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:820 /2019/DS-PT
Ngày: 19/09/2019
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 Nguyễn Thị Thanh Hiền
Các Thẩm phán:	Ông Lưu Ngọc Thạch
	Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - 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: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 và 19 tháng 09 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2019/DSPT ngày 25 tháng 06 năm 2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3465/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kiều A, sinh năm: 1971; địa chỉ: số 270/8 đường Nguyễn Oanh, phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện ngụ tại: 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân H, sinh năm: 1966, địa chỉ: số 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 20334 ngày 28/05/2018 công chứng tại Phòng công chứng số Z, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959; địa chỉ: số 688/114 đường Lê Đức T, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Đỗ Xuân H, sinh năm: 1966; ngụ tại: số 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.2 Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: số 688/114 đường Lê Đức T, phường 15 quận G ò Vâp, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Ông Nguyễn Văn T có người giám hộ là Bà Nguyễn Thị H là người giám hộ theo quyết định công nhận việc giám hộ số 306/QĐ-UBND ngày 16/11/2009 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G). *(có mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn do ông Đỗ Xuân H trình bày:

Do là hàng xóm nhà ở gần nhau nên nguyên đơn biết bị đơn có ý muốn bán nhà, do vậy ngày 11/04/2018 hai bên đã thỏa thuận mua bán nhà đất của bị đơn tại số 96 đường số 1, Phường 15 Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 688/114 đường Lê Đức T, Phường 15, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 9.200.000.000đ (chín tỷ hai trăm triệu đồng), thỏa thuận thanh toán như sau:

Đợt 1: Bên mua sẽ thanh toán 1.000.000.000đ ngay sau khi hợp đồng này được ký kết.

Đợt 2: Bên mua thanh toán 8.100.000.000đ sau khi bên bán ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và bàn giao giấy tờ liên quan tới căn nhà đất. Thời gian làm thủ tục công chứng là 15 ngày kể từ ngày 11/4/2018.'

Đợt 3: Bên mua thanh toán 100.000.000đ khi bên bán bàn giao nhà cho bên mua nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày 11/04/2018.

Đồng thời do căn nhà và đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện khoản vay theo hợp đồng tín dụng nên hai bên có thỏa thuận bên mua sẽ hỗ trợ 2.000.000.000 đồng nhằm thực hiện việc giải chấp đối với tài sản trên để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định.

Ngay khi ký kết hợp đồng trên vào ngày 11/04/2018, bà Nguyễn Kiều A đã giao cho Bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000đ như thỏa thuận. Tuy nhiên, sau đó bà Hiền lại đổi ý không bán căn nhà trên và trả lại tiền cọc 1.000.000.000đ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận với lý do bà Hiền đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên nếu không đồng ý bán thì bị đơn phải trả tiền đặt cọc và bồi thường thêm 1.000.000.000 đồng thì nguyên đơn mới đồng ý nhận lại tiền cọc và chấp nhận chấm dứt hợp đồng.

Đến ngày 26/04/2018 là ngày các bên thống nhất đến phòng Công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía bị đơn vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả lại 1.000.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận ngày 11/04/2018.

Đến ngày 02/05/2018 bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ.

Nay nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn thanh toán tiền đặt cọc, chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn trình bày:

Bị đơn có ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 11/04/2018 như nguyên đơn trình bày. Sau khi bà nhận một tỷ đồng của nguyên đơn, về nhà gia đình không đồng ý bán nhà mà muốn giữ lại để ở nên bà liên hệ với nguyên đơn để báo lại nhưng nguyên đơn không đồng ý. Đến ngày 20/04/2018 bà cầm tiền đến trả lại cho nguyên đơn xin hủy hợp đồng và có thỏa thuận chịu phạt 50.000.000đ nhưng phía nguyên đơn không đồng ý, vì vậy bà đã gởi tiền vào ngân hàng để giữ số tiền này nhằm trả lại cho nguyên đơn. Đến cuối tháng 04/2018 nguyên đơn yêu cầu bà trả lại 1.000.000.000đ nhưng do trùng vào dịp lễ 30/4-01/5 nên bà không thể làm thủ tục rút tiền tại Ngân hàng được nên đến ngày 02/05/2018 bà mới giao trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận. Khi giao nhận tiền nguyên đơn cũng không nói gì đến vấn đề phạt cọc nên bà cho rằng hai bên đã chấm dứt việc mua bán nhà với nhau.

