà Q2 có gọi điện cho ông T1 yêu cầu trả lại số tiền ông đã đặt cọc nhưng ông không đồng ý. Sau khi biết việc mua bán của ông bị trục trặc, người môi giới là ông T6 đã gọi điện cho ông P2. Ông không biết giữa ông P2 và ông T6 trao đổi với nhau như thế nào nhưng cũng cuối giờ sáng ngày thứ Bảy (20/3/2021), ông T6 gọi điện cho ông T1 bảo sáng thứ hai tức ngày 22/3/2021 mang đủ tiền xuống sẽ đi lập hợp đồng công chứng mua bán. Tuy nhiên khi ông, ông T6 và vợ chồng ông P2 bà Q2 gặp nhau, ông P2 đã thuê dân xã hội đen đến ngồi xung quanh và ăn nói rất trịch thượng là sẽ trả lại cho ông 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), còn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) phạt ông vì vi phạm. Sau đó, ông T1 tìm hiểu mới biết là vợ chồng ông P2 và bà Q2 đã lập hợp đồng công chứng bán cho người khác vào chiều ngày 19/3/2021. Ngay lập tức ông đã nộp đơn khởi kiện cho quý Tòa vào chiều ngày 22/3/2021.

Qua sự trình bày trên thể hiện ông P2 và bà Q2 đã nhận tiền đặt cọc hứa bán lô đất trên cho ông T1. Tuy ngày, ngày 18/3/2021 là ngày cuối cùng hai bên thỏa thuận đến Phòng công chứng lập hợp đồng mua bán, ông T1 sẽ thanh toán

đủ tiền cho họ nhưng do xảy ra sự cố như đã trình bày và ông vẫn không thay đổi ý định mua lô đất trên. Ngược lại, ông P2 đã đồng ý (chốt lại) sáng ngày 19/3/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng mua bán và thanh toán số tiền còn lại. Mặc dù đã thỏa thuận với ông T1 như vậy nhưng ông P2, bà Q2 đã không đến và không thực hiện, sau đó đã bán lô đất trên cho người khác một cách ngang ngược và trắng trợn vào chiều 19/3/2021 cùng ngày thỏa thuận với ông đến Phòng Công chứng số C4 để lập hợp đồng công chứng mua bán vào buổi sáng.

Căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc “Nếu Bên A (Bên bán) đổi ý không bán nhà đất nêu tại Điều 1 cho Bên B (Bên mua) thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền mà Bên A đã nhận của Bên B”. Như vậy, ông P2 và bà Q2 đã vi phạm cam kết tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc như trích dẫn trên và phải hoàn trả tiền đặt cọc mà ông đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường cho ông 100% số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P2 và bà Q2 phải trả cho ông là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ông T1 đã nộp bổ sung cho Tòa án những đoạn tin nhắn qua Zalo và SMS giữa ông và ông P2. Ngoài ra, ông T1 còn lưu giữ 01 USB với nội dung là cuộc trao đổi giữa ông T1 và ông P2 có nội dung hai bên thỏa thuận ngày ra phòng công chứng để ký chuyển nhượng nhà đất. Nếu bị đơn không thừa nhận văn bản tin nhắn và bản dịch ghi âm ông đề nghị bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh các tin nhắn và lời ghi âm là không phải của bị đơn, bị đơn phải thực hiện việc trưng cầu giám định, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án thực hiện việc trưng cầu giám định giọng nói và chứng cứ trong tin nhắn. Ông đảm bảo và chịu trách nhiệm về các thông tin mà ông cung cấp là đúng sự thật và ông đã cung cấp thêm cho Tòa án file mềm cuộc nói chuyện giữa ông và ông P2.

Ông T1 xác nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P2, bà Q2 là của ông cùng hùn mua chung với ông K2 và bà G1, trong đó phần của ông T1 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), phần của ông K2, bà G1 mỗi người hùn 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, ông T1 là người đại diện đứng tên ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 với vợ chồng ông P2.

Căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 24/11/2021 và bản tự khai ngày 26/11/2021 ông K2 và bà G1 đã ủy quyền cho ông T1 được tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong suốt quá trình giải quyết vụ án và ông T1 được thay mặt ông K2, bà G1 nhận lại các khoản tiền liên quan trong vụ kiện này. Do đó, ông T1 yêu cầu ông P2 và bà Q2 phải trả lại cho ông số tiền

500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Số tiền trên ông T1 yêu cầu bị đơn thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Theo bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và quá trình tranh tụng tại tòa, ông T5 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn (ông P2 và bà Q2) trình bày:

Về việc giao kết Hợp đồng đặt cọc: Giữa vợ chồng ông P2 và bà Q2 với ông T1, ông đồng ý như lời khai của bên nguyên đơn là có ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/02/2021. Vợ chồng ông P2 có nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) từ ông T1.

Về quá trình thực hiện: Ngày 18/3/2021, vợ chồng ông P2 có đến Phòng Công chứng số C4, Thành phố Hồ Chí Minh tại số 12 đường Đ7, phường P7, thành phố T2 để tiến hành cùng lập, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Tới tận ngày hôm đó, vợ chồng ông P2 mới giật mình, khi người nhận chuyển nhượng không phải là ông T1, mà hoàn toàn là một người nào khác mà vợ chồng ông P2 cũng không hề được thông báo trước nên vợ chồng ông P2 không hề biết người mua lại mà ông T1 chỉ định là ai. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 14/4/2021 ông T1 có nói rằng “Tôi và một số người bạn cùng góp chung tiền mua đất”; nhưng khi ký kết Hợp đồng đặt cọc trên thì tại Điều 2 lại ghi nhận “Bên mua được quyền chỉ định bất kỳ người khác thay bên mua đứng tên quyền sử dụng lô đất theo hợp đồng đặt cọc này”; và cũng ghi nhận “Và khi ông P2, bà Q2 gặp người mua lại của tôi” và “Tôi trả lời đã có đủ tiền nhưng tôi phải kiểm tra người bạn cho tôi vay khoảng 950.000.000đ”. Thực chất ông T1 không hề có đủ tiền chuyển nhượng và cũng không có ý định nhận chuyển nhượng thửa đất trên; cũng không hề thông báo cho vợ chồng ông P2 là vợ chồng ông P2 sẽ chuyển nhượng cho ai.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

“Điều 351. Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ

1. Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ.

Điều 358. Trách nhiệm do không thực hiện hoặc không được thực hiện một công việc.

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện một công việc mà mình phải thực hiện thì bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hoặc tự mình thực hiện hoặc giao người khác thực hiện công việc đó và yêu cầu bên có nghĩa vụ thanh toán chi phí hợp lý, bồi thường thiệt hại.

2. Khi bên có nghĩa vụ không được thực hiện một công việc mà lại thực hiện công việc đó thì bên có quyền được quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ phải chấm dứt việc thực hiện, khôi phục T6 trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại.”

Trong vụ việc này, ông T1 tuy là người đặt cọc nhưng không phải là người giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, và cũng không hề có ủy quyền hợp lệ từ người mua lại của ông T1 cho ông T1. Ngay tại thời điểm đó hành vi trên của ông T1 đã là vi phạm theo quy định của đặt cọc, là gian dối khi giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Sau này, có tranh chấp xảy ra, ông T1 đặt cọc, nhưng người khác đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vậy rồi khi ông T1 có khởi kiện, ông P2 và bà Q2 lại bị phạt cọc cho ông T1?

Nay bị đơn có ý kiến như sau: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn là bên có lỗi dẫn tới việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng nên không hoàn trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và cũng không đồng ý việc bồi thường 100% tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn với những lý do mà bị đơn đã trình bày trong bản ý kiến ngày 14/12/2021, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Về nội dung tin nhắn trong văn bản và bản ý kiến ghi các nội dung đã ghi âm trao đổi với ông P2 do nguyên đơn cung cấp bị đơn không thừa nhận. Lý do những tài liệu do nguyên đơn cung cấp không được thu thập hợp pháp theo quy định pháp luật nên không được xem là chứng cứ để giải quyết trong vụ án. Bị đơn không đồng ý với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và không có yêu cầu Tòa án thực hiện việc trưng cầu giám định, đề nghị Tòa án không xem xét đây là chứng cứ để giải quyết vụ án, bị đơn sẽ yêu cầu Tòa án cung cấp file mềm cuộc nói chuyện giữa ông T1 và ông P2 trong thời hạn 10 ngày, sau đó bị đơn sẽ có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K2 do ông T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào bản tự khai của ông K2 có nội dung như sau: “Tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông T1 đối với ông P2 và bà Q2.

