

**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: 448/2021/DS-PT.

Ngày: 06/5/2021.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua
bán nhà và chuyển nhượng QSDĐ

**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 Trần Thị Thương.
- Các Thẩm phán: Ông Sỹ Hồng Nam.

Bà Phạm Thị Thảo.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Danh Đời – Cán bộ 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 Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/4 và 06/5/2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử công khai Vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 402/2020/TLPT-DS ngày 06/8/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1106/2021/QĐ-PT ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Xuân Thy**, sinh năm 1972; ông **Chung Mộc H**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số 8/18, đường Võ Trường Toản, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1965. Địa chỉ: Căn hộ 9.2 (Tầng 9), Lô C, Chung cư 328 đường Võ Văn Kiệt, phường Cô Gang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim Xuân - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Đặng Nguyễn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 51, đường Nguyễn Văn Dừng, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 17, đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Trương Vinh Quang, ông Trương Võ Phi Long Anh Vũ, bà Nguyễn Thị Kim Anh - là những Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Duy, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Bùi Thị Hồng Giang - Luật sư của Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

+ Bà Nguyễn Thu Thủy - Luật sư của Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Trương Vinh Quang và bà Bùi Thị Hồng Giang vắng mặt; ông Trương Võ Phi Long Anh Vũ, bà Nguyễn Thị Kim Anh và bà Nguyễn Thu Thủy có mặt).

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

+ Ông Nguyễn Văn Chí, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Tạm trú: Số 260 đường Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

+ Ông Võ Nhật Thảo, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Hòa, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Tạm trú: Số 260 đường Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Đường Khoán Sung (Đường Hy Trung), sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 234 đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 58/11, đường Nguyễn Ngọc Cung, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 14/4/2021, vắng mặt ngày 06/5/2021).

+ Ông Nguyễn Văn Thâm, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 27/29, đường Ngô Y Linh, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 14/4/2021, vắng mặt ngày 06/5/2021).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu trong hồ sơ trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/3/2017, ông Chung Mộc H và bà Trần Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai căn nhà, đất tọa lạc tại số 258/1 đường Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L504844 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 07/10/1999 đối với thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.482m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L504816 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 23/8/1999 đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.124m²) và nhà đất số 260 đường Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G977570 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/1998 đối với thửa đất số 547, tờ bản đồ số 8, diện tích 200m²). Giá mua bán là 40.000.000.000 (bốn mươi tỷ) đồng. Phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: Đợt 1: Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 5.000.000.000 đồng. Đợt 2: Đến ngày 28/4/2017, bên mua đặt cọc tiếp lần 2 cho bên bán số tiền 10.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên bán tại Ngân hàng Vietcombank. Đợt 3: Ngày 28/5/2017, hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng xong chưa đóng dấu thì bên mua chuyển khoản cho bên bán hết số tiền còn lại là 25.000.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền thì bên mua và bên bán qua phòng công chứng đóng dấu.

Thực hiện hợp đồng, ông H và bà Trần Thị Xuân Thy (vợ ông H) đã đặt cọc số tiền Đợt 1 là 5.000.000.000 đồng vào ngày 28/3/2017 và đặt cọc Đợt 2 số tiền là 10.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà T vào ngày 28/4/2017. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận xong cọc Đợt 1, Đợt 2 thì phía bà T không thực hiện đúng như các điều khoản và nội dung mà hai bên đã thỏa thuận. Cụ thể: Căn cứ theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng

thì phía bà T sẽ hỗ trợ cho ông H, bà Th làm các thủ tục, cung cấp giấy tờ liên quan đến hai căn nhà và đất nêu trên để làm thủ tục hợp thức hóa nhà và đất trong thời hạn 02 tháng và mọi chi phí liên quan đến việc hợp thức hóa do bên ông H, bà Th đóng. Tuy nhiên, mặc dù ông H và bà Th nhiều lần liên hệ với bà T yêu cầu tiến hành giao hạn quyền sử dụng đất, hợp thức hóa nhà đất nhưng bà T không thực hiện và cũng không giao giấy tờ nhà đất cho ông H, bà Th để hợp thức hóa, cố tình tránh né không gặp mặt. Do không thể liên lạc được và không thể gặp mặt bà T nên ngày 04/4/2017 ông H, bà Th có đến nhà bà T và giao Thư thông báo với nội dung yêu cầu bà T phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến phần nhà và đất chuyển nhượng để đủ điều kiện ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng. Sự việc này được Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập vi bằng ghi nhận nhưng bà T cũng không có ý kiến phản hồi nào. Tuy nhiên ông H, bà Th vẫn có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng bằng cách đã thông báo trước cho bà T là ông H, bà Th dẫn người của công ty đo vẽ đến thửa đất chuyển nhượng để đo vẽ và yêu cầu bà T ra chỉ ranh nhưng bà T không hợp tác. Do đó, ngày 10/4/2017 ông H đã chỉ ranh cho công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng DCB đo vẽ hiện trạng nhà đất để thực hiện thủ tục hợp thức hóa, ngày 14/4/2017 thì có bản vẽ nhưng bà T cũng không hợp tác nên không tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa được.

Ngày 23/5/2017, hai bên gặp nhau tại Văn phòng luật sư của bà T, bà T đã cung cấp cho ông H, bà Th xem 02 Văn bản số 1355 và 1356 cùng ngày 22/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường An Lạc, quận Bình Tân trả lời về việc đất của bà T đã đủ điều kiện hợp thức hóa và đề nghị bà T cung cấp thêm một số giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng bà T cũng không bổ sung các giấy tờ theo yêu cầu để làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất. Căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 28/5/2017 là ngày các bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng, nhưng do ngày 28/5/2017 là ngày Chủ nhật nên các bên thống nhất vào ngày 27/5/2017 sẽ ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. bà Th ông H đã chuẩn bị đầy đủ số tiền để giao cho bà T nhưng do bà T không làm các thủ tục cần thiết theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên hồ sơ giấy tờ nhà đất của bà T chưa đủ điều kiện ký chuyển nhượng. Sự việc này các bên có yêu cầu thừa phát lại lập vi bằng để ghi nhận lại toàn bộ sự việc.

Do bà T là người vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng nên bà Th, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị T phải tiếp tục thực hiện

theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017. ông H bà Th sẽ trả thêm số tiền 5.000.000.000 đồng cho bà T ngoài số tiền hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tổng cộng giá mua bán chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng. Trường hợp bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc bà T phải trả lại cho ông H, bà Th số tiền 15.000.000.000 đồng tiền cọc và 15.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 30.000.000.000 đồng, buộc trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 để đảm bảo thi hành án.

- Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Bị đơn bà Trần Thị T xác nhận việc hai bên có ký hợp đồng đặt cọc và bà có nhận cọc của nguyên đơn số tiền 15.000.000.000 đồng đúng như nguyên đơn ông H, bà Th trình bày. Theo Hợp đồng đặt cọc có ghi bà T hỗ trợ giấy tờ hợp thức hóa nhà đất, tiền thuế chuyển mục đích bên bà Th chịu. Tuy nhiên, đến ngày 04/4/2017 bà Th, ông H đòi ý không cần bà T hỗ trợ hợp thức hóa nhà đất, gửi thông báo yêu cầu bà T đi gia hạn quyền sử dụng đất để thực hiện chuyển nhượng. Sau đó bà T đã mua hồ sơ xin gia hạn và về Ủy ban nhân dân phường xác nhận, đến ngày 22/5/2017 Ủy ban nhân dân phường An Lạc trả lời là đất của bà T không gia hạn được do đất đã xây dựng nhà ở, không còn đất ao như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/5/2017, bà T mời ông H, bà Th ra Văn phòng Luật sư để thông báo việc Ủy ban nhân dân phường An Lạc, quận Bình Tân có ban hành 02 văn bản số 1355/UBND và số 1356/UBND cùng ngày 22/5/2017 là hồ sơ không gia hạn được, nhưng bà T vẫn hỗ trợ hợp thức hóa nhà đất bằng việc bà đã liên hệ với Công ty TNHH Đo đạc Vạn Phú Hưng để tiến hành đo vẽ nhà đất nêu trên và đến ngày 27/5/2017 thì có bản vẽ.