Nay nguyên đơn yêu cầu bồi thường phạt cọc 1.000.000.000đ bị đơn không chấp nhận vì: bị đơn đã thanh toán lại cho nguyên đơn đủ số tiền cọc đã nhận; mặt khác sau khi nhận tiền cọc của nguyên đơn thì khoảng 4 ngày sau bà đã đổi ý không bán và mang tiền cọc trả lại cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn cố tình không nhận. Lý do bà đổi ý không bán căn nhà trên là vì bà và con trai là Nguyễn Văn Nam đồng ý bán nhà nhưng chồng bà và các con còn lại không đồng ý chuyển nhượng căn nhà trên. Căn nhà trên là tài sản chung của vợ chồng bà và các con - Trần Đình Đ và Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn N , bà đứng tên trên giấy chứng nhận của căn nhà trên chỉ là đại diện cho các chủ sở hữu nên không thể toàn quyền quyết định được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đỗ Xuân H trình bày: Vợ ông thỏa thuận mua nhà của bị đơn là tiền riêng của vợ ông, ông không có ý kiến gì và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T do bà Nguyễn Thị H giám hộ trình bày: Đồng ý với lời trình bày của bị đơn và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân quận G đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại 161/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 như sau:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Kiều A số tiền phạt cọc mua bán nhà là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại 1.000.000.000đ là tiền cọc đã nhận."

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

Ngày 23/05/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguyên đơn biết bà có ý định bán nhà nên có thương lượng mua và cũng biết rõ chồng và con bà không đồng ý bán nhưng vẫn mời bà qua nhà nguyên đơn để ký hợp đồng và giao tiền. Khi đem tiền về, chồng và vợ chồng con gái bà phản đối nên ngay sau đó bà có nói lại và đem tiền qua trả nhưng nguyên đơn không nhận, bà không dám giữ tiền trong nhà nên gởi vào ngân hàng, khi nguyên đơn yêu cầu bà trả tiền lúc đó đúng vào dịp lễ 30/4-1/5 nên Ngân hàng không làm việc, qua hôm sau nhận tiền về bà lập tức đem sang trả. Lúc ấy nguyên đơn không nói gì đến phạt cọc, nguyên đơn có ký vào giấy cho bà là nhận tiền và chấm dứt hợp đồng nhưng vì nghĩ rằng mọi việc đã xong nên bà không còn cất giữ giấy đó nữa. Nhà đất do vợ chồng con gái chuyển nhượng lại cho bà và bà đã đứng tên đăng bộ nhưng thực chất là tài sản chung của vợ chồng bà cùng vợ chồng con gái và con trai nên bà không thể quyết định một mình được. Bà muốn bán nhà để chia cho con trai có chỗ ở khác nhưng chồng và con gái không đồng ý vì muốn giữ lại căn nhà để làm nguồn sống. Hiện căn nhà vẫn còn thế chấp tại ngân hàng như trước, chưa giải chấp và cũng không bán cho ai. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Người đại diện của nguyên đơn – ông Đỗ Xuân H trình bày: Bị đơn đã ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà và đã nhận tiền đặt cọc, vì vậy gia đình ông đã không mua được một lô đất ở khu vực khác để mua nhà của bị đơn. Vì bị đơn không bán nhà nên tháng sau khi gia đình ông mua lại lô đất đó thì lô đất đã tăng thêm một tỷ đồng, gia đình ông bị thiệt hại một tỷ đồng do việc vi phạm hợp đồng đặt cọc của bị đơn. Do vậy ông yêu cầu bị đơn phải đền tiền phạt cọc là một tỷ đồng, không đồng ý thương lượng.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy kháng cáo của đương sự là không có cơ sở, tuy nhiên do bị đơn sinh năm 1959 được xác định là người cao tuổi và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn nộp đơn xin miễn giảm án phí, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm để sửa lại án phí sơ thẩm theo hướng miễn án phí do bị đơn là người cao tuổi.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo sự trình bày thống nhất của các bên: Ngày 11/04/2018, hai bên ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà. Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn giao cho bị đơn 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Theo thỏa thuận tại hợp đồng, đây là khoản tiền trả đợt một cho việc mua bán nhà nhưng tại mặt sau của hợp đồng bị đơn ký nhận "*có nhận cọc là một tỉ đồng*", vậy xem như khoản tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) hai bên giao nhận ngày 11/04/2018 là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng.

