

Bản án số: 187/2019/DS-PT

Ngày: 19-3-2019

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/ Ông Trịnh Đắc Phú

2/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- 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 Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 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 667/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018, về “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 388/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1016/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đoàn Uyên H**, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: 254 đường X1, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1/ Ông **Lưu Văn H1**, sinh năm 1958.

2.2/ Bà **Trần Thị Ngọc M**, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà **Trần Thị Ngọc M** (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 05118 ngày 06/8/2018 của Văn phòng công chứng L1)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông **Phan Bá A** – Luật sư của Công ty luật hợp danh N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Trần Thị Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2018, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Đoàn Uyên H trình bày:

Nguyên ngày 24/3/2018, bà H có lập hợp đồng mua bán đất với ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M để mua nhà đất tại địa chỉ A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá bán 3.480.000.000 (Ba tỷ bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Diện tích nhà đất là: 125,6m² (ngang 5m x dài 21m). Bà H có đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng để mua nhà đất A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên hẹn đến ngày 09/4/2018 sẽ công chứng sang tên theo như thỏa thuận trong hợp đồng mua bán.

Đến ngày 09/4/2018 phía bà M hẹn lại ngày khác vì bận việc gia đình, đến ngày 13/4/2018 khi hai bên ra phòng công chứng Tân Phú, tại đây bà M và ông H1 không chịu ký tên vào hợp đồng công chứng như đã thỏa thuận mà lại yêu cầu bà H giao hết số tiền còn lại là 3.380.000.000 (Ba tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng ngay tại phòng công chứng đầy đủ xong mới chịu ký tên vào hợp đồng mua bán. Nhận thấy bà M và ông H1 không thực hiện đúng như thỏa thuận nên bà H không đồng ý.

Đến ngày 06/5/2018 thì bà H có liên lạc lại thì bên phía bà M đòi ý không bán nữa. Tất cả những sự việc này đã làm bà H thiệt hại rất nhiều. Theo như Điều 4 Hợp đồng mua bán đất ngày 24/3/2018, phía bà M nếu không bán nữa sẽ phải đền cọc gấp đôi để đền bù những tổn thất tinh thần vật chất mà bà H phải chịu. Bà H phải bỏ công việc, chi phí đi lại... Nhưng bà M không đền cọc cũng không trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với nội dung Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 22/8/2018 mà Tòa án đã ghi nhận đúng hiện trạng tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có yêu cầu như sau:

Nếu phía bị đơn đồng ý tiếp tục việc mua bán nhà và đất tại số A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.480.000.000 (Ba tỷ bốn trăm tám mươi triệu) đồng thì nguyên đơn đồng ý tiếp tục mua. Nếu phía bị đơn không đồng ý tiếp tục việc mua bán trên với giá đã thỏa thuận thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu là:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/3/2018 giữa bà H và ông H1, bà M đối với nhà đất tại A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu ông H1, bà M phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc cho bà H với số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là: 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lưu Văn H1 trình bày:

Vào ngày 24/3/2018, bà M và chồng bà là ông Lưu Văn H1 có lập hợp đồng mua bán đất với bà Đoàn Uyên H để bán nhà đất tại địa chỉ A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá bán 3.480.000.000 (Ba tỷ bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Diện tích nhà đất là: 125,6m² (ngang 5m x dài 21m).

Cùng ngày bà M và ông H1 đã nhận số tiền cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng từ bà H. Hai bên hẹn đến ngày 09/4/2018 sẽ ra công chứng sang tên. Bên mua sẽ giao thêm số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng là đủ 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, phần còn lại bên mua sẽ giao cho bên bán sau khi bên bán giao nhà (hẹn 03 tháng từ ngày ra công chứng). Trong thời hạn 03 (ba) tháng, nếu có phát sinh, bên mua sẽ tạm ứng thêm 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng (báo trước 10 ngày). Nếu như đến thời hạn giao nhà, bên mua không giao đủ tiền, hợp đồng xem như hủy.

Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên hẹn đến ngày 09/4/2018 ra công chứng sang tên, tuy nhiên, ngày 07/4/2018 cha của bà M mất nên bà M có hẹn lại ngày 12/4/2018 ra công chứng.

Đến ngày 12/4/2018 ra công chứng nhưng bà M mang thiếu giấy tờ nên các bên hẹn lại ngày 13/4/2018 bà M mang đủ giấy tờ sẽ công chứng sang tên cho xong.

Ngày 13/4/2018, tại phòng công chứng trước khi ký hợp đồng mua bán, bà M nhìn thấy bà H gọi cho nhân viên ngân hàng nói là sau khi công chứng, bà H sẽ lấy giấy tờ nhà của bà M qua ngân hàng để vay số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng nên bà M thấy hoang mang và nghĩ là bà H cố tình lừa gạt bà M để chiếm nhà của bà M. Bà M có hỏi nhân viên công chứng thì họ trả lời: “*Giả tỷ như ngày hôm nay cô nhận số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng và ký công chứng sang tên, cô nhắm chừng nào cô lấy được số tiền còn lại? Ngày mai người ta đuổi gia đình cô ra khỏi nhà, cô không ra người ta nhờ công an đuổi ra thì sao?*”. Từ đó, bà M cho rằng gia đình bà bị bà H gạt nên không ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất với bà H nữa. Đồng thời bà M yêu cầu bà H phải giao đầy đủ hết số tiền mua nhà đất tại phòng công chứng, chỉ giữ lại vài chục triệu tiền thuế thì bà M mới đồng ý tiếp tục bán nhà, nếu không thì bà M không bán cho bà H nữa. Nhưng bà H không đồng ý và yêu cầu làm theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Nay tại phiên tòa, nếu bà H đồng ý mua với giá 3.900.000.000 (Ba tỷ chín

trăm triệu) đồng thì bà M mới đồng ý bán. Nếu bà H không đồng ý mua với giá mới này thì bà M cũng đồng ý hủy “Hợp đồng mua bán đất” ngày 24/3/2018. Ngoài ra, bà M vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và cũng không đồng ý bồi thường tiền cọc cho bà H với số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vì cho rằng bà H có ý lừa gạt bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đoàn Uyên H đối với bị đơn – ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M.

1.1 Hủy bỏ “Hợp đồng mua bán đất” ngày 23/4/2018 về việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ: A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đoàn Uyên H với ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M.

1.2 Buộc vợ chồng ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Uyên H số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông H1 và bà M còn phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

2.2. Hoàn lại cho bà Đoàn Uyên H số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng tạm ứng án phí mà bà Uyên đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0005059 ngày 21/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

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

Ngày 16/11/2018, bị đơn – bà Trần Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền đặt cọc. Bị đơn sẽ

trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, hạn cuối là ngày 19/4/2019.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận huỷ hợp đồng mua bán đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 24/3/2018. Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng làm một lần hạn cuối cùng là ngày 19/4/2019. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự thỏa thuận của các đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: huỷ hợp đồng mua bán đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 24/3/2018. Bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng làm một lần hạn cuối cùng là ngày 19/4/2019. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có cơ sở công nhận.

Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 184/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Hủy “Hợp đồng mua bán đất” ngày 23/4/2018 về việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ: A3/35 ấp 1, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đoàn Uyên H với ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M.

1.2. Ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M phải trả cho bà Đoàn Uyên H số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng làm một lần hạn cuối cùng là ngày 19/4/2019. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 486 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Lưu Văn H1 và bà Trần Thị Ngọc M phải chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại cho bà Đoàn Uyên H số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng tạm ứng án phí mà bà Uyên đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0005059 ngày 21/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ngọc M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0006218 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trong 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 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.

5. 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 huyện B;
- THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền