

Bản án số: 644/2024/DS-PT  
Ngày: 23-7-2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lại Huỳnh Tú

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Phạm Thị Mai Xuân  
2. Ông Phan Báu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - 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:** Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 460/2024/TLPT - DS ngày 03/6/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3941/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3120/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị Thanh T**, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Chung cư A, Đường D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T có ông **Hàm Z**, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: số B Đường C, Khu phố D, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 08884 quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 của Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Nghĩa)

2. **Bị đơn:** Bà **Đào Thị Phương Đ**, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: C Block B, Tầng D, Chung cư HA River View, Khu phố E, Số F Nguyễn Văn H, phường E, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: D Chung cư HA River View, Số F Nguyễn Văn H, Khu phố E, phường E, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần P**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Chung cư A, Đường D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà **Phạm Thị Thanh T** – Nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 19/02/2022, tại căn hộ D tầng D Block B của Chung cư HA River View (viết tắt Căn hộ D), tọa lạc tại địa chỉ số F Nguyễn Văn H, phường E, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà và bà Đào Thị Phương Đ (Chủ căn hộ D) ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn hộ D. Bà đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) cho bà Đ để mua căn hộ D, với giá 7.280.000.000 (bảy tỷ hai trăm tám mươi triệu) đồng. Hai bên cam kết đến ngày 19/3/2022, tiến hành ký công chứng hợp đồng mua bán, bên bà Đ có nghĩa vụ phải dọn nhà sạch sẽ (chuyển hết vật dụng trong nhà, dọn dẹp mặt bằng trồng trãi sạch sẽ). Trước khi ra Văn phòng công chứng một ngày, bà sẽ nghiệm thu mặt bằng rồi mới tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan. Ngày 20/02/2022, gia đình bà bị F0, bà đã trình bày sự việc và được bà Đ cho gia hạn đến ngày 31/3/2022 mới tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đổi lại, bà phải đồng ý cho bà Đ tiếp tục rao bán căn hộ D bằng bản phụ lục ngày 11/3/2022. Vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 31/3/2022 như thỏa thuận, bà đã đến căn hộ D tầng D Block B của chung cư HA River View nghiệm thu mặt bằng nhưng mặt bằng không được bà Đ dọn dẹp sạch sẽ để bàn giao mà bà Đ lại tìm đủ mọi cách buộc bà phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, giao đủ tiền nhà cho bà Đ. Đến 16 giờ 30 phút cùng ngày, bà đến Văn phòng Công chứng tại địa chỉ H Lương Định C, phường F, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh thì được nhân viên phòng Công chứng thông báo là bà Đ và bà V không đến và đã thông báo hủy hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó cho tới nay, bà Đào Thị Phương Đ đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) đồng đặt cọc nhưng không thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Mặc dù bà đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Đ vẫn cố tình lẩn tránh, tìm mọi lý do để gây khó khăn. Nhận thấy, bà Đ đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc, bội tín, cũng như không có thiện chí. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị Phương Đ phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

*Bị đơn bà Đào Thị Phương Đ trình bày:*

Bà là chủ sở hữu Căn hộ D, Tầng D, Block B, HA River View. Bà xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 với bà Phạm Thị Thanh T và nhận của bà T số tiền cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên hẹn ngày 19/3/2022 sẽ ra ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Căn hộ. Đến ngày 11/3/2022, bà T báo chưa chuẩn bị được đủ số tiền đã ra công chứng

đúng như thỏa thuận nên hai bên thỏa thuận gia hạn thời gian ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 31/3/2022 theo Phụ lục bổ sung của Hợp đồng đặt cọc Căn hộ D ngày 11/3/2022. Ngày 31/3/2022, hai bên có hẹn ra phòng công chứng lúc 08 (tám) giờ, bà đã tới phòng công chứng chờ và liên hệ với bà T yêu cầu ra công chứng nhưng bà T không tới. Việc không ký được hợp đồng mua bán căn hộ trên là lỗi của bà T nên nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Trần P trình bày:*

