

Bản án số: 641/2021/DS-PT  
Ngày: 26-11-2021  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc*”.

**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:* Ông Uông Văn Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Nguyễn Bá Thịnh

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 218/DS-PT ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận S6, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3414/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Kim L1, sinh năm 1964; địa chỉ: 95 đường BS, Phường M1, Quận S6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Huy H1, sinh năm 1996; địa chỉ: 252 đường LDC, phường AP, Thành phố D (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 03/7/2020, số công chứng 000004714, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TD chứng nhận).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Văn L1 và luật sư Lê Văn TH1 – Văn phòng luật sư L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Ông Huỳnh Mộ T2, sinh năm 1981; địa chỉ: 213 đường X, Phường B4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Tri T3 – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn MTV Nthuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người làm chứng: Bà V, sinh năm 1990; địa chỉ: 216/8 G, Phường B4,

Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2020 nguyên đơn Bà Phạm Thị Kim L1 và lời trình bày của Ông Bùi Huy H1 là người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị Kim L1:*

Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 có nguồn gốc là của ông Thới Văn T5 và bà Nguyễn Thị H5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 475057 ngày 12/01/2011, cập nhật sang tên Bà V làm chủ sở hữu ngày 12/02/2018.

Bà V chuyển nhượng cho Ông Huỳnh Mộ T2 Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 00011451, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2018 do Văn phòng công chứng ĐS chứng nhận.

Qua giới thiệu, Bà Phạm Thị Kim L1 đồng ý mua Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 của Ông Huỳnh Mộ T2 với giá là 31.500.000.000 đồng. Do lúc đó bà L1 chưa có đủ tài chính, đồng thời ông T2 cũng chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc trước. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2019, bà L1 đặt cọc cho ông T2 2.000.000.000 đồng, ông T2 có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà từ Bà V sang tên ông T2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà vào ngày 20/3/2020, thời hạn cuối là ngày 20/6/2020.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L1 có xem nhà nhưng không thấy nhà đang trong tình trạng sửa chữa, ông T2 có đưa cho bà L1 xem bản chính giấy chứng nhận sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà Nghi với ông T2. Do đó, bà L1 chỉ yêu cầu ông T2 làm thủ tục sang tên ông T2 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, giữa bà L1 và ông T2 không có thỏa thuận về việc Bà V sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại phòng công chứng với bà L1.

Sau khi chuyển tiền đặt cọc cho ông T2, bà L1 có nghe người môi giới nói nhà đã được sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nên phải làm xong thủ tục hoàn công thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được. Bà L1 liên hệ yêu cầu ông T2 phải làm thủ tục hoàn công và hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu nhà từ Bà V sang tên cho ông T2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo đúng thời hạn hai bên đã thỏa thuận.

Vào tháng 01/2020, ông T2 có nhắn tin cho bà L1 biết là ông T2 đang làm thủ tục hoàn công nhà và yêu cầu bà L1 đưa thêm cho ông T2 700.000.000

đồng nhưng bà L1 không đồng ý, vì đó là trách nhiệm của ông T2.

Trong thời gian ông T2 làm thủ tục hoàn công nhà, ông T2 không có thỏa thuận lại với bà L1 về việc gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Vào khoảng tháng 5/2020, bà L1 có hỏi về giấy tờ nhà đã xong chưa thì ông T2 nói vẫn chưa xong. Đến ngày 20/6/2020 là hạn cuối ký hợp đồng ông T2 cũng không liên lạc với bà L1.

Đến ngày 07/8/2020, ông T2 có nhắn tin cho bà L1 biết là đã làm xong thủ tục hoàn công có thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng do bà L1 đã nộp đơn khởi kiện ông T2 vào ngày 07/7/2020 nên bà L1 không trả lời tin nhắn cho ông T2.

Vì vậy, Bà Phạm Thị Kim L1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2019 giữa Bà Phạm Thị Kim L1 với Ông Huỳnh Mộ T2. Đồng thời, yêu cầu Ông Huỳnh Mộ T2 trả số tiền đặt cọc mua bán nhà đã nhận là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền là 2.000.000.000 đồng.