Ngày 27/5/2017, hai bên ra Phòng công chứng số 2 để ký Hợp đồng mua bán nhưng Phòng công chứng thông báo không thực hiện được do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn từ năm 2015. bà T cho rằng, bà đã đáp ứng tất cả các yêu cầu của ông H, bà Th, hồ sơ không ký công chứng được là không do lỗi của bà. Mặt khác, tại Điều 3 của Hợp đồng có ghi: “Trong trường hợp 02 tháng kể từ ngày đặt cọc đợt 1, mà bên B chưa hợp thức hóa xong thì bên B cũng phải thanh toán số tiền 25.000.000.000 đồng vào ngày 28/5/2017 cho bên A. Nếu không thanh toán thì bên B phải chịu mất số tiền cọc 02 đợt là 15.000.000.000 đồng cho bên A mà không có quyền tranh chấp hay khiếu nại gì và bên A có quyền bán cho người

khác”. bà T đã có thiện chí trả lại tiền cọc 15.000.000.000 đồng và hai bên sẽ thanh lý hợp đồng nhưng ông H, bà Th không nhận mà còn đi thưa kiện làm ảnh hưởng đến tinh thần và lợi ích của bà T. bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tiếp tục thực hiện hợp đồng; do hợp đồng đặt cọc là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên bà T chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 15.000.000.000 đồng và yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Chí, ông Võ Nhật Thảo thống nhất trình bày:* Ông Chí và ông Thảo chỉ là người ở nhờ trông coi nhà cho bà T, các ông không biết và không liên quan đến vụ án, các ông xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Đường Khoán Sung (Đường Hy Trung) trình bày:* Ông Sung là người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 giữa bà T với ông H, bà Th. Ông Sung xác định việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì các bên tự giải quyết với nhau, ông không có ý kiến và không tranh chấp gì. Trong Hợp đồng ông chỉ chứng kiến các bên giao nhận tiền cọc ngày 28/3/2017 là 5.000.000.000 đồng, còn những chuyện về sau ông không biết, ông xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Vân trình bày:* Ngày 28/3/2017, bà Vân có ký tên làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông H, bà Th, giá mua bán là 40.000.000.000 đồng. Bà Vân chứng kiến ông H, bà Th đã đưa cho bà T số tiền cọc 5.000.000.000 đồng. Việc giao tiền lần hai bà Vân không chứng kiến. bà T có hứa khi ông H, bà Th trả đủ 40.000.000.000 đồng thì bà T cho bà Vân số tiền 400.000.000 đồng, nhưng bà T mới đưa cho bà số tiền 100.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng đến nay bà T vẫn chưa đưa. Bà chỉ là người làm chứng, bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa các bên, bà xin vắng mặt không tham gia.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Thám trình bày:* Ông Thám là người làm chứng việc ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông H, bà Th ngày 28/3/2017, giá mua bán là 40.000.000.000 đồng. Ông có chứng kiến ông H, bà Th đưa cho bà T số tiền cọc 5.000.000.000 đồng. Lúc đặt cọc, bà T có cho ông số tiền là 30.000.000 đồng. Ông chỉ là người làm chứng, ông không có ý kiến và yêu cầu gì về việc tranh chấp giữa các bên, ông xin vắng mặt không tham gia.

Quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp trên như sau:

- Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2017/DSST ngày 22/11/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chung Mộc H, bà Trần Thị Xuân Thy, buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà Th số tiền đặt cọc đã nhận là 15.000.000.000 đồng và phạt bồi thường một lần tiền cọc số tiền 15.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho ông H, bà Th là 30.000.000.000 đồng, buộc thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 để đảm bảo thi hành án. Bị đơn bà Trần Thị T kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án nêu trên.

Giải quyết phúc thẩm, Bản án dân sự phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2017/DSST của Tòa án nhân dân quận Bình Tân như nêu trên.

- Ngày 09/7/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 180/2018/KN-DS về việc kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/3/2018 nêu trên.