Tháng 2 năm 2022, ông cùng vợ là bà Phạm Thị Thanh T đến HA River View để xem Căn hộ D, Tầng D, Block B. Vợ chồng ông đồng ý mua căn hộ này với giá 7.280.000.000 (bảy tỷ hai trăm tám mươi triệu) đồng và đã đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng vào ngày 19/2/2022. Số tiền cọc trên là tài sản chung của vợ chồng ông P. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc xong, hai bên cam kết đến ngày 19/3/2022 tiến hành ký công chứng hợp đồng mua bán, bên bán cam kết dọn nhà sạch sẽ trước khi ra công chứng một ngày. Tuy nhiên, đến ngày 19/3/2022, ông bị covid nên hai bên thông nhất ngày ký công chứng mua bán là ngày 31/3/2022. Do bà Đ không thực hiện đúng như cam kết nên việc mua bán trên đã không thực hiện được. Nay, ông P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3941/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:**

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T về việc: Buộc bà Đào Thị Phương Đ phải trả lại cho bà T số tiền mà bà T đã cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự là 10.000.000 (mười triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0026694 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức. Bà T còn phải nộp thêm số tiền án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Bị đơn bà Đào Thị Phương Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 11/10/2023, bà Phạm Thị Thanh T là nguyên đơn có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/12/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 70/2023/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà Phạm Thị Thanh T đối với bản án sơ thẩm số 3941/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung và căn cứ kháng cáo:*

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ, lời khai của nguyên đơn, bị đơn cũng như chưa triệu tập người làm chứng. Đồng thời, Quyết định của bản án mang tính chủ quan, không đúng quy định của pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bởi:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc hai bên không ký được hợp đồng công chứng mua bán căn hộ D là do lỗi của bà T là chưa chính xác. Vì theo như Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 11/3/2022 thì ngày hai bên thỏa thuận ký công chứng là 31/3/2022, không có thỏa thuận về giờ. Căn cứ theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì "trường hợp các bên có thỏa thuận về thời hạn thì thời hạn đó được tính như sau:.... một ngày là hai mươi tư giờ". Như vậy, giữa các bên có thỏa thuận về thời hạn đó là ngày 31/3/2023 sẽ tiến hành ký công chứng mua bán nhưng các bên không có thỏa thuận về giờ ký kết. Nguyên đơn đã đến Văn phòng công chứng vào lúc 15 giờ cùng ngày (có hình ảnh và căn cứ chứng minh) nhưng được thư ký nghiệp vụ báo là bên bị đơn đã yêu cầu hủy việc ký kết công chứng mua bán căn hộ D. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ lỗi của các bên mà cho rằng nguyên đơn có lỗi là không khách quan, thiếu tính tuyệt phục.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh cho việc giữa các bên có thỏa thuận với nhau về việc kiểm tra và bàn giao nhà trước khi ký công chứng mua bán (đây được xem là điều kiện để các bên ký công chứng mua bán). Đồng thời, nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tuyết V để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, đúng sự thật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập người làm chứng để làm rõ vấn đề, điều này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Bị đơn bà Đào Thị Phương Đ trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 3941/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, kiểm tra từ phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần P vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Căn hộ số D Tầng D, Block B, Chung cư HA River View tại địa chỉ số F Nguyễn Văn H, phường E, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Đào Thị Phương Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CM776127, số vào sổ cấp GCN: CS03957 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2019.

