

Bản án số: 604/2023/DS-PT

Ngày: 25-5-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Phạm Thị Mai Xuân.

Các Thẩm phán:

1- Bà Lê Hải Vân

2- Bà Phạm Thị Thu Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bào Anh Duy – Thư ký Toà 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 Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 3, 18 tháng 5 và ngày 25 tháng 5 năm 2023 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: 330/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất”.

Do Bản án số 288/2022/DSST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị bà Lư Thị Ngọc D (bị đơn) kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 843/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4084/2023/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4667/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đoàn Quang H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Lư Thị Ngọc D, sinh năm 1967.

Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ thường trú: đường L, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: đường L, xã N, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng L. Sinh năm: 1976. Địa chỉ: B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Đoàn Quang H có đơn xin vắng mặt, ông Nguyễn Hoàng L có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 15/9/2020, ông Đoàn Quang H có thỏa thuận đặt cọc để mua toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ đường L, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lư Thị Ngọc D và ông Lê Ngọc P. Theo Giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 15/9/2020 hai bên thỏa thuận như sau:

Tổng số tiền mua bán: 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng).

Thanh toán: Ngày 15/9/2020 bên mua đặt cọc cho bên bán 50.000.000 đồng, trong thời hạn 40 ngày, đến ngày 25/10/2020 bên mua sẽ đưa đủ số tiền 2.650.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) thì bên bán sẽ giao nhà cho bên mua.

Hai bên cam kết kể từ ngày nhận cọc (ngày 15/9/2020 đến ngày 25/10/2020) nếu bên bán không giao nhà thì phải bồi hoàn cho bên mua nhà gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Và ngược lại nếu bên mua nhà không trả tiếp số tiền theo thỏa thuận để nhận nhà thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Hợp đồng có chữ ký và ghi họ tên của bà D, ông H và người làm chứng là ông Mai Văn H.

Ngày 27/9/2020, ông H có giao thêm cho bà D số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, đồng thời bà D đồng ý cho ông H làm thủ tục tại ngân hàng để mua căn nhà với dòng chữ ghi thêm vào giấy nhận cọc: “Bên bán đồng ý cho bên mua qua ngân hàng”, có ông Mai Văn H chứng kiến.

Sau đó, bà D và ông P không đồng ý làm thủ tục ngân hàng, dẫn đến ông H không thể tiếp tục mua nhà, ông H có đòi lại tiền cọc nhưng ông P, bà D không trả, trong thời gian chưa hết thỏa thuận đặt cọc, ông H đã làm đơn gửi cho Ủy ban nhân dân phường H, quận B (ngày 15/10/2020 Ủy ban nhân dân phường H có lập biên bản ghi nhận sự vắng mặt của bị đơn) và Tòa án nhân dân quận B để giải quyết tranh chấp cọc (nhận đơn ngày 16/10/2020).

Nay ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D và ông P phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại Bản án số 288/2022/DSST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 122, 131 và 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Quang H.

Buộc bà Lư Thị Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Quang H số tiền cọc đã nhận là: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đoàn Quang H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lư Thị Ngọc D chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Quang H về việc yêu cầu bà Lư Thị Ngọc D và ông Lê Ngọc P liên đới trách nhiệm bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án phí:

Bà Lư Thị Ngọc D chịu 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Quang H chịu 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai số 0062308 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông H đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao nhận, tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên án về cách thức, nghĩa vụ, thời hạn thi hành án dân sự.

Ngày 05/8/2022, bà Lư Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Lư Thị Ngọc D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lư Thị Ngọc D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số

288/2022/DSST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 05/8/2022, bà Lư Thị Ngọc D nhận bản án sơ thẩm và kháng cáo cùng ngày, là kháng cáo trong thời hạn luật định theo Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Thẩm quyền giải quyết: Vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà nhà đất tọa lạc tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật.

[3] Sự vắng mặt của đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn phù hợp pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn thừa nhận ông Lê Ngọc P biết và đồng ý với giao dịch mua bán nhà giữa hai bên nhưng không ký tên trên hợp đặt cọc và không trực tiếp nhận cọc từ ông Đoàn Quang H – lời khai này trùng khớp với lời khai của ông H về sự việc này tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2020.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2020 có hiệu lực pháp luật, các bên cần tuân thủ đúng.

Tuy nhiên, trong thời gian chưa hết thỏa thuận đặt cọc từ ngày 15/9/2020 đến ngày 25/10/2020, bà D và ông P đã đổi ý không làm thủ tục ngân hàng, tiếp theo đó, ông H không đợi hết thời gian thỏa thuận đặt cọc lại viết đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường H, quận B (ngày 15/10/2020) và Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (ngày 16/10/2020). Cả hai đều có lỗi ngang nhau về vi phạm hợp đồng đặt cọc: Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, ông H phải mất tiền đặt cọc, bà D phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc, cản trở nghĩa vụ lẫn nhau cần buộc bà D phải hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng cho ông H là phù hợp. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà D trực tiếp nhận tiền đặt cọc từ ông H nên bà D có trách nhiệm thanh toán tiền đặt cọc cho ông H.

[5] Về án phí sơ thẩm: Đã tính đúng quy định pháp luật.

Lời phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, cần chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Lư Thị Ngọc D không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lư Thị Ngọc D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 288/2022/DSST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Quang H.

Buộc bà Lư Thị Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Quang H số tiền cọc đã nhận là: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đoàn Quang H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lư Thị Ngọc D chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Quang H về việc yêu cầu bà Lư Thị Ngọc D và ông Lê Ngọc P liên đới trách nhiệm bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Lư Thị Ngọc D chịu 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Quang H chịu 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai số 0062308 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án

dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông Đoàn Quang H đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Lư Thị Ngọc D phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà D đã nộp theo biên lai số 0009319 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bà Lư Thị Ngọc D đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- TAND Q. Bình Tân;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Q. Bình Tân;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VP.

Phạm Thị Mai Xuân