Ngày 23/8/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 243/2018/DS-GĐT với nội dung: Chấp nhận Kháng nghị số 180/2018/KN-DS ngày 09/7/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2017/DSST ngày 22/11/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Giải quyết lại (Lần 2) vụ án nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy. Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông H và bà Th số tiền cọc đã nhận là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng và phạt bồi thường

tiền cọc là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho ông H, bà Th là 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng, buộc trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông H và bà Th yêu cầu bà Trần Thị T phải trả lãi chậm trả trên số tiền cọc và trên số tiền bồi thường cọc, tổng cộng là 13.162.500.000 đồng, do nguyên đơn rút đơn yêu cầu. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 giữa bà Trần Thị T với ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ –BPKCTT ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân để đảm bảo thi hành án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2020, bị đơn bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Bị đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn bởi lẽ bị đơn không còn tin tưởng vì trước đây tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/3/2018, bị đơn có đề nghị việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 giữa hai bên là vô hiệu, do đó bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 15.000.000.000 đồng, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T hoàn trả tiền đã nhận cọc 15.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 15.000.000.000 đồng, tổng cộng 30.000.000.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 để đảm bảo thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm. Trường hợp bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định, nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng theo giá mà Hội đồng xét xử phúc thẩm đã trưng cầu cơ quan thẩm định giá là 50.555.000.000 (năm mươi tỷ năm trăm năm mươi lăm triệu) đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 090321.CT-TN ngày 09/3/2021).

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Thâm và bà Nguyễn Thị Vân thống nhất trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, việc ông H, bà Th đặt cọc và mong muốn mua đất của bà T là hoàn toàn sự thật. ông H, bà Th rất muốn mua thửa đất trên nhưng bà T sau khi nhận tiền cọc thì tìm đủ mọi cách không chịu bán. Tiền nhận cọc bà T không trả lại, còn đất thì bà T cho thuê mỗi tháng thu nhập hơn 200.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Th.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Nguyễn Thị Kim Anh trình bày:* Về mặt hình thức, tên của Hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là “Hợp đồng đặt cọc” nhưng bản chất nội dung của Hợp đồng ký kết ngày 28/3/2017 giữa hai bên là Hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất. Do là Hợp đồng mua bán nên nội dung của hợp đồng này quy định rõ về đối tượng của hợp đồng cũng như giá mua bán và phương thức thanh toán. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, các bên đều biết đối tượng của hợp đồng trong đó có Thửa đất số 641, Tờ Bản đồ số 8 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L504844 cấp ngày 07/10/1999) và Thửa đất số 637, Tờ Bản đồ số 8 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L504816 cấp ngày 23/8/1999) tọa lạc tại thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh (nay là quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh đều đã hết thời hạn sử dụng đất từ năm 2015 và chưa được gia hạn quyền sử dụng đất. Do đó, hai thửa đất này chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Chính vì vậy, giao dịch mua bán theo Hợp đồng ngày 28/3/2017 giữa hai bên là vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về cả hai bên nên bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận là 15.000.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng ký kết giữa ông Chung Mộc H và bà Trần Thị T ngày 28/3/2017 là vô hiệu, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 15.000.000.000 đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Nguyễn Thu Thủy trình bày:* Nguyên đơn cho rằng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn luôn tỏ thiện chí muốn nhận chuyển nhượng tài sản là không có cơ sở. Bởi lẽ, trước đây như bị đơn đã trình bày, tại phiên tòa ngày 15/3/2018 mặc dù bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng những nội dung các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng ký kết ngày 28/3/2017 nhưng phía nguyên đơn không đồng ý. Mặt khác, nguyên tắc chung của việc giải quyết tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng là trên tinh thần thỏa thuận, tuy nhiên phía nguyên đơn hoàn toàn không có

