

**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: 742/2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

V/v tranh chấp về hợp đồng
hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang

Ông Phan Nguyên Nguyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phùng Thị Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 và 30/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2021/DSPT ngày 06 tháng 8 năm 2021 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1523/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4058/2021/QĐPT-DS ngày 02/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11226/2021/QĐ-PT ngày 02/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông D, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 49 đường N, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông L, sinh năm 1952;

Địa chỉ: 243 đường T, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà A, sinh năm 1984 và ông G, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền được Phòng Công chứng B chứng nhận số 07189 quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2021). (ông G có mặt; bà A có đơn đề nghị vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông T – Luật sư của Công ty M thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà P, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 49 đường N, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà C, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 243 đường T, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn đề nghị vắng mặt)

3.3. Công ty N.

Địa chỉ: 141 đường N, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Lầu 6, Tòa nhà H, số 65 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà L; địa chỉ: 65 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 02/2021-UQDD-NVH ngày 20/01/2021) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Công ty P;

Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà P, số 52 đường Đ, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông N, sinh năm 1989; địa chỉ: 39 đường R, Khu dân cư L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông N, sinh năm 1989; địa chỉ: 39 đường R, Khu dân cư L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 11 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông D trình bày:

Qua tìm hiểu và được sự môi giới của ông N – Giám đốc Công ty P (sau đây viết tắt là Công ty P), ông D có biết ông L là người có căn nhà phố tại Khu dân cư L cần chuyển nhượng. Ngày 11/01/2019, ông D (bên mua) có ký kết “Thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản” với ông L (là chủ sở hữu bất động sản) để nhận chuyển nhượng căn nhà phố có mã bất động sản là LVC.CL1.1-32 tại địa chỉ: Số 1, Đường B, khu dân cư L, phường A, quận H (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc L của Công ty N; diện tích đất: 170,50m²; diện tích sàn xây dựng: 451,83m²; với giá là 19.000.000.000 đồng cùng các điều khoản cam kết quy định tại Điều 3 của Thỏa thuận đặt cọc.

Ngày 28/02/2019, ông D và ông L đến trụ sở Công ty N để ông D ký kết hợp đồng trực tiếp với Công ty N và thanh toán tiền đợt 2 cho ông L số tiền là

17.860.507.864 đồng. Tuy nhiên, sau khi ông D ký kết hợp đồng đặt cọc trực tiếp với Công ty N nhưng chưa thanh toán tiền cho ông L thì phát hiện diện tích sàn xây dựng trong hợp đồng là 309m² không đúng với diện tích sàn xây dựng ghi nhận tại Thỏa thuận chuyển nhượng là 451,83m². Diện tích sàn xây dựng bị giảm đã được thể hiện tại Phụ lục số 05 ngày 12/01/2016 và ông L cũng đã được Công ty N hoàn trả số tiền chênh lệch là 977.184.032 đồng (theo Phụ lục số 06 ngày 02/8/2017).

Ông L đã ký phụ lục giảm trừ trị giá nhà và đã nhận tiền từ Công ty N nhưng không thông báo cũng như cung cấp cho ông D Phụ lục số 05 là hành vi che giấu thông tin và không trung thực do vậy ông D không đồng ý tiếp tục mua nhà và yêu cầu ông L phải trả lại gấp đôi số tiền cọc (bao gồm tiền cọc và tiền bồi thường).

Sau khi phát sinh tranh chấp, ông D nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện trả tiền đúng như thỏa thuận đã ký kết nhưng ông L không có thiện chí giải quyết. Do vậy, ông D yêu cầu, Tòa án giải quyết: hủy Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ngày 11/01/2019; buộc ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông D tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

2. Tại bản tự khai ngày 14/5/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông L và người đại diện theo ủy quyền là bà A và ông G trình bày:

Ông L là chủ sở hữu căn nhà phố có mã bất động sản là LVC.CL1.1-32 tại địa chỉ: Số 1, Đường số 3, Khu dân cư L, phường A, Quận H (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Do có nhu cầu cần vốn để xoay sở kinh doanh nên ông gửi thông tin căn nhà trên cho các công ty môi giới bất động sản với mục đích chuyển nhượng.

Sau đó, ông N – Giám đốc Công ty P giới thiệu ông D là người muốn mua căn nhà phố có mã LVC.CL1.1-32. Khoảng 19 giờ ngày 11/01/2019, ông N và vợ chồng ông D, bà P đến nơi làm việc của ông L tại huyện C (trụ sở Công ty T) xem xét kỹ bộ hồ sơ bất động sản. Đến 21 giờ 30 cùng ngày, hai bên đồng ý và hoàn tất ký kết Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản, với giá là 19.000.000.000 đồng và ông L đã nhận của ông D số tiền là 1.000.000.000 đồng. Phương thức và tiến độ thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngày 11/01/2019, đặt cọc 1.000.000.000 đồng ngay sau khi ký Thỏa thuận đặt cọc;

Đợt 2: Thanh toán 17.860.507.864 đồng (dự kiến ngày 11/02/2019 tại trụ sở Công ty N), nếu trễ quá ngày 28/02/2019 thì sẽ bị mất tiền cọc;

Đợt 3: Thanh toán 139.492.136 đồng cho Chủ đầu tư là Công ty N;

Đến ngày 28/02/2019 là hạn cuối của đợt 2 thanh toán, ông L và ông D cùng đến Văn phòng Công ty N để ông L hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng và ông D ký kết hợp đồng trực tiếp với Công ty N. Tại Văn phòng Công ty N, vợ chồng ông D, bà P đã ký kết hợp đồng đặt cọc trực tiếp với Công ty N và yêu

cầu ông L ký đã nhận đủ tiền để Công ty N thanh lý hợp đồng với ông L nhưng lại lần lữa không thanh toán số tiền 17.860.507.864 đồng cho ông L. Vì vậy, ông L yêu cầu vợ chồng ông D, bà P phải thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận đã ký kết thì ông mới hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng với Công ty N. Lúc này, vợ chồng ông D, bà P và một người (không rõ tên) đi cùng đưa ra lý do là có chênh lệch về diện tích sàn xây dựng theo thỏa thuận chuyển nhượng đã ký (451,83m²) và diện tích thực tế đã được thay đổi theo Phụ lục số 05 (309m²) nên cho rằng ông L đã cố ý giấu diếm Phụ lục số 05 để bán được nhà; đồng thời không đồng ý mua nhà nữa và yêu cầu ông L phải trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng (gồm tiền cọc: 1.000.000.000 đồng và phạt cọc là 1.000.000.000 đồng). Ông L không đồng ý việc phạt tiền cọc của ông D vì cho rằng ông D không có thiện chí mua nhà. Từ ngày đặt cọc đến ngày thanh toán đợt 2 là 30 ngày, khoảng thời gian này là đủ để ông D kiểm tra, tìm hiểu kỹ hồ sơ bất động sản cũng như thông tin thực tế của căn nhà.

3. Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 08/4/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày:

Bà P xác nhận bà và ông D là vợ chồng hợp pháp theo giấy chứng nhận kết hôn số 45/TP, quyền số 1/99 ngày 03/9/1999. Bà P thống nhất với các ý kiến, yêu cầu của ông D trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 20/11/2019. Bà P xác định không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay đối với bị đơn trong vụ án. Tại phiên tòa, bà P đề nghị Tòa án giải quyết, chấp nhận yêu cầu của ông D theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ngày 10/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C có văn bản trình bày:

Bà và ông L là vợ chồng hợp pháp theo giấy chứng nhận kết hôn số 17, quyền số 01 ngày 10/5/1982. Căn nhà và đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng. Nay ông D yêu cầu phạt tiền cọc, bà C thống nhất với các ý kiến, quyết định của ông L trong việc giải quyết tranh chấp.

