

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: 645/2024/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 Phạm Ngọc Duy**

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Mai Trâm

Ông Sỹ Hồng Nam

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hồng – 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.

Ngày 22/7/2024 và 23/7/2024 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 429/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3553/2024/QĐ-PT ngày 02/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Thanh P**, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: A T, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: A P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1983; địa chỉ: A H, Khu phố D, KDC T, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi

tuyên án).

- Bà Lê Thúy H, sinh năm 1979; Nơi cư trú: 423/9/7 Đ, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: A12 Hoàng Quốc V, Khu phố D, KDC T, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: **Ông Trần Đức H1**, sinh năm: 1959 và **bà Đặng Thị Ánh T**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: H A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1984; địa chỉ: D Đường số A, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: B B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh P;

### **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 01/6/2023, bà P và ông H1, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản tại G A, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng C, số công chứng 003770, quyền số 06/2023. Theo thỏa thuận, bà P đặt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng; lần 2 số tiền 176.000.000.000 đồng khi ông H1, bà T hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao giấy tờ liên quan đến bất động sản chuyển nhượng; lần 3 số tiền còn lại 4.000.000.000 đồng sau khi thực hiện xong thủ tục liên quan đến nghĩa vụ thuế chuyển nhượng. Thực hiện hợp đồng, bà P đã đặt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, thời hạn thực hiện hợp đồng là 60 ngày và hạn chót vào lúc 15 giờ ngày 31/7/2023. Tuy nhiên, đến hạn thực hiện thì phía ông H1, bà T không cung cấp đủ giấy tờ và đầy đủ người để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc các bị đơn trả lại số tiền cọc là 20.000.000.000 đồng và phạt cọc 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng, ông H1 bà T phải trả số tiền 40.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng và rút lại yêu cầu bồi thường số tiền 20.000.000.000 đồng. Trường hợp, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc thì nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng đề nghị thời hạn giao kết hợp đồng là 06 tháng. Nếu sau 06 tháng nguyên đơn vẫn không thể tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn thì nguyên đơn đồng ý bị mất tiền cọc.

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

Ông H1, bà T có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/6/2023 với bà P về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản tại G Ấ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận của hợp đồng, bà P đặt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, thời hạn để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày. Bà P có nhắn tin về việc ký hợp đồng vào lúc 15 giờ ngày 31/7/2023 tại Văn phòng C. Đúng 15 giờ ngày 31/7/2023, ông H1 có mặt tại Phòng Công chứng và có báo bà P đợi bà T đến để ký hợp đồng. Tuy nhiên, bà P không đồng ý và đã rời đi sau đó khoảng 30 phút. Do đó, các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, ngày 31/7/2023 phía bị đơn có mặt tại Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do nguyên đơn không có mặt và chờ đến hết giờ làm việc ngày 31/7/2023 nhưng nguyên đơn vẫn không có mặt nên bị đơn ra về. Bị đơn xác định vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H1, bà T với bà P theo như giá chuyển nhượng đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, các bị đơn luôn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại G Ấ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Điều này thể hiện qua việc: Vào ngày 31/7/2023 các bị đơn đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã hẹn với nguyên đơn tại Văn phòng C. Bị đơn đã chờ nguyên đơn đến 17 giờ ngày 31/7/2023 nhưng nguyên đơn vẫn không quay lại để ký hợp đồng. Sau đó, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết, bị đơn vẫn sẽ chờ để ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn đến hết ngày 15/8/2023. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn là người không có thiện chí

muốn tiếp tục hợp đồng và lỗi dẫn đến việc hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thuộc về nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn phải mất số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.

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

- Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh P về việc: Buộc các bị đơn bà Đặng Thị Ánh T, ông Trần Đức H1 phải trả lại số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/6/2023 tại Văn phòng C là 20.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và các vấn đề khác về thi hành án dân sự.

- Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án do Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ việc và giải quyết cho bà Nguyễn Thị Thanh P được tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc ông Trần Đức H1 và bà Đặng Thị Ánh T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh P số tiền đặt cọc.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Nguyên đơn:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo buộc vợ chồng bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng. Trong trường hợp bị đơn không đồng ý trả lại hợp số tiền đã đặt cọc thì đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Bị đơn:* Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tự ý bỏ về không ở lại ký hợp đồng công chứng. Nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không muốn bán cho nguyên đơn vì thời gian đã kéo dài quá lâu.