*Bị đơn Ông Huỳnh Mộ T2 trình bày:*

Ông mua Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà V, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 00011451, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2018. Thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho bà Nghi, bà Nghi đã giao nhà và toàn bộ bản chính giấy tờ nhà, nhưng ông chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu sang tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 20/12/2019 ông có thỏa thuận bán nhà nêu trên cho bà L1 với giá 31.500.000.000 đồng, bà L1 đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng; bà L1 có nghĩa vụ chuẩn bị tiền để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà vào ngày 20/3/2020, thời hạn cuối là ngày 20/6/2020.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông có nói với bà L1 là Bà V (chủ nhà cũ) sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với bà L1, mục đích là để giảm bớt một lần đóng thuế.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông không biết nhà có sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nên phải làm thủ tục hoàn công nhà mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông biết nhà có sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu cần phải làm thủ tục hoàn công nhà mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được nên ông yêu cầu bà L1 phải đưa thêm cho ông 35.000USD (tương đương 700.000.000 đồng) để ông làm thủ tục hoàn công nhà nhưng bà L1 không đồng ý.

Đến tháng 3/2020 ông tự bỏ tiền ra làm thủ tục hoàn công. Vào tháng 5/2020 bà L1 hỏi ông giấy tờ hoàn công nhà đã làm đến đâu, ông có nói là làm sắp xong rồi. Bà L1 có nói với ông là do dịch covid làm ăn khó khăn nên nếu có

ai muốn mua nhà thì ông có thể bán hoặc đợi bà L1 bán được hai căn nhà có tiền thì sẽ tiến hành việc mua bán. Lúc đó, ông có nói là hiện nay giấy tờ nhà chưa xong khi nào xong chị em mình bàn tiếp.

Đến ngày 20/6/2020 ông không liên lạc với bà L1 và bà L1 cũng không liên lạc với ông để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Đến cuối tháng 6/2020 bà L1 có điện thoại cho ông và yêu cầu ông qua nhà bà L1 nói chuyện, nhưng do lúc đó ông bận công việc nên có nhờ bạn qua gặp bà L1 nói chuyện. Được biết bà L1 không có thiện chí trao đổi bàn bạc công việc mà nói dối do bên ông đã vi phạm hợp đồng.

Vào ngày 06/8/2020 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận S6 cập nhật thông tin về việc hoàn công căn nhà. Ngày 07/8/2020, ông đã chụp hình việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận S6 cập nhật thông tin về việc hoàn công căn nhà qua zalo cho bà L1 và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng bà L1 không trả lời.

Vào ngày 02/7/2020 ông và Bà V có ký hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/4/2018. Đồng thời, ký Hợp đồng ủy quyền số 00016541, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2020 ủy quyền cho ông được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng đối với Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6. Nếu bà L1 đồng ý tiếp tục mua nhà thì ông vẫn được toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L1.

Nay ông đồng ý trả lại cho bà L1 số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của ngân hàng là 07%/năm tính từ ngày nhận cọc cho đến nay. Tổng số tiền là 2.220.000.000 đồng.

*- Tại bản tự khai ngày 16/9/2020 người làm chứng Bà V trình bày:*

Bà có bán nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 cho ông T2 như ông T2 trình bày. Bà đã nhận đủ tiền bán nhà và bàn giao nhà và toàn bộ giấy tờ cho ông T2. Theo thỏa thuận, bà sẽ hỗ trợ ký kết các giấy tờ có liên quan khi cần thiết, bao gồm ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bên thứ ba do ông T2 chỉ định.

Sau khi nhận nhà ông T2 có nhờ bà ký đơn để xin phép sửa chữa nhà và các giấy tờ liên quan đến hoàn công nhà, bà có nghe ông T2 nói là giấy tờ hoàn công sẽ được ra tên của bà vì bà đứng tên giấy phép xây dựng sửa chữa nhà.

Lúc ký giấy tờ hoàn công nhà, ông T2 có nói cho bà biết là ông đã nhận cọc 2.000.000.000 đồng của Bà Phạm Thị Kim L1 và nhờ bà ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà L1, bà đồng ý. Để hợp lệ cho hồ sơ, ông T2 nhờ bà ký hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà và ông T2 vào ngày 17/4/2018, đồng thời ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 bán nhà cho bà L1. Nay bà Kim Lan kiện ông T2 tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến việc mua bán Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6, bà không có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận S6, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phạm Thị Kim L1.

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2019 được ký kết giữa Ông Huỳnh Mộ T2 và Bà Phạm Thị Kim L1 về việc mua bán Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6.

