

Bản án số: 748/2019/DS-PT  
Ngày: 26-8-2019  
V/v: “*Tranh chấp về 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 Nguyễn Thị Huyền

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Phạm Hồng Loan

2/ Bà Đặng Huyền Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Phạm Hoàng L – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 7, ngày 14 và 26 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 637/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018, về “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 571/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2804/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5420/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2019 và số 6256/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Đào Xuân T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: 21 Đường A, khu dân cư G, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Đặng Trường T** – Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Trường T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: 78/11C Đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: nhà không số, đường N, khu phố 5 (số cũ ấp 5A), phường Đ, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông P – Luật sư của Văn phòng luật sư P, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)*

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H, sinh năm 1970.*

Địa chỉ: 21 Đường A, khu dân cư G, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đào Xuân T, sinh năm 1963. (có mặt)*

Địa chỉ: 21 Đường A, khu dân cư G, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 21282 ngày 05/9/2018 của Văn phòng Công chứng P)

*4. Người làm chứng:*

4.1/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1968 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Z, xã L, huyện R, tỉnh Đ

4.2/ Bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm 1968 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện R, tỉnh Đ

4.3/ Ông **Lương Minh T**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số 57 đường T, ấp X, xã P, huyện R, tỉnh Đ.

*5. Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Đào Xuân T và bị đơn – Bà Nguyễn Thị N.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 24/07/2018, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Đào Xuân T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà H trình bày:*

Ngày 25/5/2018, ông và Bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06 tại xã Vinh T, huyện R, tỉnh Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V339212, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: 03098 QSDĐ/517/QĐQBH do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Đ cấp ngày 10/3/2003 cho ông V cập nhật biến động tên Bà Nguyễn Thị N ngày 18/02/2008. Trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận đơn giá 800.000 đồng/m<sup>2</sup> giá trị đất được tính theo diện tích thực tế mà trung tâm đo đạc thể hiện.

Sau khi thỏa thuận ông đặt cọc 700.000.000 đồng cho Bà N và các bên thống nhất trong vòng 30 ngày, muộn nhất không quá ngày 26/6/2018 các bên

làm thủ tục sang nhượng tại phòng công chứng. Hợp đồng có thỏa thuận nếu bên A (Bà N) không bán hoặc chậm trễ thời gian ra công chứng thì phải hoàn trả lại số tiền mà bên B (Ông T) đã đặt cọc, đồng thời bồi thường thêm gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc.

Sau khi đặt cọc bên mua đã đốc thúc nhiều lần nhưng Bà N không ký hợp đồng đo vẽ với trung tâm đo đạc mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác, do vậy ông không đồng ý ngày 25/7/2018 đi công chứng.

Ngày 17/7/2018, ông đề nghị Văn phòng Thừa phát lại quận Đ lập Vi bằng số 1487/2018/VB-TPLQ.TĐ về việc giao Thư thông báo ngày 17/7/2018 cho Bà N (nội dung thư yêu cầu Bà N trả lại tiền cọc là 700.000.000 đồng và P cọc 1.400.000.000 đồng) và Bà N đã tự ghi lại đồng ý gửi lại cho ông 900.000.000 đồng. Ông không đồng ý số tiền 900.000.000 đồng nhưng có nói Bà N sang nhà nói với vợ ông một tiếng để vợ ông thông cảm và đồng ý lấy 900.000.000 đồng nhưng đến ngày 22/7/2018 thì Bà N không trả còn thách thức ông đi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu Bà N trả lại tiền cọc là 700.000.000 đồng và P cọc 1.400.000.000 đồng, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày:*

Bà Huỳnh Thị M môi giới cho Bà N chuyển nhượng đất cho Ông T, với giá đất 800.000 đồng/m<sup>2</sup>, hai bên có thỏa thuận đo vẽ lại nhưng không thỏa thuận ngày nào ra công chứng và địa điểm công chứng. Ông T có nhờ ông L, bà M môi giới chuyển nhượng cho người khác để ông lấy lại tiền cọc. Ngày 17/7/2018, Ông T đề nghị Văn phòng Thừa phát lại quận Đ lập Vi bằng về việc ông giao thư thông báo chấm dứt hợp đồng.

Quá trình giải quyết Bà N có đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng hai bên ra công chứng vì Bà N đã có giấy chứng nhận mới hoặc bà trả lại Ông T 900.000.000 đồng nhưng Ông T không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn bà xác định Bà N không có lỗi nên không đồng ý hoàn trả lại tiền cọc và P cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

*\* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 30/10/2018, người làm chứng ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị M trình bày:*

Ông, bà có giới thiệu Bà N bán đất cho Ông T. Theo hợp đồng đặt cọc, Ông T đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho Bà N để nhận chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V339212 số vào sổ cấp số 03098/QSDD/517/QĐUBH ngày 10/03/2003 do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Đ cấp. Đến ngày ra công chứng ký hợp đồng Ông T nói không vay được tiền ngân hàng cho nên không có đủ điều kiện để ra công chứng quyền sử dụng đất. Ông T có nói với bà M, ông L là không có tiền để giao cho Bà N và Ông T có nhờ bà M, ông L đàm phán cho người khác mua để lấy lại số tiền đặt cọc mà Ông T đã đặt cọc cho Bà N.

Ông bà được biết Ông T khởi kiện yêu cầu Bà N đền cọc là không đúng. Vì lý do Ông T vi phạm hợp đồng không đủ tiền mua đất của Bà N. Lỗi vi phạm hợp đồng là do Ông T. Vậy Ông T sẽ bị mất cọc theo hợp đồng hai bên đã ký.

Về việc vi bằng do Ông T nộp ở Tòa ông, bà không có ý kiến vì ông, bà không chứng kiến lúc lập vi bằng. Do bận công việc ông, bà xin vắng mặt trong phiên xử ngày 31/10/2018 và tại các buổi làm việc khác của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 571/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

+ Buộc Bà Nguyễn Thị N có yêu cầu hoàn trả cho Ông Đào Xuân T số tiền cọc đã nhận 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và bồi thường một lần tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), tất cả trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị N chậm thi hành khoản tiền trên thì Bà N phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm T toán.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận T. Sau khi Bà N thi hành xong các nghĩa vụ trả tiền cho Ông T thì phải giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận T đồng thời giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 17/2018/QĐ-BPBD ngày 09/8/2018, Ngân hàng Q – Chi nhánh H trả lại tiền ký quỹ cho Ông Đào Xuân T.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Ông Đào Xuân T buộc Bà Nguyễn Thị N bồi thường hai lần tiền cọc (700.000.000 đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N chịu 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng).

Ông Đào Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 37.000.000 đồng (Ba mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0025757 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn trả lại cho Ông T 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 13/11/2018, bị đơn – Bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/11/2018, nguyên đơn – Ông Đào Xuân T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và nguyên đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Bị đơn không thực hiện cam kết theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, không tiến hành lập bản vẽ tách thửa dẫn đến việc các bên không thể ký kết hợp đồng công chứng. Mặc dù nguyên đơn đã tạo điều kiện cho bị đơn gia hạn ngày ký hợp đồng nhiều lần nhưng các bên vẫn không thực hiện được do không có bản vẽ. Nay nguyên đơn vẫn có thiện chí thực hiện tiếp các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 nhưng phía bị đơn không đồng ý. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 700.000.000 tiền nguyên đơn đã đặt cọc và bồi thường gấp hai lần tiền cọc là 1.400.000.000 đồng, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì nội dung quy định tại khoản 2.3 hoàn toàn được hiểu là trường hợp bên A (tức bên bán) không bán hoặc chậm trễ thời gian ra công chứng thì bên A phải hoàn trả cho bên B số tiền đặt cọc, đồng thời phải bồi thường thêm số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ quy định trong hợp đồng đã ký kết nên phải bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thể hiện ý chí vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng chứng tỏ nguyên đơn không có lỗi làm cho hợp đồng giữa các bên không ký kết được. Do vậy, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã xác định sai tư cách người tham gia tố tụng của bà Huỳnh Thị M. Bà đã nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà M. Sau đó, bà M nhờ bà chuyển nhượng lại cho Ông T. Bà M là người trực tiếp giao dịch với Ông T. Do đó, bà M không phải là người làm chứng mà phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Bà đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 78/11C Đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và không đăng ký tạm trú tại địa chỉ nhà không số, đường N, khu phố 5 (số cũ 5A), phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận T giải quyết vụ án là sai thẩm quyền.

