

Bản án số: 522/2022/DS-PT
Ngày: 29/8/2022
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: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 8 năm 2022 và ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3859/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 10397/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11329/2022/QĐPT-DS ngày 25/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Ngõ Thị Hoàng A, sinh năm 1984

Địa chỉ: chung cư B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Huy E, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 45 đường G, Phường H, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Trung I

2/ Bà Hồ Thị Bích K

Cùng địa chỉ: Số 338 – 340 đường L, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông I, bà K: Ông Huỳnh Nguyên O, sinh năm 1994; Địa chỉ: 01 Đường P, phường Q, Thành phố R, tỉnh Phú Yên (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15662 ngày 19/7/2022 tại Phòng công chứng S). (Có mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Trọng T, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 29/35 đường U, Phường Q, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lê Anh X, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: chung cư B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị Bích Y, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 336/19 đường L, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Mạnh A1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 796/85 đường B1, Phường C1, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Y, ông A1: Ông Huỳnh Nguyên O, sinh năm 1994; Địa chỉ: 01 Đường P, phường Q, Thành phố R, tỉnh Phú Yên (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15662 ngày 19/7/2022 tại Phòng công chứng S). (Có mặt).

Người làm chứng:

1/ Bà Nguyễn Thị Bích D1, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Bích E1, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 476 đường G1, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2020 và các biên bản làm việc tại Tòa án phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/6/2020, bà Ngõ Thị Hoàng A và ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 76,9m²; giá mua bán là

8.300.000 đồng, ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K cam kết quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không bị tranh chấp, không cầm cố thế chấp.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà Ngũ Thị Hoàng A đã chuyển cho ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K số tiền 1.000.000.000 đồng (Thanh toán 800.000.000 đồng vào ngày 25/6/2020; thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 20/6/2020). Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu bà Ngũ Thị Hoàng A biết quyền sử dụng nêu trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông I – bà K (Quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Bích E1 là đại diện cho các những người cùng sử dụng đất).

Bà Ngũ Thị Hoàng A đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K, thanh lý hợp đồng đặt cọc, hoàn trả lại tiền cọc đã nhận nhưng không được đáp ứng.

Vì vậy, bà A đề nghị Tòa án nhân dân quận N tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020, ký giữa bà Ngũ Thị Hoàng A và ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K là vô hiệu với lý do: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020 giữa bà A với ông I – bà K đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, bà K và ông I không được quyền mua bán, chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc đối với thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, địa chỉ Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K hoàn trả lại cho bà Ngũ Thị Hoàng A số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Đối với các tin nhắn zalo mà phía đại diện bị đơn cung cấp ngày 11/3/2021: theo đó đại diện nguyên đơn xác nhận các tin nhắn zalo mà bị đơn cung cấp là nội dung trao đổi giữa bà A với ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K. Tuy nhiên, việc trao đổi zalo diễn ra trong thời gian dài, với nhiều nội dung khác nhau. Vì vậy, việc bị đơn bóc tách một vài tin nhắn trong cả diễn biến câu chuyện kéo dài, với nhiều nội dung khác để xác định bà A bỏ cọc là không phù hợp.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 19/6/2020, bà Hồ Thị Bích K và ông Lê Trọng T có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng 05 (năm) quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc I1, bà Nguyễn Thị Bích D1, trong đó có thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06392 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 19/6/2020, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc số 11017 do Phòng công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19/6/2020.

Đồng thời, vào ngày 20/6/2020, ông Lê Trọng T đã tự nguyện lập văn bản là

“Giấy thỏa thuận” với nội dung tóm tắt như sau: “Tôi Lê Trọng T... có đồng ý cho ông bà (là Nguyễn Trung I và Hồ Thị Bích K) được đại diện tôi, hứa mua, hứa bán, nhận cọc cho thửa 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N. Có số giấy chứng nhận CH06392 của Ủy ban nhân dân quận N ký ngày 19/6/2020. Nay tôi làm thỏa thuận này để cho ông bà I K tiện việc làm hợp đồng hứa mua, hứa bán với khách hàng mua mà không cần đến tôi...”