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

+ Về tố tụng: 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 yêu cầu của bà P về việc buộc ông H1, bà T trả số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 giữa Bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Thanh P và Bên nhận đặt cọc ông Trần Đức H1, bà Đặng Thị Ánh T:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực tại Văn phòng C.

Về nội dung các bên thoả thuận như sau:

Ông H1, bà T là chủ sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 73, địa chỉ G Ấ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 765294, số vào sổ cấp GCN: CH03006 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/9/2019.

Các bên thoả thuận ông H1, bà T đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà P; Giá chuyển nhượng 200.000.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng đặt cọc, tức là ngày 30/7/2023. Tuy nhiên, do ngày 30/7/2023 là ngày Chủ nhật nên các bên đã thoả thuận bằng tin nhắn có nội dung: Bà P: “Chào chị T, ngày 31/7/2023 là hết hạn 60 ngày của Hợp đồng đặt cọc 794 Ấ, Phường A, quận T. Ngày 31/7/2023, vào lúc 15h, hai bên gặp tại Văn phòng C (C T, phường A, quận T) để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc”. Bà T trả lời “oke em”. Như vậy, các bên đã thoả thuận 15h ngày 31/7/2023 gặp nhau và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, lúc 12h14 ngày 31/7/2023 bà T có nhắn tin cho bà P có nội dung: “Chị thấy em nhắn là vẫn tiếp tục hợp đồng nên chị đã chuẩn bị 3h chiều ra công chứng mua bán tại phòng công chứng C, hẹn gặp em nhé”. Như vậy, bà T đã đồng ý 15 giờ các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, và thông báo đã chuẩn bị để ra phòng công chứng. Tuy nhiên, 15 giờ chỉ có người mua là bà P và bên bán là ông H1 có mặt tại Văn phòng C. Bà T không có mặt như đã nhắn tin thoả thuận với bà P.

Tại vi bằng phía bà P lập tại Văn phòng C có nội dung: “Có người đàn ông áo đen và một người đàn ông đeo khẩu trang bước từ bên trong phòng công chứng đi ra và trao đổi với bà P, theo bà P cho biết thì người đàn ông áo đen là chồng bà T bà P có hỏi người đàn ông áo đen là bà T đâu và yêu cầu người đàn

ông áo đen này cho coi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xoá thế chấp thì người đàn ông áo đen nói chưa có sổ, và người đeo khẩu trang đi cùng nói bà P ngồi chờ.” Nội dung này không thể hiện ông H1 thông báo cho bà P việc bà T đang đi làm thủ tục xoá thế chấp, chỉ thông báo chưa có sổ đỏ và yêu cầu bà P ngồi chờ.

Tại vi bằng do phía ông H1, bà T lập có nội dung: “Ông H1 sau đó trao đổi, thông báo cho người phụ nữ này (ông H1 cho biết người phụ nữ này là bà Nguyễn Thị Thanh P) việc vợ ông (bà Đặng Thị Ánh T) đang đi lấy sổ về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đầy đủ theo hợp đồng đặt cọc”. Vi bằng này thì có thể hiện nội dung ông H1 thông báo cho bà P việc bà T chưa có mặt vì đi lấy sổ đỏ.

Căn cứ hai vi bằng đều cho thấy thời điểm hẹn gặp ký hợp đồng công chứng bà T không có mặt và không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà T đã hẹn bà P qua tin nhắn. Tại các nội dung tin nhắn trao đổi giữa bà P và bà T đều thể hiện bên bán đã chuẩn bị 3 giờ chiều ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến 3h chiều bà T lại không có mặt như đã thoả thuận. Khi được bà P đề nghị chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xoá thế chấp nhưng bà T không trả lời. Trường hợp gặp tình huống phát sinh không kịp như thời gian đã hẹn thì phía bà T phải thông báo gia hạn thời gian và phải được bà P đồng ý.

Phía bà P từ 15h đến 15h43 phút không thấy bà T xuất hiện nên đã ra về. Bản án sơ thẩm cho rằng bà P đã vi phạm hợp đồng vì trong hợp đồng các bên thoả thuận là ngày làm việc, thời điểm bà P bỏ về là chưa hết ngày làm việc là không đúng. Vì các bên đã thống nhất đúng 15h ngày 31/7/2023 có mặt tại Văn phòng C để ký hợp đồng, phía bà T nhắn tin thông báo đã chuẩn bị 3h chiều ra công chứng mua bán. Tuy nhiên, đến giờ gặp mặt ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phía bên bán chỉ có ông H1 xuất hiện, không có sự xuất hiện của bà T và không có giấy tờ đất để các bên tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã vi phạm thoả thuận của các bên.

Nhận thấy, bà P có thiện chí nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H1, bà T nên đã chuyển số tiền 20.000.000.000 đồng, là số tiền lớn để đặt cọc. Bà P cũng đã có mặt đúng giờ hẹn tại Văn phòng C để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến giờ hẹn phía bên bán chỉ có mình ông H1 có mặt, bà T không nhắn tin phản hồi bà P những câu hỏi về việc đã đầy đủ giấy tờ đất chưa

mà chỉ trả lời đã chuẩn bị đúng 3 giờ chiều đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, trước khi ký hợp đồng bên bán cố tình không thông báo cho bà P biết tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến giờ ký hợp đồng mới đang thực hiện việc giải chấp.

Bản án sơ thẩm xác định bà P là người có lỗi dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông H1, bà T trả lại bà P số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng là không khách quan, chưa xem xét nội dung tin nhắn phía bà P cung cấp đã được lập vi bằng theo quy định pháp luật.

Việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do đến giờ hẹn gặp ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bên bán không có mặt bà T, không xuất trình đầy đủ giấy tờ đất. Do đó, ông H1, bà T có lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục theo thoả thuận đặt cọc nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà P về việc buộc ông H1, bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

Xét yêu cầu bồi thường 01 lần số tiền đặt cọc.

Tại cấp sơ thẩm bà P có yêu ông H1, bà P bồi thường số tiền 20.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà P đã rút lại yêu cầu này nên bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường của bà P là đúng quy định. Nay bà P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu bồi thường là không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà P về việc buộc ông H1, bà T phải trả lại bà P số tiền nhận cọc 20.000.000.000 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh P, buộc ông Trần Đức H1, bà Đặng Thị Ánh T trả lại cho bà P số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

### **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: Nguyên 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: Nguyên đơn có mặt, Bị đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tại phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ, nên Tòa án nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Về quan quan hệ và đối tượng tranh chấp trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: về hình thức, hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 giữa Bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Thanh P và Bên nhận đặt cọc ông Trần Đức H1, bà Đặng Thị Ánh T. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, đối tượng là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đó áp dụng pháp luật về đặt cọc để giải quyết vụ án là có cơ sở.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thanh P: Kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Đại diện bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn. Đây là những vấn đề cần xem xét.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa các bên: Bà Nguyễn Thị Thanh P và bà Đặng Thị Ánh T, ông Trần Đức H1, 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 pháp luật, 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.

Hai bên đã thực hiện ký Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/6/2023 với nội dung thỏa thuận việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: G Ấ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đã thừa nhận việc ký hợp đồng và không có ý kiến gì khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy hợp đồng đặt cọc đã phát sinh hiệu lực với các bên.

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

Để đảm bảo thực hiện đúng thỏa thuận, trong thời gian từ khi giao nhận



cọc đến ngày ký hợp đồng công chứng mua bán 30/7/2023. Ngoài việc trao đổi trực tiếp bằng lời nói, điện thoại, tin nhắn về việc thay đổi thời gian thực hiện ký kết hợp đồng, hai bên đều thống nhất về thời gian và địa điểm thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tức là ngày 30/7/2023. Tuy nhiên, do ngày 30/7/2023 là ngày Chủ nhật nên các bên đã thoả thuận ngày 31/7/2023, vào lúc 15h, hai bên gặp tại Văn phòng C (C T, Phường A, quận T) để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Như vậy, các bên đã thoả thuận 15h ngày 31/7/2023 gặp nhau và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Qua những tài liệu tại hồ sơ và lời trình bày của các bên cho thấy

Tại vi bằng phía bà P lập tại Văn phòng C có nội dung: “Có người đàn ông áo đen và một người đàn ông đeo khẩu trang bước từ bên trong phòng công chứng đi ra và trao đổi với bà P, theo bà P cho biết thì người đàn ông áo đen là chồng bà T bà P có hỏi người đàn ông áo đen là bà T đâu và yêu cầu người đàn ông áo đen này cho coi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xoá thế chấp thì người đàn ông áo đen nói chưa có sổ, và người đeo khẩu trang đi cùng nói bà P ngồi chờ.” Nội dung này không thể hiện ông H1 thông báo cho bà P việc bà T đang đi làm thủ tục xoá thế chấp, chỉ thông báo chưa có sổ đỏ và yêu cầu bà P ngồi chờ.

Tại vi bằng do phía ông H1, bà T lập có nội dung: “Ông H1 sau đó trao đổi, thông báo cho người phụ nữ này (ông H1 cho biết người phụ nữ này là bà Nguyễn Thị Thanh P) việc vợ ông (bà Đặng Thị Ánh T) đang đi lấy sổ về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đầy đủ theo hợp đồng đặt cọc”. Vi bằng này thì có thể hiện nội dung ông H1 thông báo cho bà P việc bà T chưa có mặt vì đi lấy sổ đỏ.

Cả hai vi bằng đều cho thấy thời điểm hẹn gặp ký hợp đồng công chứng bà T không có mặt và không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà T đã hẹn bà P qua tin nhắn. Tại các nội dung tin nhắn trao đổi giữa bà P và bà T đều thể hiện bên bán đã chuẩn bị 3 giờ chiều ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến 3h chiều bà T lại không có mặt như đã thoả thuận. Khi được bà P đề nghị chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xoá thế chấp nhưng bà T không trả lời. Trường hợp gặp tình huống phát sinh không kịp như thời gian đã hẹn thì phía bà T phải thông báo gia hạn thời gian và phải được bà P đồng ý.

Từ 15h đến 15h43 phút không thấy bà T xuất hiện nên bà P đã ra về. Bản án sơ thẩm cho rằng bà P đã vi phạm hợp đồng vì trong hợp đồng các bên thoả

thuận là ngày làm việc, thời điểm bà P bỏ về là chưa hết ngày làm việc là chưa chính xác. Vì các bên đã thống nhất đúng 15h ngày 31/7/2023 có mặt tại Văn phòng C để ký hợp đồng, phía bà T nhắn tin thông báo đã chuẩn bị 3h chiều ra công chứng mua bán. Tuy nhiên, đến giờ gặp mặt ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phía bên bán chỉ có ông H1 có mặt, không có mặt của bà T và không có giấy tờ đất để các bên tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã vi phạm thoả thuận của các bên về giờ có mặt.

Điều đó cho thấy, bà P có thiện chí nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H1, bà T nên đã chuyển số tiền 20.000.000.000 đồng. Bà P cũng đã có mặt đúng giờ hẹn tại Văn phòng C để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, trước khi ký hợp đồng bên bán cố tình không thông báo cho bà P biết tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến giờ ký hợp đồng mới đang thực hiện việc giải chấp.

Bản án sơ thẩm xác định bà P là người có lỗi dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông H1, bà T trả lại bà P số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng là thiếu khách quan, chưa xem xét toàn bộ diễn biến của vụ việc và các chứng cứ là vi bằng do nguyên đơn cung cấp.

Việc các bên không thực hiện ký được hợp đồng chuyển nhượng là do bà T không có mặt tại phòng công chứng đúng giờ hẹn như đã thoả thuận, hơn nữa không xuất trình đầy đủ giấy tờ đất. Do đó, ông H1, bà T có lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục theo thoả thuận đặt cọc nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà P về việc buộc ông H1, bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

Xét yêu cầu bồi thường 01 lần số tiền đặt cọc.

Tại cấp sơ thẩm bà P có yêu ông H1, bà P bồi thường số tiền 20.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà P đã rút lại yêu cầu này nên bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường của bà P là đúng quy định. Nay bà P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu bồi thường là không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà P về việc buộc ông H1, bà T phải trả lại bà P số tiền nhận cọc 20.000.000.000 đồng.

[3.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm

sát Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 144, Điều 145, Điều 147, Điều 148, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh P.

Buộc Trần Đức H1, bà Đặng Thị Ánh T trả lại cho bà P số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 128.000.000 đồng.

Hoàn lại số tiền 74.000.000 đồng cho nguyên đơn đã đóng theo Biên lai AA/2023/0023518 ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền 300.000 đồng án phí phúc thẩm cho nguyên đơn đã đóng theo Biên lai số 0001646 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Tân Bình, TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Ngọc Duy**

