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: 32/2021/DS-PT
Ngày: 13-01-2021
"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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương
2. Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:*
Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 589/DSPT ngày 19/11/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" do Bản án dân sự sơ thẩm số 333/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6222/2020/QĐXX-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Cao Minh S - Sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Số 34/9, đường Bàu Cát 2, Phường 14, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt phiên tòa ngày 31/12/2020 và có đơn xin xét xử vắng mặt phiên tòa ngày 13/01/2021).

Bị đơn: Bà **Đào Thị T** - Sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 26/22/9, Đường số 11, Phường 11, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Trung Nh - Sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 248/7, đường Nguyễn Văn Ph, Phường 9, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Quang Phi - Sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 26/22/9, Đường số 11, tổ 30, Phường 11, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Thế Phương - Sinh năm: 1990.

Địa chỉ liên hệ: số 300/1 Trịnh Đình Tr, phường Hòa Th, quận Tân Ph, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt phiên tòa ngày 31/12/2020 và vắng mặt phiên tòa ngày 13/01/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bày:

Ông Cao Minh S và bà Đào Thị T bị đơn có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" vào ngày 06/4/2018 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 06/4/2018), về việc đặt cọc mua bán căn nhà số 991 Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 06 Phường 16, do bà Đào Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang Phi là chủ sở hữu hợp pháp, theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở" hồ sơ gốc số: 10761/2003, do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 19/8/2003, với giá 6.500.000.000 đồng; ông S đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng công chứng sang tên và bàn giao nhà vào ngày 08/6/2018. Đến thời điểm công chứng và bàn giao nhà thì Bà T và ông Phi cho rằng cứ công chứng, giao tiền thì sẽ sang tên căn nhà cho nguyên đơn nhưng không nói rõ khi nào sẽ giao mặt bằng nhà. Nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu bà Tứ, ông Phi phải thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng ngày 06/4/2018 là ký hợp đồng công chứng, giao tiền và bàn giao nhà ngày 08/6/2018. Bà Tứ, ông Phi không bàn giao nhà được nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, đề nghị lấy lại số tiền đặt cọc nhưng Bà T và ông Phi không đồng ý. Do đó, việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng được là do lỗi của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải liên đới hoàn trả tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực phap luật. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà Đào Thị T trình bày: Bà T và ông Trần Quang Phi là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 991 (số mới 1055) Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 Phường 16, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở hồ sơ gốc số: 10761/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 19/8/2003. Bà và ông Phi thỏa thuận bán căn nhà nói trên cho ông Cao Minh S với giá 6.500.000.000 đồng. Ngày 06/4/2018, bà ký hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà với ông Cao Minh S (có ông Phi cùng thỏa thuận và ngồi bên nhưng ông Phi không ký tên vào hợp đồng đặt cọc), tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, bà và ông Phi đã nhận đủ tiền cọc; các bên thỏa thuận đến ngày 08/6/2018 sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà trên và bàn giao nhà. Đến ngày 08/6/2018, ông S liên hệ với vợ chồng bà yêu cầu công chứng và giao tiền tại căn nhà bán nêu trên. Ngày 08/6/2018, các bên đến nhà tại địa chỉ 991 (số mới 1055) Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục công chứng và giao nhận tiền nhưng vợ chồng Bà T không thấy ai bên công chứng. Tại thời điểm này anh Kiên là người thuê nhà vẫn còn đang thuê (không ký hợp đồng và không thỏa thuận thời hạn cho thuê), vợ chồng Bà T đề nghị ông S cho người ta 03 ngày tới một tuần để dọn nhà, nếu không dọn kịp thì tiền thuê nhà sẽ trả cho ông Sáng. Ông S không đồng ý nên không thực hiện được việc ký hợp đồng công chứng. Như vậy, ông S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị mất tiền cọc. Vợ chồng Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc là 400.000.000 đồng của ông Sáng. Bà T xác nhận vợ chồng bà không giao nhà cho nguyên đơn trong ngày 08/6/2018 được.