2. Buộc Ông Huỳnh Mộ T2 chịu trách nhiệm cá nhân trả cho Bà Phạm Thị Kim L1 số tiền 4.000.000.000 đồng, trong đó bao gồm: 2.000.000.000 đồng tiền bà L1 đã đặt cọc cho ông T2 và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/12/2019 về việc mua bán căn nhà tại địa chỉ: 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S6 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản tại ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2020, Ông Huỳnh Mộ T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà L1 số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*- Ý kiến của bị đơn Ông Huỳnh Mộ T2 và Luật sư Nguyễn Tri T3:*

Khi ký hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đều không biết nên không đặt ra vấn đề hoàn công nhà trước khi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, sau khi biết là phải hoàn tất thủ tục hoàn công mới ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được thì ông T2 tự nguyện bỏ tiền làm thủ tục hoàn công. Như vậy, lỗi dẫn đến việc hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn là do yếu tố khách quan. Hơn nữa, sau khi hoàn tất thủ tục hoàn công nhà ông T2 liên lạc báo cho bà L1 biết để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng bà L1 không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về ông T2, buộc ông T2 trả cho bà L1 tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc là

không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L1, buộc ông T2 trả cho bà L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 về việc buộc ông T2 phải chịu phạt cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

- *Ý kiến của Ông Bùi Huy H1 là người đại diện cho bà L1 và ý kiến của Luật sư Lê Văn L1, Luật sư Lê Văn TH1:*

Trách nhiệm hoàn tất thủ tục hoàn công nhà thuộc về ông T2. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T2 biết phải hoàn công nhà mới mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được, nhưng đến ngày 20/6/2020 vẫn chưa hoàn tất thủ tục hoàn công nhà. Đến ngày 15/7/2020 ông T2 mới nộp hồ sơ hoàn công và đến ngày 06/8/2020 (tức chưa đầy 01 tháng) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Chi nhánh Quận S6 đã phê duyệt. Như vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T2. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 trả cho bà L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000 đồng là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Ông T2 và bà L1 đều thừa nhận là sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới biết nhà có sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nên phải hoàn tất thủ tục hoàn công nhà mới ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được, nhưng cả ông T2 và bà L1 lại không thỏa thuận ai là người có trách nhiệm phải làm thủ tục hoàn công nhà và thời gian thực hiện hoàn công. Sau khi ông T2 làm xong thủ tục hoàn công nhà có báo cho bà L1 biết để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng bà L1 không đồng ý. Như vậy, hai bên không ký hợp đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn là do có một phần lỗi của cả ông T2 và bà L1, đồng thời có phần do yếu tố khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Huỳnh Mộ T2 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L1, buộc Ông Huỳnh Mộ T2 trả cho bà L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của bà L1 về việc yêu cầu ông T2 phải chịu phạt cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

### **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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe 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] Nhà và đất số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 thuộc quyền sở hữu của Bà V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BB 475057 ngày 12/01/2011 do UBND Quận S6 cấp cho ông Thới Văn T5 và bà Nguyễn Thị H5, cập nhật biến động sang tên Bà V ngày 12/02/2018.

[2] Bà V chuyển nhượng nhà và đất số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 cho Ông Huỳnh Mộ T2, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 00011451, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2018 do Văn phòng công chứng ĐS chứng nhận. Thực hiện hợp đồng, bà Nghi bàn giao nhà và toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà cho ông T2. Tuy nhiên, ông T2 chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu sang tên ông T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

[3] Ngày 20/12/2019, Ông Huỳnh Mộ T2 thỏa thuận chuyển nhượng Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6 cho bà L1 với giá 31.500.000.000 đồng, do chưa đủ tiền nên bà L1 đặt cọc trước số tiền 2.000.000.000 đồng, hai bên cam kết sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại phòng công chứng vào ngày 20/3/2020, thời hạn cuối cùng là ngày 20/6/2020. Theo hợp đồng đặt cọc, ông T2 có trách nhiệm bàn giao nhà và các giấy tờ có liên quan tới căn nhà cho bà L1, bà L1 có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại cho ông T2 ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại phòng công chứng; nếu ông T2 không đồng ý bán thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền tương đương tiền cọc, ngược lại nếu bà L1 không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì sẽ không được đòi lại tiền cọc.

[4] Đến ngày 20/6/2020 vẫn chưa làm xong thủ tục hoàn công nhà nên hai bên không thể tiến hành ký công chứng hợp đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà như đã thỏa thuận.

[5] Bà L1 cho rằng ông T2 phải có trách nhiệm làm thủ tục hoàn công, do ông T2 chậm tiến hành làm thủ tục hoàn công dẫn đến việc hai bên không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T2 nên yêu cầu ông T2 trả số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt số tiền 2.000.000.000 đồng.