Tôi, ông T1 và bà G1 đã cùng góp chung tiền đặt cọc là 500.000.000đ để mua lô đất thông qua người môi giới tên là T6 có số điện thoại S4. Tôi góp số tiền là 150.000.000đ trong tổng số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông P2 và bà Q2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số S1, tờ bản đồ số S2 phường P2, Thành phố T2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S3 do UBND quận Q5 cấp ngày 28/02/2017, cập nhật nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 22/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q5) đứng tên quyền sử dụng đất là ông P2 với tổng số tiền mua bán là 4.300.000.000 đồng. Ông T1 là người đại diện ký hợp đồng đặt cọc. Trong suốt quá trình đặt cọc mua đất đến diễn tiến sự việc xảy ra về sau này khi ông P2 và bà Q2 từ chối bán đất cho chúng tôi, tôi đều đồng hành cùng ông T1 và bà G1. Tất cả những nội dung trong bản tự khai của ông T1 đã nộp cho quý Toà vào ngày 14/4/2021 là đúng sự thật sự việc xảy ra, tôi hoàn toàn đồng ý với nội dung ông T1 đã khai và không có thay đổi hay bổ sung gì thêm. Tôi đã làm Giấy uỷ quyền số: 011781 ngày 24/11/2021 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn C5, uỷ quyền cho ông T1 được thay mặt tôi tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong suốt quá trình giải quyết vụ việc. Ông T1 được quyền thay tôi nhận lại các khoản tiền liên quan trong vụ án này”.

Do đó nay ông T1 đại diện theo ủy quyền cho ông K2 vẫn giữ yêu cầu như lời trình bày của ông là yêu cầu ông P2 và bà Q2 trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G1 do ông T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào bản tự khai của ông K2 có nội dung như sau: Tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông T1 đối với ông P2 và bà Q2.

Tôi, ông T1 và ông K2 đã cùng góp chung tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng để mua lô đất thông qua người môi giới tên là T6 có số điện thoại S4. Tôi góp số tiền là 150.000.000 đồng trong tổng số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông P2 và bà Q2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số S1, tờ bản đồ số S2 phường P2, Thành phố T2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S3 do UBND quận Q5 cấp ngày 28/02/2017, cập nhật nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận ngày 22/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q5) đứng tên quyền sử dụng đất là ông P2 với tổng số tiền mua bán là 4.300.000.000 đồng. Ông T1 là người đại diện ký hợp đồng đặt cọc. Trong suốt quá trình đặt cọc mua đất đến diễn tiến sự việc xảy ra về sau này khi ông P2 và bà Q2 từ chối bán đất cho chúng tôi, tôi đều đồng hành cùng ông T1 và ông K2. Tất cả những nội dung trong bản tự khai của ông T1 đã nộp cho quý Toà vào ngày 14/4/2021 là đúng sự thật sự việc xảy ra, tôi hoàn toàn đồng ý với nội dung ông T1 đã khai và không có thay đổi hay bổ sung gì thêm. Tôi đã làm Giấy uỷ quyền số: 011776 ngày 24/11/2021 tại Văn Phòng Công chứng C5, uỷ quyền cho ông T1 được thay mặt tôi tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong suốt quá trình giải quyết vụ việc. Ông T1 được quyền thay tôi nhận các khoản tiền liên quan trong vụ án này”.

Do đó nay ông T1 đại diện theo uỷ quyền cho bà G1 vẫn giữ yêu cầu như lời trình bày của ông là yêu cầu ông P2 và bà Q2 trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Theo bản tường trình sự việc và xin vắng mặt tham gia tố tụng của ông T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào tháng 3/2021 ông T4 có đặt cọc chuyển nhượng lô đất thửa số S1 bản đồ 50 với ông K2, nhưng tới thời điểm ra công chứng ông phát hiện ông K2 không phải chủ đất nên đã hủy hợp đồng đặt cọc với ông K2. Do không còn liên quan đến việc nhận chuyển nhượng lô đất nên ông T4 xin được vắng mặt tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp cho vụ kiện của ông T1 và ông P2, trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông P2. Ông T4 cam kết không có tranh chấp khiếu nại sự vắng mặt của ông tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông P2 và bà Q2 trả lại cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là

