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: 867 /2017/DS-PT
Ngày: 20-9-2017
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: Bà Phan Thị Tú Oanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- 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 Phạm Hoàng Lâm, Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2017/TLPT-DS ngày 27/07/2017 về việc **"**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2017/DSST ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1940/2017/QĐDS-PT ngày 31 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà ĐặngThị Lệ A, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Số A đường ĐB, Phường MB, Quận B , TP. H

Bị đơn: 1/ Ông Thái Văn V, sinh năm 1961
2/ Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1960
Cùng địa chỉ: số K đường ĐB, Phường M6, Quận B, TP. H

Người làm chứng:

1/ Bà Đỗ Thị Ph (Đỗ Thị G)
Địa chỉ: số J đường ĐB, Phường M6, Quận B, TP. H

2/ Bà Phạm Châu Diễm U

Địa chỉ: số H đường ĐB, Phường MB, Quận B , TP. H

"Các đương sự có mặt tại phiên tòa"

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Văn V, bà Nguyễn Thị Tr

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/9/2016, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ A trình bày:

Ngày 24/5/2014, bà có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số K đường ĐB, Phường MB, Quận B , TP. H với ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Sài Gòn, số công chứng 011568, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận giá cả mua bán nhà là 310 triệu đồng, bà đã đặt cọc hai lần với tổng số tiền đã giao là 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 24/5/2016 sẽ làm hợp đồng và hoàn tất việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên, và bà sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông V, bà Tr, ngoài ra các bên còn thỏa thuận một số nội dung khác. Ngay sau khi kí hợp đồng đặt cọc, bà đã giao cho ông V, bà Tr số tiền đặt cọc là 110.000.000 (Một trăm mười triệu) đồng. Tuy nhiên, đến ngày 19/8/2014, hai bên tiếp tục thỏa thuận thống nhất bà giao thêm cho ông V, bà Tr số tiền đặt cọc lần 2 là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc là 150.000.0000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Việc giao nhận tiền cọc đều được ông V và bà Tr viết và kí xác nhận. Đồng thời, ông V và bà Tr đã giao cho bà giữ bản chính Giấy tờ nhà đất gồm: Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 31/10/2012 số N12103681 của Chi cục thuế Quận 4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL943874 do Ủy ban nhân dân Quận b cấp ngày 30/10/2012 cho chủ sở hữu là ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr.

Đến ngày 24/5/2016, bà có yêu cầu ông V, bà Tr thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà 756/78/7 Đoàn Văn Bơ, Phường 16, Quận 4 nhưng ông V, bà Tr thoái thác, né tránh không thực hiện nghĩa vụ.

Ngày 03/6/2016 bà đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường M6, Quận B để yêu cầu giải quyết, buộc ông V, bà Tr phải thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng với bà là chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tuy nhiên tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường M6, Quận B bà Tr đã nhân danh mình và đại diện cho ông V thỏa thuận với bà là rút lại việc chuyển nhượng nhà đất đã thỏa thuận và trả cho bà số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng, đồng thời bồi thường cho bà thêm số tiền là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng. Thời hạn thực hiện việc thanh toán là 02 tháng kể từ ngày hòa giải. Tuy nhiên, đến ngày 03/8/2016 bà Tr vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết lại biên bản hoà giải nên bà đã gửi thông báo cho ông V và bà Tr về việc chính thức khởi kiện yêu cầu họ thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng đặt cọc.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 11/5/2017 bà Đặng Thị Lệ A yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc mua bán

nhà đã ký kết và yêu cầu ông V và bà Tr bồi thường theo quy định của pháp luật cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và bồi thường thêm khoản tiền tương đương, tổng cộng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng vì đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện thủ tục mua bán nhà đã thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Sau khi ông V và bà Tr thanh toán xong số tiền nêu trên thì bà sẽ hoàn trả lại cho bà Tr, ông V bản chính các giấy tờ nhà đất bà đang giữ của ông V và bà Tr.

Bản án số 62/2017/DS-ST ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Đặng Thị Lệ A.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết giữa bà Đặng Thị Lệ A và ông Thái Văn V, bà Nguyễn Thị Tr, lập tại Văn phòng công chứng SG ngày 24/5/2014, công chứng chứng thực số 011568, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Lệ A không yêu cầu ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr phải bồi thường trên số tiền đặt cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đã nhận đợt 2 ngày 19/8/2014.

- Buộc ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị Lệ A tổng cộng số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, gồm số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng trên số tiền đặt cọc đã nhận đợt 1 ngày 24/5/2014 là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

- Bà Đặng Thị Lệ A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr bản chính: Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 31/10/2012 số N12103681 của Chi cục thuế Quận B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL943874 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 30/10/2012 cho chủ sở hữu là ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/6/2017 bị đơn ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tr trình bày: Quan hệ tranh chấp giữa bà Tr, ông V với bà Lệ Anh chỉ là quan hệ vay tiền chứ không phải quan hệ mua bán nhà. Vợ chồng bà đồng ý trả cho bà Lệ A 170.000.000 đồng với điều kiện bà Lệ A trả lại cho bà toàn bộ giấy tờ nhà

Ông Thái Văn V trình bày: thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Tr,

không bổ sung ý kiến gì .

Nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ A trình bày: Đề nghị Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V và bà Tr có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 4 triệu tập người làm chứng là bà Đỗ Thị Ph và bà Phạm Châu Diễm U. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị Ph khai bà còn có tên khác là Đỗ Thị G. Tuy nhiên bà chỉ cung cấp giấy chứng minh nhân dân mang tên Đỗ Thị G nên không thể xác định bà Gái tham gia với tư cách tố tụng là người làm chứng. Hơn nữa, lời khai của bà G không thống nhất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng quan hệ tranh chấp giữa bà Tr, ông V với bà Lệ A chỉ là quan hệ vay tiền chứ không phải quan hệ mua bán nhà. Bị đơn thừa nhận có nhận hai lần tiền từ bà Lệ A tổng cộng là 150.000.000 đồng, hợp đồng vay không có thời hạn, lãi suất là 3% một tháng. Ông V bà Tr đồng ý trả lại cho bà Lệ A 170.000.000 đồng với điều kiện bà A trả lại cho ông bà toàn bộ giấy tờ nhà. Bị đơn chỉ có lời khai nhưng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2017/DS-ST ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận 4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

- Về nội dung :

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[1] Căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đề ngày 24/5/2014 được ký kết giữa bà Đặng Thị Lệ A và ông Thái Văn V, bà Nguyễn Thị Tr, công chứng

chứng thực số 011568, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng SG, biên nhận tiền cọc đề ngày 24/5/2014 và ngày 19/8/2014 cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Giữa bà A và bà Tr, ông V có xác lập quan hệ đặt cọc mua bán nhà số 756/78/7 Đoàn Văn Bơ, Phường 16, Quận B – TP. H. Theo đó, bà A đã giao và ông V, bà Tr đã nhận 02 lần, tổng cộng số tiền đặt cọc là 150.000.0000 đồng, cụ thể theo các biên nhận có chữ ký của bên nhận tiền là bà Tr, ông V đợt 1 đề ngày 24/5/2014, số tiền cọc là 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng và đợt 2 đề ngày 19/8/2014, số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Ông V và bà Tr đã giao cho bà A bản chính Giấy tờ nhà đất gồm: Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 31/10/2012 số N12103681 của Chi cục thuế Quận B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL943874 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 30/10/2012 cho chủ sở hữu là ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr.

Theo thỏa thuận thì ngày 24/5/2014 bà Tr và ông V phải có nghĩa vụ tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhà nêu trên cho bà A. Tuy nhiên, đến hạn ông V và bà Tr không thực hiện mặc dù bà A đã liên hệ để yêu cầu thực hiện. Do ông V và bà Tr vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên ngày 03/6/2016 bà A đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường M6, Quận B để yêu cầu giải quyết để ông V, bà Tr phải thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng với bà là chuyển nhượng nhà đất đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường M6, Quận B bà Tr đã nhân danh mình và đại diện cho ông V rút lại việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên và đồng ý trả cho bà A số tiền cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường cho bà A số tiền 20.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện là 02 tháng kể từ ngày hòa giải nhưng đến ngày 03/8/2016 bà Tr vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết tại biên bản hoà giải. Như vậy, có căn cứ cho thấy, ông V, bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ của mình nêu tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đã ký. Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Lệ A là đúng pháp luật.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V và bà Tr có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B triệu tập người làm chứng là bà Đỗ Thị Ph và bà Phạm Châu Diễm U. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị Ph khai bà còn có tên khác là Đỗ Thị G. Tuy nhiên bà chỉ cung cấp giấy chứng minh nhân dân mang tên Đỗ Thị G nên không thể xác định bà Gái tham gia với tư cách tố tụng là người làm chứng. Hơn nữa, lời khai của bà Gái không thống nhất.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, lời khai của người làm chứng là bà Phượng và bà U cho biết, bà có biết sự việc cho vay mượn tiền giữa bà Tr ông V với bà Lệ A nhưng không biết sự việc công chứng giấy tờ mua bán.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng quan hệ tranh chấp giữa bà Tr, ông V với bà Lệ A chỉ là quan hệ vay tiền chứ không phải quan hệ mua bán nhà. Bị đơn chỉ có lời khai nhưng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh kháng cáo của mình là đúng nên yêu cầu

kháng cáo của bà Tr, ông V không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Tr và ông V phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2017/DS-ST ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Lệ A.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết giữa bà Đặng Thị Lệ A và ông Thái Văn V, bà Nguyễn Thị Tr, lập tại Văn phòng công chứng SG ngày 24/5/2014, công chứng chứng thực số 011568, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Lệ A không yêu cầu ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr phải bồi thường trên số tiền đặt cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng đã nhận đợt 2 ngày 19/8/2014.

- Buộc ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị Lệ A tổng cộng số tiền là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, gồm số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng trên số tiền đặt cọc đã nhận đợt 1 ngày 24/5/2014 là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

- Bà Đặng Thị Lệ A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr bản chính: Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 31/10/2012 số N12103681 của Chi cục thuế Quận 4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL943874 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 30/10/2012 cho chủ sở hữu là ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền và các bản chính giấy tờ nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền

được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Văn V và bà Nguyễn Thị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng và số tiền án phí có giá ngạch là 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Đặng Thị Lệ A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.700.000 (bảy triệu bảy trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 02970 ngày 04/10/2016 và 7673 ngày 11/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thái Văn V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 7819 ngày 12/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Tr phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 7818 ngày 12/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà Tr đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSNDTPHCM;
- TAND Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (18)

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

Phan Thị Tú Oanh