Tại BL.21, trên phần giấy trắng có ghi: "*ngày 20/04/2018 xang đưa tiền trả không nhận*" bên dưới có chữ: "*Đã nhận lại một tỷ tiền cọc ngày 02/05/2018*" và ký tên Nguyễn Kiều Oanh. Chứng cứ này thể hiện ngày 20/04/2018 bị đơn có sang nhà nguyên đơn trả tiền nhưng nguyên đơn không nhận, ngày 02/05/2018 nguyên đơn đã nhận lại đủ tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Điều này phù hợp với lời trình bày của các bên về việc bị đơn có đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng và nguyên đơn đã nhận lại đủ số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) đã đặt cọc.

Theo dấu nhận đơn của Tòa án nhân dân quận G, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 27/04/2018 – một ngày sau ngày dự kiến ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Đến ngày 17/05/2018, bị đơn mới nộp tiền tạm ứng án phí cho việc khởi kiện. Ngày 21/05/2018 Tòa án nhân dân quận G mới thụ lý đơn khởi kiện và đến ngày 09/06/2018 Tòa án mới tống đạt Thông báo thụ lý cho bị đơn (BL.33). Như vậy, vào ngày 02/05/2018 bị đơn không hề biết nguyên đơn đã khởi kiện tranh chấp về tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng mua bán nhà ngày 11/04/2018.

Việc bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn về việc không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận sang nhượng nhà đất là phát sinh sự việc ngoài mong muốn, bị đơn có thiện chí thương lượng bồi thường một phần tiền đặt cọc nhưng nguyên đơn đã tỏ ra bất hợp tác, không chấp nhận thương lượng đền bù chấm dứt hợp đồng mà cố tình chờ sự việc trôi qua ngày dự kiến ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng để khởi kiện bị đơn. Đến ngày 02/05/2018 bị đơn đã trả toàn bộ tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn, lúc này bị đơn không thể biết nguyên đơn đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với mình. Nguyên đơn không thông báo và cũng không thể hiện ý chí của mình vẫn yêu cầu bị đơn phải trả thêm tiền phạt hợp đồng đặt cọc, việc nguyên đơn nhận tiền và không thỏa thuận gì thêm ngoài nội dung ghi trên giấy "*Đã nhận lại một tỷ tiền cọc ngày 02/05/2018*" cho phép bị đơn hiểu hợp đồng mua bán ngày 11/04/2018 đã được hai bên tất toán. Với dòng chữ "*Đã nhận lại một tỷ tiền cọc ngày 02/05/2018*" ghi cho bị đơn, nguyên đơn đã thể hiện sự chấp thuận nhận lại

tiền đặt cọc, đây là thỏa thuận mới về chấm dứt hợp đồng giữa hai bên thay thế cho thỏa thuận ban đầu mà bị đơn là người đưa đề nghị và nguyên đơn là người chấp thuận đề nghị bằng việc ký nhận lại tiền đặt cọc, do thỏa thuận sau không ghi nhận về việc phạt cọc nên không có cơ sở chứng minh cho yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[2.2] Ở góc độ khác, xét hợp đồng ngày 11/04/2018 được người đại diện nguyên đơn xác nhận tại phiên tòa là do nguyên đơn soạn và các bên đồng ý ký tên, tại Điều 2 trang 2 nêu đầy đủ như sau: "*Bên A cam kết: Căn nhà nói trên là sở hữu của mình, hiện không ai tranh chấp, không bị kê biên, không nằm trong khu vực quy hoạch giải tỏa, không nằm trong diện cải tạo và diện 2/IV cũng như chưa nhận tiền cọc của người khác. Nếu có, Bên A phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hoặc vì bất kể lý do gì mà bên A đổi ý không bán nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên A đã nhận cọc của bên B*", với quy định này nguyên đơn đã nêu ra các quy định có lợi cho mình trong giao kết về thực hiện và chấm dứt hợp đồng, hoàn toàn bỏ qua các nghĩa vụ tương ứng của người mua, thể hiện sự bất bình đẳng trong giao kết hợp đồng nên vi phạm Khoản 3 Điều 406 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Điều kiện giao dịch chung phải bảo đảm sự bình đẳng giữa các bên. Trường hợp điều kiện giao dịch chung có quy định về miễn trách nhiệm của bên đưa ra điều kiện giao dịch chung, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì quy định này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*" nên Điều 2 của hợp đồng ngày 11/04/2018 là vô hiệu.

[2.3] Mặt khác, xét hợp đồng ngày 11/04/2018, tại phần lịch trình thanh toán ba đợt có ghi thêm dòng chữ "*bên mua hỗ trợ 2 tỷ để lấy giấy tờ từ N.H đi công chứng*", lời trình bày của các bên cũng xác nhận tại thời điểm thỏa thuận mua bán thì giấy tờ nhà của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng. Vậy, với thỏa thuận này, nguyên đơn có trách nhiệm giao cho bị đơn thêm hai tỷ đồng để giải chấp lấy giấy tờ nhà từ ngân hàng ra để hai bên mới có thể đến phòng công chứng làm thủ tục mua bán theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trước ngày 26/04/2018 là ngày dự kiến ký hợp đồng tại công chứng, nguyên đơn tuy không đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán nhà theo đề nghị của bị đơn nhưng nguyên đơn cũng không thực hiện trách nhiệm giao thêm hai tỷ đồng như thỏa thuận, việc giao thêm số tiền 1.000.000.000đ (hai tỷ đồng) này là điều kiện để giải chấp giấy tờ nhà cho tiến trình thực hiện ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình, cũng không có động thái nào thể hiện ý chí giao tiền cho bị đơn để tiếp tục thực hiện thỏa thuận nên không thể làm phát sinh nghĩa vụ phải ký kết hợp đồng công chứng với bị đơn. Theo Điều 414 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi nguyên đơn không thực hiện được nghĩa vụ của mình thì không có quyền yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ với mình, do vậy yêu cầu phạt cọc do cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ giao kết hợp đồng là không có cơ sở.

Vậy, từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu đòi tiền phạt cọc là không có căn cứ, nhận định của Tòa án sơ thẩm là chưa đầy đủ và chính xác, do vậy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc theo hợp đồng ngày 11/04/2018.

Án phí sơ thẩm được sửa lại theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch theo do yêu cầu không được chấp nhận theo Khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng).

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các phần khác không có kháng cáo được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 406, 414 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn:

1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 161/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kiều A về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị H phải chịu phạt số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho hợp đồng mua bán nhà ngày 11/04/2018.

1.2 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận ngày 11/04/2018 là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

1.3 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kiều A phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0029235 ngày 17/05/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, bà Nguyễn Kiều A phải nộp thêm 6.000.000đ (sáu triệu đồng) là số tiền tạm ứng án phí còn thiếu.

Trường hợp 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, 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.

2. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000805 ngày 04/06/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
-Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Tòa án nhân dân quận G;
- Chi cục Thi hành án quận G;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 12 tháng 9 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 304/2019/DSPT ngày 25 tháng 06 năm 2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà", giữa các đương sự: *1.Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Kiều A, sinh năm: 1971; địa chỉ: số 270/8 đường Nguyễn Oanh, phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện ngụ tại: 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân H, sinh năm: 1966, địa chỉ: số 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 20334 ngày 28/05/2018 công chứng tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959; địa chỉ: số 688/114 đường Lê Đức T, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.3 Ông Đỗ Xuân H, sinh năm: 1966; ngụ tại: số 688/104 đường Lê Đức T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.4 Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: số 688/114 đường Lê Đức T, phường 15 quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Ông Nguyễn Văn T có người giám hộ là Bà Nguyễn Thị H là người giám hộ theo quyết định công nhận việc giám hộ số 306/QĐ-UBND ngày 16/11/2009 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G). *(có mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Nguyễn Thị H

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:

- Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 406, 414 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn:

3. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 369/2018/DSST ngày 24/05/2018 của Tòa án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.4 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kiều A về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị H phải chịu phạt số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho hợp đồng mua bán nhà ngày 11/04/2018.

1.5 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận ngày 11/04/2018 là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

1.6 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kiều A phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0029235 ngày 17/05/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, bà Nguyễn Kiều A phải nộp thêm 6.000.000đ (sáu triệu đồng) là số tiền tạm ứng án phí còn thiếu.

Trường hợp 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, 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.

4. Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000805 ngày 04/06/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghị án kết thúc vào hồi 8 giờ 30 phút, ngày19 tháng 9 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lưu Ngọc Thạch	**Lê Thị Mỹ Nhung**	**Nguyễn Thị Thanh Hiền**