5. Tại bản tự khai ngày 27/7/2020, người đại diện theo ủy quyền của Công ty N là bà L trình bày:

Công ty N là đơn vị ký hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản cho Dự án Nam Rạch Chiếc L tại phường A, Quận H (nay thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L là người trực tiếp ký kết với Công ty N hợp đồng đặt cọc số LVCC.CL.1.1-32/2016/HĐĐC/NVH-TVL để mua căn nhà phố có mã số LVCC.CL.1.1-32. Sau đó, ông L có nhu cầu thanh lý hợp đồng để sang nhượng cho ông D. Trong quá trình Công ty N làm thủ tục sang tên hợp đồng đặt cọc nói trên cho ông D thì ngày 12/3/2019, ông L có văn bản thông báo về việc không mong muốn tiếp tục giao dịch chuyển nhượng với ông D, và yêu cầu phục hồi lại hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc (lần 1) đã thanh lý. Đến ngày 27/3/2019, ông

L và Công ty N đã ký lại Hợp đồng đặt cọc số LVCC.CL.1.1-32/2016/HĐĐC/NVH-TVL.

Công ty N xác định không liên quan, không có ý kiến và không có nghĩa vụ gì đối với tranh chấp giữa ông L và ông D về giao dịch đặt cọc. Công ty N đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty P do ông N là người đại diện theo pháp luật: đã được tòa án cấp sơ thẩm triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời tuyên vợ chồng ông D bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Thỏa thuận đặt cọc ngày 11/01/2019 nên ông D phải chịu mất toàn bộ tiền cọc 1.000.000.000 đồng theo quy định tại điều 3.3 thỏa thuận này.

8. Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai cùng ngày 08/11/2021, người làm chứng là ông N trình bày:

Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty P và là người giới thiệu và trực tiếp đưa vợ chồng ông D, bà P đi xem nhà trước khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 11/01/2019, ông cùng ông D và bà P đến nhà ông L là trụ sở Công ty T tại huyện C để các bên thỏa thuận đặt cọc mua căn nhà LVCC.CL.1.1-32. Tại đây, ông đã chứng kiến ông D và bà P xem xét toàn bộ hồ sơ pháp lý của căn nhà trên bao gồm cả phụ lục 5 (là phụ lục điều chỉnh diện tích thực tế 309,5m²) trong thời gian hai tiếng rưỡi (từ 19 giờ 00 đến 21 giờ 30 cùng ngày) mới hoàn tất xong việc đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc do ông lập, về diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc 451,83m² là ông ghi theo phụ lục ban đầu giữa công ty N và ông L, còn các bên thỏa thuận là theo diện tích thực tế đã được điều chỉnh. Ông N cam kết lời khai của ông là chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

9. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1523/2021/DS-ST ngày: 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

9.1 Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông L và bà C liên đới trách nhiệm trả cho ông D và bà P số tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là tổng số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hủy bỏ việc thực hiện Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ký ngày 11/01/2019 giữa ông D với ông L.

9.2 Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi

hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L và bà C (liên đới trách nhiệm) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông D tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0015317 ngày 09/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 14/6/2021, ông L kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và hỗ trợ một khoản tiền là 200.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 1523/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

[1.1] Ngày 03/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố T tuyên xử bằng bản án dân sự sơ thẩm số 1523/2021/DS-ST. Ngày 14/6/2021, bị đơn ông L kháng cáo trong thời hạn luật định với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, nên được chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đề nghị được thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ sự thừa nhận của ông L và ông D về việc ký kết “Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản” ngày 11/01/2019 nhằm thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà phố có mã số LVCC.CL.1.1-32 thuộc Dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc L tại phường A, Quận H (nay thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; có cơ sở xác định các bên đã thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch giữa các bên được xác định là hợp đồng đặt cọc, có hình thức, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật nên phát sinh hiệu lực và ràng buộc các bên có nghĩa vụ thực hiện.