Tại bản tự khai ngày 11/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang Phi trình bày: Ông thống nhất với lời khai của bị đơn là bà Đào Thị Tứ. Ông Phi xác định ngày 08/6/2018, người thuê nhà vẫn đang thuê nên không giao nhà ngay được. Ông Phi đề nghị ông S cho người thuê nhà khoảng thời gian để dọn nhà, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Ông Phi thống nhất với ý kiến của Bà T là ông S đã có lỗi vi phạm hợp đồng nên bị mất tiền cọc, ông Phi không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 29/7/2019, người làm chứng là ông Nguyễn Thế Ph trình bày: Ông là người môi giới, giới thiệu cho ông Cao Minh S mua nhà của bà Đào Thị T (do Bà T nhờ môi giới tìm người mua và trả hoa hồng cho ông) đúng như nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày. Ngày 08/6/2018 các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng công chứng là do Bà T và ông Phi không giao nhà được vì căn nhà vẫn đang cho thuê. Ông Nguyễn Thế Ph có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 333/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Toà án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Cao Minh S:

Buộc bị đơn là bà Đào Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang Ph phải liên đới trả cho ông Cao Minh S số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và trả một khoản tiền tương đương tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Phương thức và thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bà Đào Thị T và ông Trần Quang Ph phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự.

Hoàn lại cho ông Cao Minh S số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0029684 ngày 19/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 13/10/2020 Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày của bị đơn bà Đào

Thị T - kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Cao Minh S, do các yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Đào Thị T và đại diện theo ủy quyền của Bà T là ông Nguyễn Trung Nh xác định không rút hoặc bổ sung yêu cầu kháng cáo. Bà T và ông Nh cho rằng cấp sơ thẩm đã không khách quan khi xem xét đánh giá nguyên nhân không ký hợp đồng công chứng mua bán nhà giữa Bà T với ông S. Tại bút lục 132 ông S khai có việc thỏa thuận với bà Tứ, hẹn chiều ngày 08/6/2018 sẽ đưa Công chứng viên đến công chứng mua bán tại nhà Bà T để thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà, nhưng thực tế ông S chỉ đến với ông Phương là người môi giới, không có Công chứng viên; ông S cũng không giao tiền tiếp cho Bà T theo thỏa thuận tại Điều II và Điều III hợp đồng ngày 06/4/2018 nên Bà T không thể thực hiện việc giao nhà cho ông S và việc nhà còn đang cho thuê không ảnh hưởng thỏa thuận mua bán, bàn giao nhà. Như vậy lỗi vi phạm không ký thực hiện tiếp hợp đồng là của ông S chứ không phải của bà Tứ. Ngoài ra Bà T còn cho rằng sáng ngày 08/6/2018 ông S có đến gặp vợ chồng bà để đòi lại tiền đã đặt cọc vì không có đủ tiền để tiếp tục mua nhà. Do đó Bà T yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Minh Sáng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Phi là chồng Bà T xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng ông Phi đồng ý với ý kiến trình bày cũng như yêu cầu kháng cáo của bà Tứ.

Nguyên đơn ông Cao Minh S xác định không rút đơn khởi kiện, không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông S cho rằng đến ngày 08/06/2018 khi đến để ký kết với Bà T hợp đồng công chứng mua bán nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 06/4/2018 giữa các bên nhưng căn nhà hiện Bà T vẫn còn đang cho người khác thuê và Bà T cũng không xác định được thời gian bàn giao nhà. Vì vậy ông S không thể giao tiền và ký hợp đồng công chúng với vợ chồng bà Tứ. Ông S đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không có tài liệu chứng cứ mới bổ sung tại phiên tòa.

Người lám chứng ông Nguyễn Thế Phương xác nhận không có bà con thân thích với bất cứ ai trong vụ án và trình bày: Ông Phương là người giới thiệu và làm chứng cho bà Tứ, ông S ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 06/4/2018; ngày 08/6/2018 là ngày các bên hẹn ký hợp đồng công chứng, giao tiền tiếp và bàn giao nhà theo hợp đồng. Tuy nhiên do tại thời điểm 08/6/2018 thì căn nhà Bà T vẫn còn người đang thuê và người thuê không biết việc Bà T đã bán và phải bàn giao trả lại nhà, nên vợ chồng Bà T có đề nghị ông S cho

khoảng thời gian từ 01 đến 03 tháng để người thuê dọn nhà nhưng ông S không đồng ý nên không thực hiện tiếp được thỏa thuận.