thiện chí này, bởi lẽ khi hai bên tiến hành ký hợp đồng tại Phòng công chứng không được thì chỉ sau đó một ngày nguyên đơn đã thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án. Chính vì những lý do này cùng với ý kiến phân tích của Luật sư Kim Anh, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án sơ thẩm như nội dung đề nghị của Luật sư Kim Anh nêu trên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Trương Võ Phi Linh Anh Vũ trình bày:* Thống nhất với quan điểm trình bày của Luật sư Kim Anh và Luật sư Thu Thủy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án sơ thẩm như nội dung đề nghị của hai Luật sư nêu trên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Đặng Thị Kim Xuân trình bày:* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 của các bên vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 là hoàn toàn không có cơ sở. Bởi lẽ, cần xác định chính xác rằng, đối tượng của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 nêu trên là 03 thửa đất sẽ được hợp thức hóa, còn đối tượng của Hợp đồng mua bán sau này (nếu có) là 03 thửa đất sau khi đã hợp thức hóa. Ở đây, hai bên chỉ mới ký kết hợp đồng đặt cọc và thực hiện việc giao nhận tiền cọc chứ hoàn toàn chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, do đó không thể áp dụng Điều 188 Luật Đất đai 2013 trong trường hợp này. Mặt khác, ngoài các tài liệu trong hồ sơ thể hiện thì trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ trước đến nay, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền 15.000.000.000 đồng mà bị đơn nhận của nguyên đơn là số tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa ngày 14/4/2021, bị đơn lại thay đổi lời khai cho rằng đây là số tiền thanh toán cho Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất, do hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu giải quyết hậu quả trả lại cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn không có cơ sở. Bởi lẽ, trong vụ án này, chỉ có phía bị đơn là người đã nhận tiền cọc 15.000.000.000 đồng, còn phía nguyên đơn chưa nhận đất, nhận nhà của bị đơn. Nhìn nhận một cách thực tế, bị đơn ngoài việc chiếm dụng số tiền 15.000.000.000 đồng của nguyên đơn trong khoảng thời gian 04 năm nay thì còn được sử dụng tài sản là các quyền sử dụng đất để cho thuê, thu nhập mỗi tháng hơn 200.000.000 đồng; còn nguyên đơn trong suốt khoảng thời gian ấy, vừa mất tiền vừa phải tốn thời gian, công sức, chi phí theo quá trình kiện tụng tại Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, dù chịu nhiều thiệt thòi nhưng nguyên đơn vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhận chuyển nhượng theo giá trị mà Tòa án đã thẩm định nhưng bị đơn vẫn không đồng ý, điều đó chứng tỏ bị đơn hoàn toàn không có thiện chí trong việc giải

quyết vụ án, luôn tìm mọi cách để tiếp tục chiếm đoạt số tiền của nguyên đơn. Chính vì những lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung Bản án của Tòa án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Xét thấy, khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, hai bên đều biết thừa đất giao dịch đã hết thời hạn sử dụng nên trong Hợp đồng có ghi thỏa thuận về việc bị đơn đồng ý hỗ trợ tài liệu, giấy tờ để nguyên đơn thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà đất theo quy định thì mới đủ điều kiện để hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng sau này tại phòng công chứng. Tuy nhiên, trong suốt thời gian từ khi nhận đủ số tiền cọc đợt 1 và 2 tổng cộng là 15.000.000.000 đồng, bị đơn chưa thực hiện việc hỗ trợ giấy tờ, tài liệu cho nguyên đơn để tiến hành thủ tục hợp thức hóa mặc dù nguyên đơn đã có đơn đốc, nhắc nhở. Chính vì nhà đất chưa được thực hiện thủ tục hợp thức hóa nên không đủ điều kiện giao dịch dẫn đến ngày 27/5/2017 hai bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bị đơn cho rằng, đã chủ động đi thực hiện việc gia hạn thời hạn sử dụng đất nhưng cơ quan Nhà nước không chấp nhận do trên đất đã hình thành tài sản, đó là lỗi khách quan chứ không phải do bị đơn không thực hiện. Xét thấy, khi ký kết hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận thời hạn 02 tháng để có thể thực hiện thủ tục hợp thức hóa, việc nguyên đơn có thực hiện được việc này hay không phụ thuộc vào việc bị đơn có hỗ trợ giấy tờ, tài liệu liên quan. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, do bị đơn không hỗ trợ nên nguyên đơn không thực hiện được. Sau nhiều lần nguyên đơn hỏi thúc, yêu cầu bằng văn bản, bị đơn mới đi thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất nhưng thời gian thực hiện thì rất gần với ngày hai bên ra công chứng, mặt khác sau khi nhận được thông báo của cơ quan Nhà nước về việc đất không thực hiện gia hạn được mà chỉ có thể thực hiện thủ tục hợp thức hóa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định thì bị đơn không chủ động thực hiện thủ tục theo hướng dẫn. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn có nhiều lời khai mâu thuẫn, cho rằng số tiền nhận của nguyên đơn là tiền mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là số tiền đặt cọc. Mặc dù nguyên đơn đồng ý nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá trị thẩm định giá mới nhưng bị đơn vẫn không đồng ý.