[6] Theo ông T2, sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới biết nhà có sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu cần phải hoàn công nhà trước thì mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được, do thủ tục hoàn công nhà chưa xong nên hai bên không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận, lỗi là do yếu tố khách quan. Do đó, ông T2 chỉ đồng ý trả cho bà L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

[7] Xét, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T2 chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 188 Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai và

Điều 119 của Luật Nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở khi tham gia giao dịch mua bán là phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và bên bán, chuyển nhượng phải là chủ sở hữu. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc không quy định ông T2 hay bà L1 là người phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà từ bà Nghi sang tên ông T2.

Mặt khác, khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đều không biết nên không đặt ra vấn đề hoàn công đối với phần sửa chữa khác so với giấy chứng nhận quyền sở hữu trước khi tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, sau khi ký hợp đồng đặt cọc cả ông T2 và bà L1 biết nhưng không thống nhất ai là người có trách nhiệm làm thủ tục hoàn công nhà, và thời gian hoàn công là bao lâu. Mặc dù hai bên chưa thống nhất ai là người phải có trách nhiệm làm thủ tục hoàn công, nhưng ông T2 đã tự liên hệ làm thủ tục hoàn công.

Để nộp hồ sơ làm thủ tục hoàn công, trước đó cần phải làm rất nhiều thủ tục để hoàn tất hồ sơ nộp cho cơ quan có thẩm quyền, cụ thể như tiến hành kiểm tra công trình xây dựng, (*Biên bản kiểm tra công trình xây dựng ngày 26/5/2020*) đo vẽ hiện trạng (*Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 07/6/2020*), ...vv.

Bên cạnh đó, trong khoảng thời gian từ đầu năm 2020 đến ngày 20/6/2020 Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện công tác phòng chống dịch Covid 19, có thời điểm thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15 và Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ nên phần nào ảnh hưởng đến việc hoàn tất hồ sơ để nộp cho cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục hoàn công.

Như vậy, hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn là do có một phần lỗi của cả ông T2 và bà L1, đồng thời có phần do yếu tố khách quan.

[8] Theo hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

[9] Vào ngày 06/8/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận S6 cập nhật thông tin về việc hoàn công căn nhà. Ngày 07/8/2020, ông đã chụp hình việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận S6 cập nhật thông tin về việc hoàn công căn nhà qua zalo cho bà L1 và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng bà L1 không trả lời. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng bà L1 không đồng ý.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đúng thời hạn, lỗi hoàn toàn thuộc về ông T2, buộc Ông Huỳnh Mộ T2 trả cho Bà Phạm Thị Kim L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000



đồng là chưa đúng.

[11] Bà Phạm Thị Kim L1 khởi kiện chỉ yêu cầu ông T2 chịu trách nhiệm cá nhân trả lại cho bà L1 số tiền đặt cọc đã nhận và tiền phạt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án Ông Huỳnh Mộ T2 cũng cam kết sẽ chịu trách nhiệm cá nhân trả lại tiền đặt cọc đã nhận.

Tại Bản tường trình ngày 23/11/2021, bà Tô Yến N3 là vợ của ông T2 có ý kiến: Việc ông T2 thỏa thuận bán nhà cho bà L1, bà N3 không biết, bà N3 không đồng ý bán nhà cho bà L1, ông T2 nhận tiền của bà L1 thì phải có trách nhiệm trả cho bà L1, bà N3 không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà L1. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Huỳnh Mộ T2 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L1, buộc Ông Huỳnh Mộ T2 trả cho bà L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 về việc yêu cầu ông T2 phải chịu phạt cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[14] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S6, không có khiếu nại, không có kiến nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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;

Án phí dân sự sơ thẩm Bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu là 72.000.000 đồng, trừ vào số tiền 56.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0010467 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S6, bà L1 phải nộp thêm 16.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Huỳnh Mộ T2 phải chịu là 72.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Mộ T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông Huỳnh Mộ T2 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0038746 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S6.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Huỳnh Mộ T2, sửa bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L1.

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2019 được ký kết giữa Ông Huỳnh Mộ T2 và Bà Phạm Thị Kim L1 về việc mua bán Căn nhà số 216/34 NVL, Phường M11, Quận S6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc Ông Huỳnh Mộ T2 có trách nhiệm trả cho Bà Phạm Thị Kim L1 số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L1 về việc yêu cầu Ông Huỳnh Mộ T2 phải chịu phạt cọc với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S6 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản tại ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm Bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu là 72.000.000 đồng, trừ vào số tiền 56.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0010467 ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S6, bà L1 phải nộp thêm 16.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Huỳnh Mộ T2 phải chịu là 72.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Mộ T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông Huỳnh Mộ T2 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0038746 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S6.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận S6;
- Chi cục THADS Quận S6;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Uông Văn Tuấn**