[3] Về yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn:

Ông L xác nhận đã nhận của ông D số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng vào ngày 11/01/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L đồng ý trả lại cho ông D số tiền cọc đã nhận là: 1.000.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về yêu cầu phạt tiền cọc của nguyên đơn:

Tại “Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản” ngày 11/01/2019 có điều khoản à 3.4 quy định *“Trường hợp bên B (bên bán) không thực hiện đúng những điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng này vì bất kỳ lý do nào thì bên A (bên mua) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên B có trách nhiệm trả lại gấp đôi số tiền cọc...”*

Ông D cho rằng ông L thông tin về hồ sơ pháp lý của căn nhà LVCC.CL.1.1-32 không đúng sự thật, cụ thể là tại Phụ lục số 01 thì diện tích khuôn viên đất là 170,50m², diện tích sàn là 451,83m². Nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc tại Công ty N thì ông D phát hiện diện tích sàn là 309,5m² theo Phụ lục số 05 ngày 12/12/2016. Do vậy, các bên xảy ra tranh chấp dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Ông L cho rằng, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, vợ chồng ông D và bà P đã đến trụ sở Công ty T của ông tại Bà C để xem xét hồ sơ pháp lý trong khoảng thời gian từ 19 giờ đến 21 giờ 30 ngày 11/01/2019 mới hoàn tất hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền, có sự chứng kiến của ông N người đại diện theo pháp luật của Công ty P và cũng là người lập hợp đồng đặt cọc.

Xét lời khai của người làm chứng là ông N xác nhận, ông là người trực tiếp đưa vợ chồng ông D và bà P đi xem nhà nhiều lần trước khi thỏa thuận đặt cọc. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì ông đã chứng kiến vợ chồng ông D và bà P xem xét toàn bộ hồ sơ pháp lý của căn nhà bao gồm cả Phụ lục 5 (là phụ lục điều chỉnh diện tích hiện tại 309,5m²) và ông cũng là người lập

thỏa thuận đặt cọc cho ông L và ông D, diện tích mà ông N ghi trong hợp đồng đặt cọc là ghi theo hợp đồng đặt cọc ban đầu giữa Công ty N với ông L, nhưng thỏa thuận giữa các bên là thỏa thuận theo diện tích thực tế đã được điều chỉnh.

Mặt khác, tại “Đơn đăng ký đặt cọc mua bán bất động sản” ngày 15/02/2019 gửi cho Công ty N do ông D ký có nội dung: “...*Chúng tôi xác nhận đã tìm hiểu và đồng ý với các thông tin liên quan đến tình trạng pháp lý đất đai, quy hoạch, thiết kế hiện hữu của BĐS...*”

Như vậy, việc ông D và bà P cho rằng ông L cố tình lừa dối về diện tích sàn xây dựng để bán nhà cho ông bà là không căn cứ. Thực tế ý chí của ông L đã đồng ý trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho ông D và hủy thỏa thuận đặt cọc tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Công ty N.

Lời khai của người làm chứng là ông N có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết vụ án vì ông là người giới thiệu, trực tiếp soạn thảo hợp đồng, chứng kiến toàn bộ việc đàm phán ký kết hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập ông N để làm rõ những tình tiết có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án, mà lại chấp nhận yêu cầu của ông D, là chưa đúng bản chất của vụ việc, chưa đánh giá đúng chứng cứ của vụ án.

Trong nội dung vụ việc này, ông L không phải là người có lỗi, nên không phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận và tự nguyện hỗ trợ cho bên nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng. Sự thỏa thuận này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử sẽ ghi nhận sự thỏa thuận trên.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngay từ đầu, phía bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, nên bị đơn không phải chịu án phí tính trên số tiền 1.000.000.000 tỷ đồng. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền tự nguyện hỗ trợ nên không tính án phí sơ thẩm. Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm chỉ là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông L và bà C là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí cho ông L và bà C.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Hủy “Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản” ngày 11/01/2019 giữa ông L và ông D.

1.2. Ông L và bà C có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông D và bà P là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

1.3. Ông L và bà C tự nguyện hỗ trợ cho ông D và bà P 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Hai bên đã giao nhận tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông L và bà C.

Trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số: AA/2019/0015317 ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông L đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0028788 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- TAND thành phố T;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (17).

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

Lê Thị Quỳnh Anh