Từ những phân tích trên, xét thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng được là do bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm về thỏa thuận cọc nên phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và bị phạt cọc – trả cho nguyên đơn số tiền tương đương tiền cọc là có cơ sở, phù hợp với quy định. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T là không có cơ sở, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh luận của các bên tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 201/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Bị đơn nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo được chấp nhận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn Chí, ông Võ Nhật Thảo (là những người trông coi nhà cho bị đơn bà Trần Thị T) mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm:

[3.1] Về quan hệ và đối tượng tranh chấp trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Về mặt hình thức, Hợp đồng ngày 28/3/2017 ngoài bìa ghi tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất”, bên trong lại ghi tiêu đề là “Hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất” và chủ thể ký kết là ông Chung Mộc H và bà Trần Thị T. Tuy nhiên, qua quá trình xét xử, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự về việc ông H, bà Trần Thị Xuân Thy (vợ ông H) đã giao và bà T đã nhận 02 lần tiền cọc với số tiền tổng cộng là 15.000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, đối tượng là Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 giữa chủ thể tham gia hợp đồng là vợ chồng ông Chung Mộc H, bà Trần Thị Xuân Thy và bà Trần Thị T, từ đó áp dụng các quy định của pháp luật về đặt cọc để giải quyết vụ án là có cơ sở.

[3.2] Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 (sau đây gọi là Hợp đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

- Các bên tham gia ký kết Hợp đồng đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

- Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên đều biết Thửa đất số 637, 641, Tờ Bản đồ số 08, phường An Lạc quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã hết hạn sử dụng từ năm 2015, trên đất đã có nhà ở ổn định nên phải thực hiện gia hạn quyền sử dụng đất, phải thực hiện hợp thức hóa nhà đất mới được chuyển nhượng, do đó các bên đã thống nhất ghi tại phần dưới cùng của Hợp đồng “*Bên A (bà T) hỗ trợ giấy tờ chuyển mục đích (hợp thức hóa) cho bên B (bà Th ông H) có liên quan về nhà đất số 260 và 258/1 Hồ Học Lãm, phường An Lạc quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (gồm có sổ L 504844, sổ G977570, sổ L 504816), tiền thuế chuyển mục đích (hợp thức hóa) bên B đóng hết*”, cũng như thỏa thuận thời hạn kể từ khi đặt cọc cho đến khi ra ký công chứng là 02 tháng để các bên hoàn tất thủ tục trên. Như vậy, có cơ sở xác định đối tượng của Hợp đồng trên là các thửa đất cũng như tài sản trên đất sẽ được thực hiện hợp thức hóa theo quy định, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là Hợp đồng đặt cọc có điều kiện là có cơ sở - Điều kiện ở đây là “thực hiện việc hợp thức hóa đối với các tài sản đưa vào giao dịch”. Trong trường hợp này, các bên chưa thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất - đó là giao dịch chỉ được hình thành tại phòng công chứng sau khi thực hiện xong các điều kiện ghi trong Hợp đồng đặt cọc có điều kiện nêu trên. Vì vậy, Hợp đồng trên không vi phạm về điều kiện giao dịch quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[3.3] Về nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Để bảo đảm thực hiện đúng thỏa thuận, trong thời gian từ khi giao nhận cọc đến ngày ký công chứng mua bán (28/5/2017), ngoài việc trao đổi trực tiếp bằng lời nói, điện thoại về việc yêu cầu bị đơn hỗ trợ giao giấy tờ để thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà đất nhưng bị đơn không đồng ý giao, nguyên đơn cũng đã có Thông báo ngày 04/4/2017 về việc nhắc nhở, đôn đốc bị đơn chuẩn bị hồ sơ giấy tờ đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Trong đó, Thông báo có nội dung “*Nếu bà có ý kiến gì về thời gian có mặt tại Phòng công chứng như trên để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc bất cứ vấn đề gì liên quan đến việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt*

cọc giữa các bên đã ký kết ngày 28/3/2017 thì bà vui lòng trả lời, phúc đáp bằng văn bản cho chúng tôi trước ngày 09/4/2017”. Tuy nhiên, bị đơn không phản hồi cũng như không có ý kiến đối với Thông báo trên cho nguyên đơn.

- Về phía bị đơn, sau khi đã nhận tiền cọc cả hai lần là 15.000.000.000 đồng, bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận của Hợp đồng - là hỗ trợ giấy tờ nhà đất để nguyên đơn thực hiện thủ tục chuyển mục đích (hợp thức hóa), do đó nguyên đơn không có điều kiện để thực hiện thủ tục hợp thức hóa như thỏa thuận trong Hợp đồng. Nguyên đơn có Thông báo yêu cầu bị đơn phúc đáp về việc thực hiện hợp thức hóa giấy tờ nhà trước ngày 09/4/2017 nhưng bị đơn không phản hồi, cho đến khoảng giữa tháng 05/2017 bị đơn mới nộp hồ sơ gia hạn thời hạn sử dụng đất, đến ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân phường An Lạc mới có kết quả xác minh hiện trạng thực tế và đến ngày 22/5/2017 Ủy ban nhân dân phường An Lạc có Văn bản số 1355/UBND và 1356/UBND trả lời hồ sơ xin gia hạn thời hạn sử dụng đất của bị đơn. Tại Văn bản số 1355/UBND và 1356/UBND nêu trên thể hiện “*Chưa thể xem xét giải quyết hồ sơ xin gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp vì trên đất đã có nhà. Do đó, Ủy ban nhân dân phường An Lạc đề nghị bà T lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định*”. Tuy nhiên, từ đó đến nay bị đơn không thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là tiến hành lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cũng không chủ động liên hệ với nguyên đơn để tìm phương án giải quyết. Bị đơn viện nhiều lý do cho việc không thực hiện thủ tục hợp pháp hóa theo thỏa thuận như do nguyên đơn không tiếp tục giao tiền Đợt 3, do nguyên đơn khởi kiện và làm đơn ngăn chặn tài sản,... Tuy nhiên, những lý do bị đơn đưa ra đều không có căn cứ, mâu thuẫn, bởi lẽ nguyên đơn chỉ có nghĩa vụ giao tiền Đợt 3 (số tiền 25.000.000.000 đồng) khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong tại Phòng công chứng (chưa đóng dấu); quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chỉ cấm bị đơn chuyển dịch quyền về tài sản đối với các tài sản tranh chấp chứ không cấm bị đơn tiến hành làm các thủ tục hợp thức hóa. Qua đó cho thấy bà T đã cố tình vi phạm hợp đồng đặt cọc, gây khó khăn và đưa ra nhiều lý do mâu thuẫn để không thực hiện thỏa thuận.

- Đối với nội dung tại Điều 3 của Hợp đồng thể hiện “*Trong trường hợp 02 tháng bắt đầu từ ngày đặt cọc đợt 1, mà bên B (nguyên đơn) chưa hợp thức hóa xong thì bên B cũng phải thanh toán số tiền là 25.000.000.000 đồng vào ngày 28/5/2017 cho bên A (bị đơn), nếu không thanh toán thì bên B phải mất số tiền cọc*”

là 15.000.000.000 đồng mà không có quyền tranh chấp hay khiếu nại gì và bên A có quyền bán cho người khác”. Xét thấy, điều kiện về việc nguyên đơn tiếp tục giao tiền Đợt 3 theo thỏa thuận trên chỉ xảy ra khi nguyên đơn đã được bị đơn hỗ trợ tài liệu để thực hiện hợp thức hóa nhà đất nhưng đến ngày 28/5/2017 vẫn chưa hợp thức hóa xong. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, bị đơn hoàn toàn không có động thái hỗ trợ giấy tờ, tài liệu cho nguyên đơn để thực hiện thủ tục hợp thức hóa, do đó, bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm thỏa thuận quy định tại Điều 3 của Hợp đồng là không có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/4/2021, bị đơn cho rằng trước đây đã đồng ý tiếp tục chuyển nhượng theo thỏa thuận của Hợp đồng (tại phiên tòa ngày 15/3/2018) nhưng nguyên đơn không đồng ý nên phải chịu mất cọc. Tuy nhiên, tại Trang 07 của Bản án phúc thẩm số 280/2018/DS-PT ngày 15/3/2018 có đoạn “*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/3/2018 và ngày 15/3/2018, bà T thay đổi ý kiến liên tục đối với việc trả cọc hay mất cọc cũng như giá cả, phương thức thanh toán nếu thực hiện tiếp hợp đồng nên nguyên đơn không đồng ý*”. Xét thấy, việc đồng ý hay không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là sự thể hiện thiện chí của nguyên đơn trong giai đoạn tố tụng tại Tòa án, đây không phải là căn cứ để xác định có lỗi hay không có lỗi trong việc vi phạm Hợp đồng vì không nằm trong giai đoạn thực hiện Hợp đồng.

Bị đơn thay đổi lời khai cho rằng Hợp đồng hai bên ký kết ngày 28/3/2017 là Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 15.000.000.000 đồng là tiền nguyên đơn thanh toán; do Hợp đồng mua bán vô hiệu nên bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền 15.000.000.000 đồng. Xét thấy, như đã phân tích ở trên, hợp đồng mà hai bên ký kết là Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền hai bên giao nhận 15.000.000.000 đồng là số tiền đặt cọc. Các bên chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có sự giao nhận tài sản mua bán,...nên lời khai nêu trên của bị đơn là không có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/4/2021, nguyên đơn vẫn tha thiết muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với các phần nhà đất nêu trên và có thiện chí mua theo giá định giá là 50.555.000.000 đồng để các bên có thể thực hiện hợp đồng mua bán, nhưng bị đơn không đồng ý, điều đó chứng tỏ bị đơn không có thiện chí và không muốn thực hiện việc chuyển nhượng các tài sản trên cho nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn và bị đơn đã có sự thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc và số tiền bị đơn đã nhận cọc là 15.000.000.000 đồng

để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng do phía bị đơn đã cố tình không thực hiện các thỏa thuận làm cho hợp đồng không ký kết được tại Phòng công chứng nên bị đơn phải chịu phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 15.000.000.000 đồng và phạt cọc tương đương 15.000.000.000 đồng, đồng thời xem xét hủy Hợp đồng đặt cọc nêu trên là có cơ sở.

[3.4] Xét ý kiến trình bày của những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp với ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T. Cần giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm số 201/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo mặc dù đã trên 60 tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí cũng như tại phiên tòa không có yêu cầu xem xét miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 328, Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy.

Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy số tiền cọc đã nhận là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng và phạt bồi thường tiền cọc là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho ông H, bà Th là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng, buộc trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy yêu cầu bà Trần Thị T phải trả lãi chậm trả trên số tiền cọc và trên số tiền bồi thường cọc, tổng cộng là 13.162.500.000 đồng, do nguyên đơn rút đơn yêu cầu.

3. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất ngày 28/3/2017 giữa bà Trần Thị T với ông Chung Mộc H, bà Trần Thị Xuân Thy.

Kể từ ngày ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Trần Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T phải chịu 138.000.000 (một trăm ba mươi tám triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Chung Mộc H và bà Trần Thị Xuân Thy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H, bà Th tiền tạm ứng án phí đã nộp 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0064543 ngày 18/12/2019 và tiền tạm ứng án phí mà đã nộp 60.581.250 (sáu mươi triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0064117 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp là

300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0061428 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. bà T đã đóng xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Tân, TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân, TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Đời-Thg), 20.

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

Trần Thị Thương