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

Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét bà Đào Thị T đã vi phạm thỏa thuận về việc bàn giao nhàtheo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã ký kết với ông Cao Minh S như cấp sơ thẩm đã nhận định, Bà T kháng cáo nhưng không chứng minh được cho yêu cầu. Do đó bản án dân sự sơ thẩm số 333/2020/DS- /ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xử là có căn cứ pháp luật; không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Đào Thị T, tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 333/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

"Đơn kháng cáo" của bị đơn bà Đào Thị T nộp là trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đảm bảo đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận để xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

[2] Về yêu cầu kháng cáo, xét tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Xét "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" ngày 06/4/2018 (BL100-102) có nội dung: bị đơn bà Đào Thị T thuận chuyển nhượng nhà ở và đất ở số 991 (số mới 1055) đường Lê Đức Th, Phường 16, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 06), do bà Đào Thị T và ông Trần Quang Phi đứng tên theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" hồ sơ gốc số 10761/2003 của Ủy ban nhân dân Quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/8/2003 (BL117) cho nguyên đơn là ông Cao Minh S với giá 6.500.000.000 đồng và bà Đào Thị T đã nhận của ông Cao Minh S số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc theo phương thức thanh toán mà các bên thỏa thuận xác lập tại hợp đồng.

[2.2] "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" nêu trên giữa Bà T với ông S là không có Công chứng chứng thực, có bên làm chứng là Công ty TNHH đầu tư địa ốc REALTODAY do ông Nguyễn Thế Ph chức vụ "Trưởng phòng kinh doanh" đại diện ký tên và đóng dấu của Công ty. Bà T, ông S đều thừa nhận toàn bộ nội dung tại hợp đồng này và việc ký kết là tự nguyện.

Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 - xác định "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" ký kết ngày 06/4/2018 giữa Bà T với ông S là không trái quy định pháp luật, có giá trị thực hiện.

[2.3] Xét tại khoản 2 Điều II của hợp đồng về "Phương thức thanh toán" (BL101), Bà T - ông S đã giao kết: "Ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng. Bên A giao toàn bộ giấy tờ bản chính và giấy tờ công chứng cho bên B. Bên B thanh toán số tiền đợt 2 là 6.100.000.000đ (sáu tỷ một trăm triệu đồng chẵn)".

[2.4] Tại khoản 1 mục 2 Điều III của hợp đồng về "Quyền và trách nhiệm của hai bên", Bà T - ông S đã giao kết: "… Nếu bên A đổi ý không bán hoặc tranh chấp xảy ra (nếu có) thì bên A sẽ phải hoàn lại tiền đặt cọc cho bên B và bồi thường cho bên B bằng số tiền bên B đã đặt cọc". Và tại mục 4 Điều này các bên đã giao kết: "Bên A có trách nhiệm bàn giao nhà cho bên B vào ngày 08/06/2018" (BL101) - Đồng thời tại mục 3 Điều V hợp đồng về "Thỏa thuận khác", giữa Bà T - ông S đã giao kết: "Ngày ra ký chuyển nhượng: hạn chót ngày 08/06/2018" (BL100).

Như vậy, có căn cứ xác định khi thỏa thuận mua bán nhà và nhận cọc 200.000.000 đồng theo "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" ngày 06 tháng 4 năm 2018, thì giữa Bà T (bên bán) và ông S (bên mua) đã thống nhất với nhau thời điểm bàn giao nhà cho nhau là ngày 08/06/2018 và thời hạn cuối để ký kết hợp đồng công chứng mua bán nhà, thanh toán tiếp tiền cũng là ngày 08/06/2018; đồng thời việc thanh toán tiếp tiền mua nhà chỉ được thực hiện ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

[2.5] Tại các "Bản tự khai" của bị đơn bà Đào Thị T vào các ngày 16/8/2018, ngày 21/8/2018 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang Ph (chồng bà T) vào ngày 11/9/2019 (BL127- 131, 135) và tại phiên tòa phúc thẩm nội dung đều phù hợp - xác định vào ngày 08/6/2018 phía nguyên đơn ông Cao Minh S đã có đến căn nhà mà các bên thỏa thuận mua bán tại số 991 (số mới 1055) đường Lê Đức Th, Phường 16, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện việc ký kết hợp đồng công chứng mua bán nhà như thỏa thuận tại "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" ngày 06 tháng 4 năm 2018 được ký kết giữa các bên.

