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: 348/2021/DS-PT
Ngày: 13/4/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

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 Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát vquận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức)iên.

Trong các ngày 08 và ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do có Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thu T; bị đơn ông Nguyễn Ngọc H đối với Bản án số 484/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 948/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3154/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 48, đường T.H, Phường 2, quận T', Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 1/2, Đường N.V, Phường N', quận T', Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 13, Đường B', khu nhà ở H1, khu phố A', phường H.C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn A, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 6/26, Đường H2, khu phố N', phường L.Đ, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh U, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B.A, xã B.N, huyện T.B, tỉnh Vĩnh Long

2. Ông Võ Đăng K, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 618/32/9, Đường C, Phường M', quận T', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Trần Thành P, sinh năm 1984

Hiện công tác tại Đội Cảnh sát Hình sự Công an quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị Thu T trình bày:

Ngày 26/10/2018, bà T và ông Nguyễn Ngọc H ký Giấy đặt cọc mua bán nhà và đất tại số 13, Đường B', khu nhà ở H.B, khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 200m^2, diện tích sàn xây dựng 88,2m^2, giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 (Bảy tỷ hai trăm triệu) đồng. Số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Ban đầu, ông Nguyễn Minh U là người đặt cọc mua căn nhà của ông H với số tiền là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Sau đó, ông U giới thiệu cho bà T mua. Khi ba bên gặp mặt, ông H đồng ý bán nhà cho bà T với số tiền 7.200.000.000 (Bảy tỷ hai trăm triệu) đồng, bà T đưa số tiền cọc 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng cho ông U. Số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng là tiền riêng của bà T. Bà T và ông H thỏa thuận trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký giấy đặt cọc thì ông H phải ra công chứng chuyển nhượng căn nhà trên cho bà T và ông H xin ở thêm 01 tháng sẽ dọn đi. Sau đó, ông H không thực hiện nghĩa vụ nên bà T khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 13, Đường B', khu nhà ở H1, khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/10/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc H và bà Võ Thị Thu T.

- Yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 5.600.000.000 (Năm tỷ sáu trăm triệu) đồng theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 26/10/2018. Tổng cộng là 8.400.000.000 (Tám tỷ bốn trăm triệu) đồng.

- Bà T đồng ý trả lại cho ông H bản chính các giấy tờ mà bà T đang giữ của ông H ngay khi ông H thực hiện xong các nghĩa vụ đối với bà T, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 883333 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp ngày 02/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc H; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 20/8/2018; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 19/01/2011; Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất tại số 13, Đường B', khu nhà ở H1, khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đo đạc Kiến trúc Xây dựng N.V đo vẽ, đã được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – Chi nhánh quận Đ (nay là Thành phố Đ) kiểm tra nội nghiệp – quy hoạch ngày 18/6/2009 và trả lại cho ông H bản chính sổ hộ chiếu số B3402739 mang tên Nguyễn Ngọc H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà T không có yêu cầu nào khác.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H do ông Nguyễn Tấn A là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H.

Ngày 17/8/2018, ông H có vay của ông Nguyễn Minh U số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay không thỏa thuận và ông H đã thế chấp cho ông U toàn bộ giấy tờ của căn nhà số 13, Đường B', khu nhà ở H1, khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh. Khi vay hai bên không viết giấy tờ vay mà ông U viết giấy biên nhận có nội dung nhận của ông H các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 883333 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp ngày 12/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc H; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp; Thông báo lệ phí trước bạ; Bản vẽ hiện trạng; sổ hộ chiếu số B3402739 mang tên Nguyễn Ngọc H. Sau khi vay tiền, ông U đề nghị ông H đến Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà, khi nào trả nợ xong thì hai bên đến Phòng công chứng hủy hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, khi đến Phòng công chứng, sau khi nghe công chứng viên giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà nên ông H không ký hợp đồng mua bán nhà. Ông H có liên hệ ông U trả lại số tiền vay và lãi suất theo thỏa thuận và xin được nhận lại toàn bộ giấy tờ nhà và giấy tờ tùy thân đã thế chấp cho ông U nhưng ông U không đồng ý và buộc ông H phải bán nhà.

Ông U đã có những lời lẽ đe dọa ông H và gây sức ép yêu cầu ông H trả lại số tiền vốn và lãi là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng. Ông H đã làm đơn tố cáo lên cơ quan điều tra. Khi cơ quan điều tra giải quyết thì ông U đưa bà T đến công an và nói rằng số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng thực chất là của bà T và ông U đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ nhà của ông H cho bà T. Sau đó, bà T làm giấy đặt cọc mua bán nhà và ép ông H ký vào. Đây cũng là hợp đồng giả cách trong việc vay nợ. Nay bà T khởi kiện thì ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông H không nhận trực tiếp số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng từ bà T và hợp đồng đặt cọc ông H ký với bà T là hợp đồng giả cách nhằm che đậy việc cho vay. Do đó, ông H đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 26/10/2018 được ký kết giữa ông H và bà T, ông H chỉ đồng ý trả lại cho ông U số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng và lãi suất 1%/tháng khi ông U có yêu cầu vì vào thời điểm tháng 9/2019, sau khi bà T khởi kiện, ông U còn gặp ông H và yêu cầu ông H trả lại số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng cho ông U. Ông H đã đề nghị ông U cho ông H một thời gian để ông H thu xếp tiền trả nợ.

Ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu bà T trả lại cho ông H các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 883333 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp ngày 02/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc H; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 20/8/2018; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 19/01/2011; Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất tại số 13, Đường B', khu nhà ở H1, khu phố A', phường H.C, quận Đ

(nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đo đạc Kiến trúc Xây dựng N.V đo vẽ, đã được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – Chi nhánh quận Đ (nay là Thành phố Đ) kiểm tra nội nghiệp – quy hoạch ngày 18/6/2009; Sổ hộ chiếu số B3402739 mang tên Nguyễn Ngọc H.

Ngoài ra, ông H không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh U trình bày:

Vào tháng 8/2018, qua môi giới, ông U biết ông H muốn bán căn nhà số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, ông H đã thế chấp cho Ngân hàng và đang gặp khó khăn về tài chính. Ông U đã đặt cọc cho ông H số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng để trả nợ vay Ngân hàng và tìm người bán căn nhà trên. Sau khi biết bà T muốn mua căn nhà, ông U đã thực hiện đặt cọc căn nhà của ông H. Ngày 08/8/2018, ông U đưa cho ông H số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Ngày 14/8/2018, ông U và ông H đến ngân hàng trả nợ số tiền 2.400.000.000 (Hai tỷ bốn trăm triệu) đồng, ông U giữ giấy tờ nhà và đi xóa thế chấp theo quy định. Sau đó, ông H không đồng ý bán nhà như đã thỏa thuận. Ngày 26/10/2018, tại Công an quận Đ (nay là Thành phố Đ), ông U, ông H và bà T thống nhất số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng mà ông U đã đưa cho ông H chuyển giao thành bà T, bà T đưa lại ông U số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông H và bà T thống nhất giá bán căn nhà là 7.200.000.000 (Bảy tỷ hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng, ông U đã đưa cho ông H số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng, đây là tiền của ông U và ông Võ Đăng K góp lại. Khi bà T đưa cho ông U số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng thì ông U đã thanh toán lại cho ông K. Hai bên đã giải quyết xong.

Vụ việc diễn ra sau này giữa bà T và ông H thì ông U không biết, ông U đã chuyển giao quyền cho bà T và toàn bộ giấy tờ nhà cho bà T. Ông U không còn liên quan gì đến giao dịch giữa bà T và ông H. Ông U xác định ban đầu ông U tiến hành đặt cọc mua bán nhà với ông H, ông U không cho ông H vay tiền, cũng không ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc vay tiền với ông H.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đăng K đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 484/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thu T.

- Hủy Giấy đặt cọc mua bán nhà đất số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc H.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc H trả cho bà Võ Thị Thu T số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng và khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Tổng cộng, ông Nguyễn Ngọc H trả cho bà Võ Thị Thu T số tiền 5.600.000.000 (Năm tỷ sáu trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu T về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H trả số tiền phạt cọc vượt quá là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H.

- Buộc bà Võ Thị Thu T trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 883333 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp ngày 02/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc H; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 20/8/2018 của ông Nguyễn Ngọc H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Đ (nay là Thành phố Đ) chứng nhận ngày 21/8/2018; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 19/01/2011; Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đo đạc Kiến trúc Xây dựng Nam Việt đo vẽ ngày 18/6/2009 ngay khi ông Nguyễn Ngọc H thực hiện xong nghĩa vụ với bà Võ Thị Thu T.

- Buộc bà Võ Thị Thu T trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H bản chính sổ hộ chiếu (Passport) số BXXXXXXX do Cục Quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 22/9/2009 mang tên Nguyễn Ngọc H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Võ Thị Thu T rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Bà Võ Thị Thu T rút đơn kháng cáo là tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 484/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 12/01/2021, nguyên đơn bà Võ Thị Thu T; bị đơn ông Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đăng K, ông Nguyễn Minh U có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K, ông U.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Thu T rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút kháng cáo của bà T là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thu T.

[2.2] Xét, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2018 là vô hiệu, ông trả lại cho bà T số tiền 2.800.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 26/10/2018, ông Nguyễn Ngọc H và bà Võ Thị Thu T có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bà T đặt cọc cho ông H số tiền 2.800.000.000 đồng để mua bán nhà đất trên với giá trị là 7.200.000.000 đồng.