Ngày 19/2/2022, bà Đào Thị Phương Đ và bà Phạm Thị Thanh T ký "Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ HA River View" đối với Căn hộ D, Tầng D, Block B, với nội dung: Bà Đào Thị Phương Đ bán quyền sử dụng đối với căn hộ D, Tầng D, Block B, Chung cư HA River View tại phường E, thành phố D có diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 166.4m<sup>2</sup>, số tiền cọc: 200.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận trễ nhất ngày 19/3/2022 thực hiện các công việc, thủ tục pháp lý và ký kết các tài liệu, hợp đồng, văn bản cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ. Thực hiện thỏa thuận, bà Đ đã nhận của bà T tổng cộng số tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngày 11/3/2022, bà T và bà Đ ký "Phụ lục bổ sung của Hợp đồng đặt cọc Căn hộ D", với nội dung: Ngày 11/3/2022, hai bên gặp nhau gia hạn thêm thời hạn ký công chứng là ngày 31/3/2022.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 và Phụ lục bổ sung của hợp đồng đặt cọc Căn hộ D ngày 11/3/2022 được hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho thực hiện hợp đồng mua bán và pháp luật không quy định phải công chứng, chứng thực nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 11/3/2022 thì ngày hai bên thỏa thuận ký công chứng là ngày 31/3/2022 nhưng không thỏa thuận về giờ ký hợp đồng.

Nguyên đơn đã đến Văn phòng công chứng vào lúc 15 giờ ngày 31/3/2022 (có hình ảnh và căn cứ chứng minh) nhưng được thư ký nghiệp vụ báo là bên bị đơn đã yêu cầu hủy việc ký kết công chứng mua bán căn hộ D nên việc không ký kết hợp đồng không phải là lỗi của nguyên đơn; Thấy:

Theo nội dung tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2022 và Phụ lục bổ sung của hợp đồng đặt cọc Căn hộ D ngày 11/3/2022 thể hiện giữa các bên chỉ ghi các thông tin người mua, người bán, giá bán, ngày nhận cọc, ngày ký hợp đồng công chứng, địa chỉ và diện tích phần căn hộ chuyển nhượng, không ghi cụ thể giờ và địa điểm ký công chứng và không quy định Căn hộ D phải được nghiệm thu trước khi ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, bà T thừa nhận bà Đ có yêu cầu bà sáng ngày 31/3/2022 ra ký công chứng hợp đồng mua bán Căn hộ D nhưng bà không thực hiện. Cụ thể tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2023, bà T trình bày: "...8 giờ sáng 31/3/2022 hai bên thỏa thuận sẽ gặp nhau tại Căn hộ để bà T kiểm tra lại Căn hộ. Đúng 8h ngày 31/3/2022, bà T đến Căn hộ thì nhận thấy Căn hộ chưa được dọn dẹp sạch như đã thỏa thuận nên bà T không ra Văn phòng công chứng".

Tại phiên tòa, bà T xác nhận: Nguyên nhân dẫn đến việc bà với bà Đào Thị Phương Đ không tiến hành ký được hợp đồng công chứng mua bán căn hộ là do vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 31/3/2022, bà đến Căn hộ D thì thấy căn hộ chưa được dọn dẹp, mặt bằng căn hộ vẫn còn đồ đạc nhưng bà Đ vẫn yêu cầu bà trong buổi sáng ngày 31/3/2022 phải ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, bà không đồng ý với yêu cầu này của bà T nên không ra phòng công chứng. Như vậy, có cơ sở xác định thỏa thuận ban đầu về việc ký hợp đồng công chứng mua bán căn hộ là 08 giờ 00 phút ngày 31/3/2022.

Nguyên đơn bà T trình bày bà đã đến Văn phòng công chứng vào lúc 15 giờ ngày 31/3/2022 (có hình ảnh và căn cứ chứng minh) nhưng được thư ký nghiệp vụ báo là bên bị đơn đã yêu cầu hủy việc ký kết công chứng mua bán căn hộ D nên việc không ký kết hợp đồng không phải là lỗi của nguyên đơn.