[2.6] Tại "Bản tự khai" ngày 29/7/2019 (BL134), ông Nguyễn Thế Phương là người có ký tên tại "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" ngày 06 tháng 4 năm 2018 giữa các bên với tư cách bên làm chứng nội dung xác định việc không thực hiện tiếp ký hợp đồng công chứng và giao tiếp tiền mua bán nhà vào ngày 08/6/2018 là do tại thời điểm này căn nhà Bà T thỏa thuận bán cho ông S Bà T vẫn đang cho thuê và người đang thuê không đồng ý chuyển đi để giao nhà cho ông Sáng, do đó ông S đã không đồng ý giao tiền và mua nhà tiếp như đã thỏa thuận tai hợp đồng.

Như vậy, nội dung tự khai của ông Phương là phù hợp nội dung trình bày của ông S tại đơn khởi kiện và nội dung tự khai của chính Bà T tại "Bản tự khai" ngày 11/9/2019 là: "Ngày 08/6/2018 anh K là người thuê nhà vẫn còn đang thuê, vợ chồng tôi có nói anh Sáng phải cho người ta dọn nhà 03 ngày đến một tuần. Nếu như anh K không dọn kịp thì phần thuê nhà sẽ trả cho anh Sáng. Chồng tôi là anh Ph nói với anh S là người ta bán mỹ phẩm đồ nhiều đâu phải là mớ rau đâu mà mang đi được ngay." (BL136). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S bà Tứ, ông Phi đều xác nhận tất cả nội dung điều khoản tại "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà", việc ký hợp đồng ngày 06 tháng 4 năm 2018 giữa các bên là tự nguyện, Bà T đã đọc trước khi ký kết. Như vậy xét từ khi bà Từ thỏa thuận ký "Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà" vào ngày 06 tháng 4 năm 2018 với ông S đến thời điểm bàn giao nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng là hơn hai tháng, nhưng Bà T đã không thực hiện thanh lý việc cho thuê để lấy lại nhà với bên đang thuê và cũng không có ý kiến gì phản hồi, gia hạn thời gian bàn giao nhà theo hợp đồng đã ký với ông Sáng. Do đó có căn cứ xác định việc không thực hiện ký kết hợp đồng công chứng, giao tiếp tiền mua bán nhà và bàn giao nhà theo thỏa thuận là do lỗi của bà Đào Thị T bị đơn và ông Trần Quang Ph chồng Bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như cấp sơ thẩm đã nhận định và ý kiến phân tích phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Đại diện theo ủy quyền của Bà T tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng do ngày 08/6/2018 ông S đã không đưa Công chứng viên đến để thực hiên việc ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không giao tiếp tiền mua bán nhà cho Bà T như thỏa thuận nên Bà T không thể bàn giao nhà, nên hợp đồng không thực hiện là lỗi của ông S - là không phù hợp lời trình bày và nội dung thỏa thuận giữa các bên như đã viện dẫn và phân tích trên.

Xét bị đơn bà Đào Thị T kháng cáo và ông Trần Quang Ph chồng Bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa đều cho rằng ngày 08/6/2018 nguyên đơn Cao Minh S có đến nhưng không phải để ký hợp đồng công chứng, mà lại xin Bà T ông Phi trả lại 100.000.000 đồng tiền đã đặt cọc vì ông S không có tiền để tiếp tục giao và thực hiện việc ký hợp đồng công chứng

như đã thỏa thuận; do vậy bà Tứ, ông Phi xác định lỗi không thực hiện được tiếp việc mua bán nhà là của nguyên đơn ông Cao Minh Sáng, từ đó Bà T ông Phi không đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng cho ông S như yêu cầu ông S đã khởi kiện và được cấp sơ thẩm chấp nhận. Tuy nhiên trình bày này của Bà T và ông Phi không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh và không được phía ông S thừa nhận và cũng không phù hợp nội dung trình bày của người làm chứng là ông Trần Quang Phi tại phiên tòa và tại hồ sơ vụ án (BL134).

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Tứ. Ý kiến phân tích và đề nghị giữ nguyên các quyết định bản án sơ thẩm của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 300; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 - khoản 5 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hướng dẫn về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị T.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 333/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Cao Minh S;

Buộc bị đơn là bà Đào Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang Ph phải liên đới trả cho ông Cao Minh S số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và trả một khoản tiền tương đương tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bà Đào Thị T và ông Trần Quang Phi phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự.

Hoàn lại cho ông Cao Minh S số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2017/0029684 ngày 19/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Đào Thị T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2019/0027181 ngày 19 tháng 10 năm 2020 - bà Đào Thị 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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 khởi kiện 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 Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS Quận Gò V;
- TAND Quận Gò V;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh