

**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: 1109/2017/DS-PT
Ngày: 07/12/2017
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: Ông Ưông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch.

Ông Nguyễn Minh Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – 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 Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 588/2017/TLPT-DS
ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán
nhà. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 824/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm
2017 của Tòa án nhân dân huyện HM bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 2755/2017/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017, giữa các
đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Quang T, sinh năm 1983; cư trú tại: Số nhà 20/12
NT, phường BT, thị xã DA, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim O, sinh năm
1974; cư trú tại: Số nhà 39/6C MLH, Khu phố B, phường TNPA, Quận C,
Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày
07/8/2017) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1980; cư trú tại: Số nhà
16/8M AĐ, xã TTT, huyện HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm
1972; cư trú tại: Số nhà 7-9 SL, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017) (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Vũ Hoàng Mỹ L, sinh năm 1987; cư trú tại: Số nhà 20/12 NT, phường BT, thị xã DA, tỉnh BD (xin vắng mặt).

+ Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1980; cư trú tại: Số nhà 16/8M AĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Hà Quang T, có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kim O trình bày:

Ngày 14/4/2017, ông Hà Quang T ký hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Quang V để bảo đảm cho việc mua bán căn nhà tọa lạc tại tổ 147, AĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất 45,6 m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y953906 ngày 06/4/2004 của UBND huyện HM), giá mua bán là 730.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông V phải làm thủ tục xin cấp số nhà và Ủy ban nhân dân huyện HM có quyết định cấp số nhà đứng tên ông T thì ông T trả đủ số tiền 630.000.000 đồng và hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Thừa phát lại huyện HM. Sau đó, ông V gửi cho ông T bản phô tô biên nhận hồ sơ xin cấp số nhà, quyết định cấp số nhà năm 2014 đứng tên ông V và yêu cầu ông T trả tiền nhưng ông T không đồng ý do không đúng thỏa thuận đã ký giữa hai bên. Đến nay, đã quá thời hạn 45 ngày như thỏa thuận nhưng ông V không cung cấp được quyết định cấp số nhà đứng tên ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông V trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 08/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Quang V, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Việc ký hợp đồng đặt cọc, giá tiền, nhận tiền cọc đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, các bên thống nhất hẹn 45 ngày sau ông T phải trả đủ số tiền 630.000.000 đồng còn lại và hai bên ra chứng thực vi bằng về việc mua bán nhà tại Văn phòng Thừa phát lại huyện HM. Để thực hiện hợp đồng, ông V đã nộp hồ sơ xin cấp số nhà đứng tên ông T, hồ sơ đã có biên nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông V đã xin dừng việc cấp số nhà mang tên ông T. Ông T không thực hiện đúng cam kết tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là phải trả cho ông V số tiền 630.000.000 đồng sau 45 ngày nên ông T là người vi phạm hợp đồng và bị mất tiền cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, ông V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 28/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Hoàng Mỹ L trình bày:

Bà Vũ Hoàng Mỹ L là vợ của ông Hà Quang T. Bà L thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T, yêu cầu ông V trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Bà L không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác, bà L xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 10/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Mỹ H trình bày:

Bà H là vợ của ông Nguyễn Quang V. Căn nhà ông V bán cho ông T là tài sản riêng của ông V, bà H không có liên quan, việc mua hay bán là quyền của ông V. Bà H xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 824/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện HM quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Hà Quang T:

Hủy hợp đồng đặc cọc (v/v mua bán nhà, đất) được ký ngày 14 tháng 4 năm 2017 giữa ông Nguyễn Quang V và ông Hà Quang T.

Buộc ông Nguyễn Quang V phải trả lại cho ông Hà Quang T khoản tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của số tiền 100.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2017, ông Nguyễn Quang V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Xuân H đại diện cho bị đơn – ông Nguyễn Quang V cho rằng lỗi là do nguyên đơn – ông Hà Quang T không thanh toán số tiền còn lại, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Trần Thị Kim O đại diện cho nguyên đơn – ông Hà Quang T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Bị đơn – ông Nguyễn Quang V đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng dẫn đến thỏa thuận của các bên tại hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Hoàng Mỹ L và bà Trần Thị Mỹ H có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Xét sự vắng mặt của bà L và bà H không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2017 và lời trình bày của hai bên có cơ sở xác định nguyên đơn – ông Hà Quang T đã đặt cọc cho bị đơn – ông Nguyễn Quang V khoản tiền là 100.000.000 đồng để bảo đảm việc mua bán nhà, đất tọa lạc tại Tờ 147, AĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, để thanh toán khoản tiền 630.000.000 đồng còn lại và ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Thừa phát lại huyện HM thì ông V phải có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp sổ nhà đứng tên ông T trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 14/4/2017.

Phía bị đơn cung cấp biên nhận hồ sơ có mã số 2017150001899/NB-VP ngày 30/5/2017 của Văn phòng Hội đồng nhân dân huyện HM và Ủy ban nhân dân huyện HM – Tổ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính, về việc cấp giấy chứng nhận sổ nhà cho ông T nhưng cho rằng do phía nguyên đơn không có thiện chí tiếp tục mua nhà nên đã xin tạm dừng hồ sơ. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có liên quan đến nội dung trình bày. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn có nộp hồ sơ xin cấp sổ nhà mang tên nguyên đơn nhưng hồ sơ không được giải quyết và bị trả lại, nội dung trình bày này là phù hợp với nội dung trả lời xác minh tại Công văn số 1675/QLĐT ngày 08/9/2017 của Phòng Quản lý đô thị huyện HM, với nội dung cụ thể là: “...Khoảng thời gian từ ngày 14/4/2017 đến nay, Phòng Quản

lý do thì không tham mưu cấp chứng nhận số nhà nào mang tên Hà Quang T’.

Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được là do phía bị đơn ông V, không phải lỗi của ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quang V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 357, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 116, 120, 328 và 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Hà Quang T:

Hủy hợp đồng đặt cọc được ký ngày 14 tháng 4 năm 2017 giữa ông Nguyễn Quang V và ông Hà Quang T.

Buộc ông Nguyễn Quang V phải trả lại cho ông Hà Quang T khoản tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Quang V phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

Ông Hà Quang T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0030214 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM.

Ông Nguyễn Quang V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã theo Biên lai thu tiền số 0032750 ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, ông V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Uông Văn Tuấn