1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) do ông P2, bà Q2 vi phạm hợp đồng. Thực hiện 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ý kiến trình bày của ông T5 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thời gian trước đây trên tinh thần hòa giải, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do đó, nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông K2 và bà G1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất với ý kiến trình bày của ông T1 và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông P2, bà Q2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1 số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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, 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 năm 2015.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 31/5/2022, bị đơn ông P2, bà Q2 nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, trả hồ sơ yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn ông T1 không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông P2 và bà Q2 do bà H1, ông V1 đại diện theo ủy quyền cùng xác định: Ông P2 có sử dụng số điện thoại S5. Ngày 16/3/2021, ông P2 có biết người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ra công chứng là ông T4 và bà Q7 và ông P2 có trao đổi với ông T1 những nội dung tin nhắn ngày 18/3/2021 được lập Vi bằng số 1223/2022/VB-TPL ngày 23/7/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P2 không yêu cầu giám định giọng nói trong đoạn ghi âm ông T1 cung cấp. Giả sử trường hợp có kết luận giám định xác định giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông P2 thì cũng không có giá trị vì ông T1 không thông báo cho vợ ông P2 là bà Q2 biết việc ông P2 đồng ý gia hạn ngày 19/3/2021 sẽ đến Phòng Công chứng số C4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Nếu có thỏa thuận thì cũng không có giá trị vì vi phạm Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, ông P2 không thể quyết định thay bà Q2 đối với tài sản chung của vợ chồng. Trường hợp có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được thì bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc nhưng không đồng ý bồi thường số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định bị đơn ông P2, bà Q2 đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án

dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Các 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 được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông P2 và bà Q2 thực hiện trong thời hạn luật định nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2] Việc xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông P2, bà Q2.

[2.1] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và ông P2, bà Q2 do bà H1 và ông V1 đại diện theo ủy quyền xác nhận các bên có ký Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021. Văn bản này được xem là giao dịch dân sự và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021: Việc ông T1 và ông P2, bà Q2 lập hợp đồng đặt cọc nêu trên là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 86,5m² thuộc thửa S1, tờ bản đồ S2 phường P2, quận Q5 (nay là thành phố T2), Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng). Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán làm 02 đợt: Đợt 1- Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc mua bán tài sản nhà đất nêu tại Điều 1; Đợt 2- Sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ lập hợp đồng mua bán tại phòng công chứng bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại, bên mua được quyền chỉ định bất kỳ người khác thay bên mua đứng tên quyền sử dụng lô đất theo hợp đồng đặt cọc này.

Gia hạn thêm 15 ngày là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc. Ngoài ra, tại Điều 3 của hợp đồng còn quy định trách nhiệm và cam kết của hai bên và Điều 4 quy định điều khoản chung. Sau khi ký hợp đồng, bên mua đã giao cho bên bán số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian thực hiện giao dịch chuyển nhượng, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021 là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Theo nguyên đơn trình bày: Sáng ngày 16/3/2021, chính ông P2 đã gọi điện thoại hỏi ông T1 việc ông T1 hay người khác đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 đã gửi hình ảnh chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông T4 và bà Q7 cho ông P2 và xác định ông T4 và bà Hà Quyên là người đứng tên nhận chuyển nhượng. Lúc 12 giờ 37 phút ngày 16/3/2021, ông T1 đã nhắn tin cho ông P2 có nội dung: “Tiền gửi Phong CMND, hộ khẩu của hai người em mình cùng đứng tên GCN QSD đất Phong nhé. Cảm ơn Phong, Nhờ Phong nt giúp địa chỉ phòng công chứng nhé”. Ông P2 đã trả lời là “Oke anh” và hỏi lại “Vậy là 3 người đứng tên hả anh”. Ông T1 trả lời: “Hai người như CMND thôi”. Lúc 08 giờ 09 phút sáng ngày 17/3/2021, ông P2 đã gửi định vị Phòng Công chứng số C4 cho ông T1. Những nội dung này đã được ông T1 lập Vi bằng số 1223/2022/VB-TPL ngày 23/7/2022 và đã cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm. Sáng ngày 18/3/2021, ông T1, ông K2 cùng ông T4 đến Phòng Công chứng số C4 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 đã đề nghị ông P2, bà Q2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T4, bà Hà Quyên. Khi ông P2, bà Q2 gặp người nhận chuyển nhượng lại thì hai bên nói chuyện mới biết giá bán chênh lệch nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T4. Sau đó, ông T1 và ông K2 đã hoàn trả cho ông T4 đầy đủ số tiền ông T4 đã đặt cọc cho ông K2 và các bên không tranh chấp trong vụ án này. Nguyên đơn nhận thấy, thời điểm kết thúc thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 19/3/2021. Tuy nhiên, ngày 19/3/2021 bị đơn lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận cọc của ông T1 cho người khác là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên có nghĩa vụ trả lại số tiền 500.000.000 đồng đã nhận cọc và bồi thường 500.000.000 đồng.