Lý do của việc không có bản vẽ khi các bên đến phòng công chứng ký hợp đồng là do khi đặt cọc, các bên thỏa thuận bản vẽ hiện trạng đứng tên Ông T nhưng khi có bản vẽ nháp thì Ông T không đồng ý nhận nên bà phải ký lại hợp đồng đo vẽ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tuy nhiên, bà không nhớ rõ ngày ký hợp đồng đo vẽ. Bản án sơ thẩm chấp nhận trình bày của Ông T về việc bà không ký hợp đồng với trung tâm đo đạc để buộc bà bồi thường là không đúng.

Tại phiên tòa ngày 14/8/2019, bị đơn rút lại yêu cầu xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Quận H và không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn yêu cầu Tòa án sửa án sơ thẩm theo hướng như bị đơn đã cam kết

ngày 17/7/2018 là trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và bồi thường cho nguyên đơn 200.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy quyết định khẩn cấp tạm thời số 20/2018 ngày 10/8/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Qua chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa thì thực tế bị đơn đã thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018. Tuy bị đơn có thực hiện việc lập bản vẽ đúng tên nguyên đơn nhưng do không hiểu biết nên thủ tục không hợp lệ dẫn đến không có bản vẽ đúng thời hạn ký công chứng. Do vậy, trong trường hợp bị đơn thua kiện sẽ là sự trả giá cho sự thiếu hiểu biết của bị đơn. Việc bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng không phải vì bị đơn không có thiện chí mà vì thực tế bị đơn chỉ có quyền sử dụng đối với 1/3 lô đất, trong khi anh chị em trong gia đình không đồng ý bán nữa nên bị đơn không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật

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

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa có đủ cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi tiền cọc là 1.400.000.000 đồng tổng cộng là 2.100.000.000 đồng.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét yêu cầu của bị đơn về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm:

Ngày 19/8/2019, Tòa án nhận được đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 17/8/2019 của bị đơn – Bà Nguyễn Thị N có nội dung xin hoãn phiên tòa ngày 26/8/2019 với lý do chờ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện R giải quyết khiếu nại của bà về việc ký hợp đồng đo vẽ. Căn cứ các Điều 96, 227, 233 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai phải có mặt tại phiên tòa và Tòa án không hoãn phiên tòa để chờ đương sự thu thập tài liệu, chứng cứ. Hơn nữa phiên tòa xét xử phúc thẩm đã được tiến hành xét xử vào các ngày 17/7/2019 và ngày 14/8/2019. Hội đồng xét xử, các đương

sự đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự và luật sư đã thực hiện phần tranh luận của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu hoãn phiên tòa của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành tiếp tục phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án.