Đến ngày 25/6/2020, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2020 và được sự đồng ý của ông Lê Trọng T, thì vợ chồng ông Nguyễn Trung I - bà Hồ Thị Bích K và bà Ngũ Thị Hoàng A đã tự nguyện thỏa thuận, lập và ký một Giấy nhận cọc (Sang nhượng lại quyền hứa mua, hứa bán), bằng giấy tờ tay với nội dung: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B lô đất tại thửa đất 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N; có diện tích khoảng 76,9m²; với số tiền 8.300.000.000 đồng; bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại bên B sẽ thanh toán cho bên A là ngày 26/8/2020 ký mua bán tại Phòng công chứng và thanh toán hết tiền...”.

Ngày 21/8/2020, bà Ngũ Thị Hoàng A có điện thoại, nhắn tin cho bà K về việc không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nữa và chịu lỗ tiền cọc 100.000.000 đồng và xin nhận lại 900.000.000 đồng cọc nhưng bà K không đồng ý. Ngày 23/8/2020, bà K và bà A có thỏa thuận hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức là ngày 17/9/2020. Nhưng vào ngày 11/9/2020, bà A nhắn tin cho bà K có nội dung “vẫn chưa xoay kịp tiền cho đợt 02... hoãn thanh toán đến hết tháng 12 năm nay để em kịp xoay sở... em đang đăng bán để kiếm khách sang cọc nêu em chỉ cho khách thì giới thiệu em nha (em chấp nhận mức lỗ vài trăm triệu) nếu không chấp nhận hỗ trợ trên thì cứ tính như em đã bỏ cọc...”. Nói tóm lại, hoàn toàn lỗi do bà Ngũ Thị Hoàng A không có thiện chí mua, không có tiền đưa lần 2 cụ thể là số tiền 7.300.000.000 đồng để thanh toán đợt 02 cho ông I, bà K, cho nên hai bên chưa thể ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng chính thức cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay bên phía bị đơn xác định việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 522 giữa bị đơn với bà Ngũ Thị Hoàng A là hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội, văn bản Giấy đặt cọc ngày 25/6/2020 đã thể hiện đúng ý chí của các bên khi giao dịch. Nếu xét về mặt giấy tờ pháp lý, chứng từ sử dụng đất khi giao dịch thì ông I, bà K đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất với chủ sử dụng đất, đó là hợp đồng công chứng đặt cọc ngày 19/6/2020. Bên cạnh đó, do sắp hết thời gian thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc số 11017 do Phòng công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19/6/2020 cho nên vợ chồng ông I, bà K và ông T thỏa thuận, đồng ý cho con của ông I – bà K tên là Nguyễn Thị Bích Y được đại diện ký kết

hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Bích D1, bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc I1. Bà Bích Thảo đã đăng ký, cập nhật, đăng bộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06392 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 19/6/2020.

Phía bị đơn đã rất thiện chí khi ký hợp đồng với bà A và đã cho bà A gia hạn nhiều lần để thực hiện hợp đồng mua bán. Sau khi bà A không có khả năng tài chính, vợ chồng bà A đã đến nhà bà K, ông I để làm việc và 02 bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020. Từ đó, hai bên đã xé bỏ bản chính của hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020. Vì vậy, đại diện bị đơn xác định đã giải quyết xong hậu quả của hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà A với ông I, bà K. Nếu đại diện nguyên đơn vẫn xác định hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020 được ký giữa bà A với ông I và bà K còn hiệu lực thì đề nghị phía nguyên đơn cung cấp bản chính của hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020.

Bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Trọng T trình bày: Ông và bà K, ông I có ký giấy thỏa thuận ngày 20/6/2020, ông vẫn giữ nguyên quan điểm đồng ý để bà K và ông I được đại diện hứa mua, hứa bán và nhận cọc cho thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh – Thửa đất được ông và bà K cùng hợp đồng đặt cọc số 11017 tại Phòng công chứng S ngày 19/6/2020. Ông Lê Trọng T cho rằng hiện nay không có bản chính của hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2020 để ông đối chiếu. Bản thân bà A đã kiểm tra về mặt pháp lý của thửa đất và đồng ý nhận sang nhượng lại quyền hứa mua, hứa bán, bản thân bà A đã đồng ý với vấn đề đó. Đến thời điểm ký hợp đồng mua bán, phía bà A không đủ tiền để ký hợp đồng mua bán và phía nguyên đơn cũng đã tạo điều kiện rất nhiều cho phía bà A nhưng bà A cũng không đủ tài chính để mua bán. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn, ông không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Bích Y, ông Nguyễn Mạnh A1 trình bày: Bà Y, ông A1 là con ruột và con rể của ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K. Ngày 22/10/2020, cha mẹ là ông I và bà K có nhờ bà Y đại diện đứng ra ký hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Bích D1, bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc I1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20012 do Phòng

công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/10/2020. Sau đó vào ngày 12/11/2020, bà Y đã làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính, đăng ký, cập nhật và đăng bộ tên của bà Y và ông Nguyễn Mạnh A1 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH06392 ngày 19/6/2020 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho thửa đất nêu trên. Ông bà cam kết vợ chồng bà chỉ là người đứng tên giúp cho cha mẹ, khi nào cha mẹ bà yêu cầu thì vợ chồng bà sẽ ra cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên ngay mà không được đòi hỏi bất cứ lợi ích vật chất gì. Ông bà đồng ý với ý kiến của ông I và K, bà sẽ cho bà Ngũ Thị Hoàng A thời hạn 05 ngày kể từ ngày 22/4/2021 đến hết ngày 27/4/2021, bà A phải liên lạc với bà, tới Phòng công chứng S, để ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng sang tên thửa đất số 522, tờ bản đồ số 31, tại Phường C, quận N. Nếu đến hết ngày 27/4/2021, bà A không liên lạc với bà để ký hợp đồng mua bán thì xem như bà A tự ý bỏ cọc. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông A1 đề nghị vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử.

Ông Lê Anh X đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời ông Lê Anh X cũng xác định số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) bà A chuyển tiền cọc cho ông I, bà K là tài sản chung của vợ chồng ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án tuyên buộc ông I, bà K phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền này. Đồng thời, ông Lê Anh X làm đơn đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Bích D1 vắng mặt tại các buổi làm việc được Tòa án triệu tập.

Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngũ Thị Hoàng A:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc) ngày 25 tháng 6 năm 2020, ký kết giữa nguyên đơn bà Ngũ Thị Hoàng A với bị đơn ông Nguyễn Trung I – bà Hồ Thị Bích K vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Trung I, bà Hồ Thị Bích K phải trả cho nguyên đơn bà Ngũ Thị Hoàng A, ông Lê Anh X số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/4/2022, bị đơn ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại tiền đã đặt cọc, không yêu cầu bồi thường tiền cọc; không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn trình bày: Do nguyên đơn không đủ tiền thanh toán và nhấn tin bỏ cọc nên hai bên đã đồng ý thanh lý hợp đồng và xé bỏ bản chính giấy đặt cọc. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn dựa trên việc đánh giá chứng cứ là bản photo giấy nhận cọc là không đúng quy định của pháp luật vì nội dung hai bản nhận cọc photo là hoàn toàn khác nhau. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông T trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Ông Lê Anh X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt .

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Bích D1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đối với hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán đất ngày 25/6/2022 thì hai bên cung cấp hợp đồng là bản photo, không có bản chính; nội dung hai hợp đồng này không giống nhau, nguyên đơn và bị đơn không thừa nhận nội dung của hợp đồng. Hai bên đều thừa nhận bản chính đã không còn nên cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ vụ án trên bản hợp đồng là không đúng.

Về các tin nhắn do bị đơn cung cấp có nội dung xác định bà A đồng ý mất cọc vì không có tiền thanh toán tiền khi ký chuyển nhượng. Bà A cho rằng tin

nhấn bị cắt bớt nội dung, bị đơn chỉ đưa ra nội dung có lợi cho bị đơn nhưng không có yêu cầu cũng như không cung cấp được toàn bộ nội dung tin nhắn giữa hai bên nên không có cơ sở xem xét.

Đại diện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

Xét phía nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên toà lần thứ nhất ngày 8/8/2022 nên Hội đồng xét xử hoãn phiên toà theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét ông Lê Anh X có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đức theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Bích E1, bà Nguyễn Thị Bích D1 vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn:

Căn cứ giấy đặt cọc (Sang nhượng lại quyền hứa mua, hứa bán) ngày 25/6/2020 giữa ông Nguyễn Trung I, bà Hồ Thị Bích K với bà Ngũ Thị Hoàng A thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 522 tờ bản đồ số 31, Phường C, quận N, có diện tích 76,9m², giá chuyển nhượng 8.300.000.000đ; số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán ngày 26/8/2020 khi ký mua bán tại công chứng.

Căn cứ giấy thoả thuận tay ngày 20/6/2020 của ông Lê Trọng T đồng ý cho ông I, bà K được đại diện ông T hứa mua, hứa bán nhận cọc cho thửa 522, tờ bản đồ số 31, Phường C, Gò Vấp với khách hàng và lời khai của ông T xác định đã ủy quyền cho ông I bà K được ký hợp đồng hứa mua hứa bán với khách hàng đối với các lô đất ông đã cũng bà K ký đặt cọc. Điều này thể hiện bà K ông I ký hợp đồng với người khác là không trái với ý chí của ông T.

Căn cứ nội dung tin nhắn zalo giữa bà A và bà K (Được các bên thừa nhận) thì bà A xin chịu lỗ và nhận lại cọc; và nội dung nhắn tin ngày 23/8/2020 bà A lại xin dời ngày ra công chứng là ngày 17/9/2020 và được sự đồng ý của bà K. Ngày 11/9/2020 bà A lại xác nhận tin nhắn với bà K có nội dung: “Hôm nay em vẫn chưa xoay kịp tiền cho đợt 2 ...” và xin hoãn đến tháng 12/2020 nhưng không được bà K đồng ý. Và nội dung tiếp theo là : “Nếu chị không chấp nhận hỗ trợ trên thì cứ tính như em bỏ cọc...”

Như vậy nội dung tin nhắn thể hiện bà A là người đề nghị chấm dứt việc thực hiện hợp đồng.

Về đánh giá chứng cứ việc giải quyết vụ án:

Cấp sơ thẩm căn cứ vào bản pho to giấy đặt cọc ngày 25/6/2020 do các bên cung cấp để xem xét đánh giá vụ án. Tuy nhiên hai bên không thừa nhận phần nội dung khác nhau của hai hợp đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn dựa trên bản photo hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở đánh giá việc giải quyết vụ án là không đúng theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn trình bày do bị đơn giật và xé bản chính giấy đặt cọc của bà nhưng không có biên bản xác nhận sự việc trên.

Theo nội dung trao đổi tin nhắn giữa hai bên, bị đơn trình bày do hai bên thanh lý hợp đồng nên đã tự xé bỏ bản chính giấy cọc là có cơ sở.

Từ những nhận định trên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng), bà A đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng), bà A phải nộp thêm 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng).

Ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 95, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 272, Điều 273, Khoản 2, khoản 3 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngũ Thị Hoàng A buộc bị đơn ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K trả số tiền cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngũ Thị Hoàng A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0027589 ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A phải nộp thêm 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng).

Ông Nguyễn Trung I và bà Hồ Thị Bích K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí do ông I, bà K đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0048073 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận N ;
- Tòa án nhân dân Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