[2.4] Theo bị đơn trình bày: Sáng ngày 18/3/2021, ông T1 không có mặt tại Phòng Công chứng số C4, mà để cho người khác thay mình ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông P2 là vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T1 bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Mặc dù sau đó giữa ông P2 và ông T1 có trao đổi qua lại nhằm mục đích tạo điều kiện để hai bên có thể ký được hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có sự đồng ý của vợ ông P2 là bà Q2. Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5] Hội đồng xét xử xét thấy: Điều 2 Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021 hai bên thỏa thuận “Sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ lập Hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại, bên mua được quyền chỉ định bất kỳ người khác thay bên mua đứng tên quyền sử dụng lô đất theo hợp đồng đặt cọc này. Gia hạn thêm 15 ngày là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc”. Tuy nhiên, thỏa thuận này không ghi cụ thể thời hạn cuối cùng để hai bên đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày nào. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính thời điểm bắt đầu của thời hạn, làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Khoản 2 Điều 147 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời điểm bắt đầu thời hạn được xác định như sau: “Khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định”. Như vậy, 45 ngày kể từ ngày đặt cọc 02/02/2021 sẽ được xác định là ngày 19/3/2021.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1, ông V1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: Ông P2 có sử dụng số điện thoại S5. Ngày 16/3/2021, ông P2 có biết người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ra công chứng là ông T4 và bà Q7. Căn cứ Vi bằng số 1223/2022/VB-TPL ngày 23/7/2022 do Văn phòng Thừa phát lại Quận 5 lập và nguyên đơn cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm, có cơ sở xác định ngày 18/3/2021, ông T1 và ông P2 có trao đổi qua điện thoại về việc đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông P2 đã đi Bình Châu, không có mặt tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đến sáng ngày 19/3/2021, ông T1 đến Phòng Công chứng số C4 nhưng ông P2 không đến. Nguyên đơn có cung cấp nội dung tin nhắn và ghi âm thể hiện ông T1, ông P2 có thỏa thuận sang ngày 19/3/2021 hai bên sẽ đến Phòng Công chứng số C4, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thừa nhận. Đây là sự phản đối của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu,

chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 2 Hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng là ông P2, bà Q2 không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T4, bà Q7 vào ngày 18/3/2021 và không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1 vào ngày 19/3/2021, mặt khác kể từ ngày 19/3/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là lỗi của bị đơn làm cho Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021 không thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

[2.7] Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc “Nếu Bên A (Bên bán) đổi ý không bán nhà đất nêu tại Điều 1 cho Bên B (Bên mua) thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền mà Bên A đã nhận của Bên B”. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại 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”. Hội đồng xét xử xét thấy việc hai bên thỏa thuận bên bán phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là có cơ sở nên Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

[2.8] Căn cứ hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021 thì số tiền cọc mà bên ông T1 đã giao cho vợ chồng ông P2, bà Q2 là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), do vợ chồng ông P2 vi phạm hợp đồng nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1 số tiền cọc đã nhận và bồi thường 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông P2, bà Q2 phải hoàn trả và bồi thường cho ông T1 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

[2.9] Xét thấy ông T1 là người đứng tên giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc nhà – đất ngày 02/02/2021, tuy nhiên số tiền đặt cọc không phải của một mình ông T1. Ông T1 chỉ hùn một phần với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại do ông K2 và bà G1 mỗi người góp 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Căn cứ vào văn bản ủy quyền của ông K2 và bà G1 có nội dung ông K2 và bà G1 uỷ quyền cho ông T1 được thay mặt ông K2, bà G1 tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong suốt quá trình giải quyết vụ việc. Ông T1 được quyền thay ông K2 và bà G1 nhận lại các khoản tiền liên quan trong vụ án này”. Do đó, ông T1 được quyền nhận lại toàn

bộ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà ông P2, bà Q2 phải hoàn trả và bồi thường trong vụ án này.

[2.10] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông P2, bà Q2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy đề nghị này của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông P2, bà Q2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông P2 và bà Q2 cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Ông T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0058902 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bị đơn ông P2 và bà Q2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 116, 117, khoản 2 Điều 147, Điều 328, Điều 351, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Luật phí và lệ phí năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

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;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông P2, bà Q2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1797/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1.

Buộc ông P2, bà Q2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T1 số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông P2, bà Q2 phải hoàn trả và bồi thường cho ông T1 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thực hiện ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P2 và bà Q2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

Ông T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0058902 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông P2 và bà Q2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0027614 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và

Điều 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố T2;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2;
- Dương sự;
- Lưu (T22).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thanh Trúc