Căn cứ Điều 12 Luật cư trú thì “1. Nơi cư trú của công dân là chỗ ở hợp pháp mà người đó thường xuyên sinh sống. Nơi cư trú của công dân là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú... Nơi thường trú là nơi công dân sinh sống thường xuyên, ổn định, không có thời hạn tại một chỗ ở nhất định và đã đăng ký thường trú. Nơi tạm trú là nơi công dân sinh sống ngoài nơi đăng ký thường trú và đã đăng ký tạm trú. 2. Trường hợp không xác định được nơi cư trú của công dân theo quy định tại khoản 1 Điều này thì nơi cư trú của công dân là nơi người đó đang sinh sống” Bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số nhà 78/11C Đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế không cư trú tại địa chỉ này nên đây không phải nơi cư trú của bị đơn. Mặc dù bị đơn không đăng ký tạm trú tại địa chỉ nhà không số, đường N, khu phố 5 (số cũ 5A), phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án đã nhiều lần tổng đạt được cho bị đơn tại địa chỉ này. Đồng thời, tại các biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải của Tòa án đều ghi rõ đây là địa chỉ của bị đơn và bị đơn không có bất cứ ý kiến phản đối nào. Do đó, có cơ sở để kết luận bị đơn không đăng ký tạm trú nhưng thực tế đang cư trú tại địa chỉ của nhà không số, đường N, khu phố 5 (số cũ 5A), phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bị đơn đã được nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, đã tham gia đầy đủ các buổi làm việc, các phiên họp, phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án khi Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án nên quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đã được bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[3]. Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và các biên bản của Tòa án thì các đương sự không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị A. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và bồi thường do không thực hiện hợp đồng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Các đương sự không có yêu cầu nào đối với bà Nguyễn Thị A. Căn cứ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 thì các bên tham gia hợp đồng là nguyên đơn và bị đơn, không có bà M. Nguyên đơn, bị đơn và bà M cũng không ký bất cứ thỏa thuận ba bên nào liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Bị đơn và bà M có ký giấy cam kết ngày 25/5/2018 với nội dung bị đơn bán đất hộ bà M, nhận tiền hộ bà M, được hưởng

tiền hoa hồng như bị đơn trình bày nhưng giấy cam kết này không có chữ ký của nguyên đơn nên đây là giao dịch giữa bà M và bị đơn, không liên quan đến nguyên đơn, không phải căn cứ xác định bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc bản án sơ thẩm thiếu người tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[4]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

[4.1]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 giữa bên nhận đặt cọc là bị đơn – Bà Nguyễn Thị N, bên đặt cọc là nguyên đơn – Ông Đào Xuân T thể hiện nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh T, huyện R, Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V339212, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 03098 QSDĐ/517/QĐQBH do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Đ cấp ngày 10/03/2003 cho ông V cập nhật biến động tên Bà Nguyễn Thị N ngày 18/02/2008. Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận của hợp đồng.

[4.2]. Về việc xác định bên có lỗi dẫn đến không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018, thời gian tối đa để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và bên nhận đặt cọc có trách nhiệm liên hệ, trả chi phí cho trung tâm đo đạc. Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ liên hệ trung tâm đo đạc để có bản vẽ hiện trạng phần đất chuyển nhượng trước khi các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Biên nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện R cung cấp thì vào lúc 14g 03 phút ngày 17/7/2018 bị đơn mới nộp hồ sơ đề nghị đăng ký hợp đồng đo đạc, đơn xin tách thửa. Trong khi đó, ngày cuối cùng để các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là ngày 25/6/2018. Hơn nữa, vào lúc 7 giờ 25 phút cùng ngày 17/7/2018, khi nguyên đơn yêu cầu lập vi bằng về việc yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và P cọc thì bị đơn cũng đã ghi “Tôi Nguyễn Thị N đồng ý gửi cho anh T 900.000.000 đồng gồm 700.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền 200.000.000 đồng tiền bồi thường. Hẹn ngày 21/7/2018...để giao toàn bộ số tiền trên” chứng tỏ bị đơn đã đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa theo sự thừa nhận của các bên thì bị đơn đã từng hẹn nguyên đơn đến phòng công chứng vào các ngày 13,14,16 tháng 7 năm 2018 để ký hợp đồng Công chứng nhưng do bị đơn không cung cấp được bản vẽ nên các bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Việc bị đơn không thực hiện việc liên hệ đo vẽ hiện trạng trước dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và



không được xem là trường hợp không thực hiện được hợp đồng vì lý do khách quan. Bị đơn kháng cáo cho rằng trước đó các bên có thỏa thuận để nguyên đơn đứng tên bản vẽ và vì nguyên đơn thay đổi ý kiến nên bị đơn phải ký lại hợp đồng đo vẽ. Lời khai của người làm chứng là ông là ông Lương Minh T tại phiên phúc thẩm cũng có nội dung như bị đơn đã trình bày. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận sự việc này và cho rằng chỉ có người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được quyền yêu cầu đo vẽ tách thửa nên không thể có việc thỏa thuận để nguyên đơn đứng tên trên bản vẽ như bị đơn và ông Trung trình bày. Xét, bị đơn cung cấp bản vẽ có ghi tên người yêu cầu đo vẽ là tên nguyên đơn nhưng bản vẽ này không có chữ ký của nguyên đơn, không có chữ ký và con dấu của cơ quan tiến hành đo vẽ nên không có giá trị chứng minh. Ngoài bản vẽ này nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai nại của mình. Trong khi đó, theo công văn số 2127/VPĐK ngày 06/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh R, tỉnh Đ thì giữa Bà Nguyễn Thị N và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh R tỉnh Đ đã ký 01 (một) hợp đồng số 4854/HĐ-VPĐKĐĐ ngày 17/7/2018, ngoài ra không còn hợp đồng đo vẽ nào khác nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Theo khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 thì “Đối với bên A: Sau khi nhận tiền đặt cọc nếu vì bất cứ lý do gì mà bên A thay đổi không bán hoặc chậm trễ thời gian ra công chứng chuyển nhượng hoặc ký ủy quyền cho bên B thì bên A phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc ở Điều 2.2 cho bên B, đồng thời phải bồi thường thêm số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên B”. Mặc dù tại điều khoản trên có ghi “bên A phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc ở Điều 2.2 cho bên B, đồng thời phải bồi thường thêm số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên B”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “...Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích tính chất của hợp đồng”. Căn cứ Điều 1, khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng này thì bên nhận cọc là bên A, bên đặt cọc là bên B nên nghĩa vụ trả tiền cọc, bồi thường tiền cọc là của bên nhận cọc. Kháng cáo của nguyên đơn về việc hợp đồng đặt cọc đánh máy sai chính tả chứ không phải các bên không có thỏa thuận rõ ràng về việc bồi thường tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Như vậy, theo khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2018 bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Do bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 25/5/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn chấm dứt.

[4]. Về yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

Ngày 10/8/2018 Tòa cấp sơ thẩm ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh T, huyện R, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V339212, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: 03098 QSDĐ/517/QĐQBH do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Đ cấp ngày 10/3/2003 cho ông V cấp nhật biến động tên Bà Nguyễn Thị N ngày 18/02/2008. Theo quy định tại Điều 140 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì "...Thời hạn khiếu nại, kiến nghị là 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc trả lời của thẩm phán về việc không ra quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời". Bị đơn thừa nhận bị đơn đã được tổng đạt Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2018, nhưng bị đơn không khiếu nại đối với quyết định này. Quyết định khẩn cấp tạm thời là quyết định độc lập không nằm trong nội dung giải quyết của bản án và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên không cần ghi nhận trong phần quyết định của bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy Quyết định khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận T nhưng bị đơn không nêu được các căn cứ để hủy quyết định trong khi bị đơn đã không khiếu nại quyết định này trong thời hạn luật định. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[5]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 129.000.000 đồng. Nhưng bị đơn trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 và Điều 2 Luật người cao tuổi, bị đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định.

[6.2]. Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 121, Điều 138 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, Điều 357, khoản 2 điều 404 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Ông Đào Xuân T.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Bà Nguyễn Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 157/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 ký kết giữa Ông Đào Xuân T và Bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06, xã Vĩnh T, huyện R, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V339212, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 03098 QSDĐ/517/QĐQBH do Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Đ cấp ngày 10/3/2003 cho ông V cập nhật biến động tên Bà Nguyễn Thị N ngày 18/02/2008.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Đào Xuân T:

Buộc Bà Nguyễn Thị N trả cho Ông Đào Xuân T số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), tổng số tiền là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 129.000.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu đồng) nhưng Bà Nguyễn Thị N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

3.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 37.000.000 đồng (Ba mươi bảy triệu đồng) cho Ông Đào Xuân T theo Biên lai thu số AA/2017/0025757 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm.

4.1. Hoàn tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho Ông Đào Xuân T theo biên lai thu số 0026242 ngày 20/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị N theo biên lai thu số 0026237 ngày 19/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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 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”.

6. 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 tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T;
- THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

**Nguyễn Thị Huyền**