Mặc dù Bà T cung cấp giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 26/10/2018 (có sửa chữa năm 2018); ông H cung cấp giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 26/10/2017 nhưng tại phiên tòa, bà T và đại diện của ông H xác nhận ngày lập giấy đặt cọc mua bán nhà là ngày 26/10/2018 nên có đủ cơ sở xác định thời gian ký giấy đặt cọc là ngày 26/10/2018.

Theo giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 26/10/2018 thì ông H cam kết nếu trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông H đổi ý không bán thì sẽ đền gấp đôi số tiền đặt cọc cho bà T**.** Ông H đã xác nhận bên mục người bán *"tôi đã đọc và đồng ý với nội dung trên", "2 tỷ 800 triệu trên tôi đã nhận từ Nguyễn Minh U nay chuyển sang cho Võ Thị Thu T và hồ sơ nhà đất từ Võ Minh U1 giữ của tôi cũng chuyển sang Võ Thị Thu T giữ và thực hiện"*. Điều này cho thấy, ông H đã đồng ý chuyển giao hồ sơ nhà đất mà ông H đã đưa cho bà T cũng như số tiền đặt cọc mua bán nhà và thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà với bà T. Ông U đồng ý chuyển giao thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà cho bà T, bà T đã thanh toán lại số tiền đặt cọc cho ông U. Ông U xác định đã nhận đủ tiền đặt cọc của bà T. Bà T, ông U, ông K không tranh chấp số tiền đặt cọc này.

Như vậy, ông Nguyễn Ngọc H đã tự nguyện thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất tại số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh với bà T, số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông H không còn nghĩa vụ gì với ông Nguyễn Minh U liên quan đến thỏa thuận mua bán nhà đất trên, cũng như số tiền đặt cọc 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

Ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm cam kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc ông H trả lại tiền đặt cọc là 2.800.000.000 đồng cùng với tiền phạt cọc 2.800.000.000 đồng là phù hợp.

Ông H và bà T cùng xác nhận ngày ký hợp đồng đặt cọc và là ngày 26/10/2018, cùng ngày với ngày Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Đ (nay

là Thành phố Đ) mời các bên lên làm việc; nơi ký hợp đồng đặt cọc là trụ sở Công an quận Đ (nay là Thành phố Đ) (cũ), trường hợp cho rằng ông H bị đe dọa thì ông có quyền tố cáo ngay với cơ quan Công an. Vì vậy, phía ông H cho rằng bà T có hành vi đe dọa nên buộc ông phải ký vào hợp đồng đặt cọc do phía bà T soạn sẵn là không thuyết phục.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thu T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thu T.

- Hủy Giấy đặt cọc mua bán nhà đất số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Ngọc H.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc H trả cho bà Võ Thị Thu T số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng và khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Tổng cộng, ông Nguyễn Ngọc H trả cho bà Võ Thị Thu T số tiền 5.600.000.000 (Năm tỷ sáu trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu T về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H trả số tiền phạt cọc vượt quá là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H.

- Buộc bà Võ Thị Thu T trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 883333 do Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ) cấp ngày 02/3/2011 cho ông Nguyễn Ngọc H; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 20/8/2018 của ông Nguyễn Ngọc H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Đ (nay là Thành phố Đ) chứng nhận ngày 21/8/2018; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 19/01/2011; Bản đồ hiện trạng vị trí nhà đất

số 13, Đường B', khu phố A', phường H.C, quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đo đạc Kiến trúc Xây dựng Nam Việt đo vẽ ngày 18/6/2009 ngay khi ông Nguyễn Ngọc H thực hiện xong nghĩa vụ với bà Võ Thị Thu T.

- Buộc bà Võ Thị Thu T trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H bản chính sổ hộ chiếu (Passport) số BXXXXXXX do Cục Quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 22/9/2009 mang tên Nguyễn Ngọc H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc H chậm trả tiền thì ông Nguyễn Ngọc H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu là 113.600.000 (Một trăm mười ba triệu sáu trăm ngàn) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0056855 ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc H phải nộp thêm là 113.300.000 (Một trăm mười ba triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bà Võ Thị Thu T phải chịu là 88.300.000 (Tám mươi tám triệu ba trăm ngàn) đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.800.000 (Năm mươi sáu triệu tám trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003027 ngày 29 tháng 5 năm 2019 và 44.000.000 (Bốn mươi bốn triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0058028 ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Võ Thị Thu T được nhận lại 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

6. Về chi phí định giá: Bà Võ Thị Thu T chịu chi phí định giá là 5.000.000 đồng. Bà Võ Thị Thu T đã nộp đủ chi phí định giá.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0058810 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Thành phố Đ).

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Hải đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0058609 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là Thành phố Đ).

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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Thành phố Đ;
- Chi cục THADS Thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy

1 000102 904212 01.04.2021 15:46
Võ Thị Thu Thủy