Xét thấy: Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp về việc trao đổi tin nhắn giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện các bên thống nhất buổi chiều ngày 31/3/2022 sẽ ký Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng số H Lương Định C, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có mặt tại phòng công chứng vào lúc 15 giờ 00 ngày 31/3/2022, bị đơn không có mặt và đã yêu cầu hủy việc ký kết công chứng nên các bên không thể ký hợp đồng công chứng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, theo nội dung tin nhắn và hình ảnh do nguyên đơn giao nộp đều không thể hiện nguyên đơn có mặt vào lúc 15 giờ như trình bày. Căn cứ hình ảnh nguyên đơn chụp cũng không xác định được địa điểm mà nguyên đơn có mặt có phải là văn phòng công chứng mà các bên thỏa thuận hay không. Tại phiên tòa, bị đơn cũng không thừa nhận hình ảnh nguyên đơn cung cấp được chụp tại văn phòng công chứng mà các bên thỏa thuận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc bà T với bà Đ không ký công chứng được hợp đồng mua bán Căn hộ D do lỗi của bà T là có cơ sở.

Như đã phân tích trên, việc không ký công chứng được hợp đồng mua bán Căn hộ D là lỗi của bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận tại Mục 3 Phụ lục bổ sung của hợp đồng đặt cọc căn hộ D ngày 11/3/2022 là có cơ sở, kháng cáo của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh cho sự việc giữa các bên có thỏa thuận với nhau về việc kiểm tra và bàn giao nhà trống trước khi ký công chứng mua bán và đây được xem là điều kiện để các bên ký công chứng mua bán. Đồng thời, nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tuyết V để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, đúng sự thật; Thấy:

Như đã phân tích tại mục [2.2] thì Hợp đồng đặt cọc ngày 19/2/2022 và Phụ lục bổ sung của hợp đồng đặt cọc Căn hộ D ngày 11/3/2022 thể hiện giữa các bên chỉ ghi các thông tin người mua, người bán, giá bán, ngày nhận cọc, ngày ký hợp đồng công chứng, địa chỉ và diện tích phân căn hộ chuyên nhượng, không ghi cụ thể giờ và địa điểm ký công chứng và không quy định Căn hộ D phải được nghiệm thu trước khi ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ.

Đồng thời trong các tin nhắn do nguyên đơn cung cấp cũng không thể hiện hai bên thống nhất rằng nghiệm thu mặt bằng sẽ là điều kiện để hai bên ký kết hợp đồng. Từ đó nhận thấy ý kiến của bà T về việc bà Đ không thực hiện đúng thỏa thuận như đã cam kết (mặt bằng không được dọn sạch đồ dùng để bàn giao) là không có cơ sở. Do đó, không có căn cứ để bà T (bên mua) từ chối ký công chứng hợp đồng mua bán căn hộ vào thời gian và tại địa điểm hai bên đã thỏa thuận từ trước.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh việc kiểm tra và bàn giao nhà trước khi mua bán là điều kiện để các bên ký công chứng mua bán nhà như phía nguyên đơn đưa ra. Vì vậy, việc không xác lập được hợp đồng mua bán căn hộ là do lỗi của bà T.

Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng bà Nguyễn Thị Tuyết V là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nhận thấy, việc triệu tập người làm chứng là để làm rõ nội dung vụ án khi nội dung vụ án không rõ hoặc có mâu thuẫn và lời khai người làm chứng là chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, trong vụ án này, ngoài lời khai người làm chứng, các tài liệu khác đã đủ căn cứ để giải quyết vụ án nên việc triệu tập người làm chứng bà V là không cần thiết. Mặt khác, nguyên đơn cũng chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nên việc không triệu tập người làm chứng không phải là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng để làm căn cứ hủy bản án sơ thẩm.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này cũng không có cơ sở.

[2.4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2.5] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[2.6] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 3941/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Thanh T về việc: Buộc bà Đào Thị Phương Đ phải trả lại cho bà T số tiền mà bà T đã đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Thanh T chịu án phí là 10.000.000 (mười triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0026694 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức. Bà T còn phải nộp thêm số tiền án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Bà Đào Thị Phương Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thanh T chịu án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0005608 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T đã nộp đủ 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).



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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

**Lại Huỳnh Tú**