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: 1010/2017/DS-PT
Ngày: 14/11/2017
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 Liên
Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh
Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Lê Đình Quyện – 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 Hồ Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 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 441/2017/TLPT- DS ngày 29 tháng 9 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 192/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2330/2017/QĐ – PT ngày 19/10/2017 giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1987
Địa chỉ:12 H, Phường MH, Quận B2, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt)
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1982
Địa chỉ thường trú: 10A phường B, thành phố T, tỉnh N (có mặt)
Địa chỉ tạm trú: 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T có Luật sư Nguyễn Thị Kim Thanh – thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa Ông Phạm Văn Đ trình bày: Ngày 10/3/2017, ông và ông T có giao dịch mua bán căn nhà số 822 Đ, Phường MH, Quận B2, Tp. Hồ Chí Minh do ông T là chủ sở hữu. Ông T cam kết nhà không có tranh chấp, bị quy hoạch hay giải tỏa. Hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà trên với giá 2.480.000.000 đồng (Hai tỷ bốn

trăm tám mươi triệu đồng) và có ký kết hợp đồng đặt cọc. Cùng ngày ông có giao cho ông T số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, ông giao thêm cho ông T số tiền 430.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T hẹn 03 ngày sau (ngày 13/3/2017) hai bên làm hợp đồng mua bán ra công chứng, nếu hủy không mua bán sẽ bị phạt đúng số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Đến ngày ký hợp đồng mua bán thì ông mới biết nhà đất tại vị trí chuyển nhượng thuộc quy hoạch vòng xoay đường Đoàn Văn Bơ. Việc quy hoạch đã có quyết định số 5224/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đã gặp ông T thương lượng đề nghị ông T trả lại tiền cọc đã nhận nhưng ông T không có thiện chí giải quyết. Nay, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông T trả lại 50.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc; Yêu cầu ông T trả lại số tiền mua nhà mà ông đã ứng trước vào ngày 13/3/2017 là 430.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông yêu cầu ông T trả một lần là 480.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng.

Tại biên bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn - Ông Nguyễn Mạnh T trình bày: Ngày 10/3/2017, ông và ông Đ có giao dịch mua bán căn nhà số 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Tp. Hồ Chí Minh do ông là chủ sở hữu. Hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà trên với giá 2.480.000.000 đồng và có ký kết hợp đồng đặt cọc. Căn nhà mặt tiền đường Đoàn Văn Bơ có nằm trong dự án quy hoạch treo mấy chục năm nay và ông có nói cho ông Đ vấn đề này nên giá nhà mặt tiền mới thấp hơn nhiều so với giá nhà đất ở khu vực khác. Ông không hề cam kết với ông Đ là nhà không bị quy hoạch.

Cùng ngày ông Đ có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Ông Đ hẹn 03 ngày sau (ngày 13/3/2017) hai bên làm hợp đồng mua bán ra công chứng, và thanh toán hết tiền.

Đến ngày 13/3/2017, ông Đ nói do Ngân hàng chưa duyệt giải ngân mà tiền mặt không đủ nên ông Đ gọi ông đến và đưa thêm 430.000.000 đồng để giữ ngôi nhà để ông không bán nhà cho người khác và hẹn ngày 15/3/2017 làm hợp đồng mua bán nhà. Đến ngày 15/3/2017, ông Đ nói do không vay được tiền ngân hàng nên không mua nhà nữa và xin hỗ trợ lại một phần số tiền 480.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý vì ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng mua căn nhà khác ở B. Sau đó, ông có cho thêm 01 tuần để ông Đ có thời gian xoay tiền hoặc kêu người khác mua và ông Đ đồng ý.

Đến ngày 23/3/2017 là hạn cuối cùng của thỏa thuận ông có nhắn tin, gọi điện nhưng ông Đ không có phản hồi. Buổi chiều cùng ngày, khi mà ông đã bị bên bán nhà ở B phạt tiền cọc thì ông Đ có dẫn một người đàn ông đến gặp ông, ông có nói là đã bị bên kia phạt cọc nên giờ không làm gì được nữa rồi. Khi đó người đàn ông kia nói giờ ông bán đúng giá 2.580.000.000 đồng. Sau đó 03 người về suy nghĩ thêm nhưng sau không liên lạc gì với ông nữa, cả ông Đ cũng vậy. Khoảng 01 tháng sau, ông có nhận được thông báo việc áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời thì ông mới biết là ông Đ kiện ông đòi lại tiền cọc.

Vì vậy, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và nếu có thiệt hại gì xảy ra do bị ngăn chặn thì ông Đ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm

bồi thường. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ đều sai sự thật vì ông không hề cam kết nhà nằm trong quy hoạch treo và ông Đ cũng không có chứng cứ chứng minh điều đó.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2017 và buộc Ông Nguyễn Mạnh T phải trả cho ông số tiền ông đã đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Ông Nguyễn Mạnh T phải có trách nhiệm trả cho Ông Phạm Văn Đ số tiền ông Đ đã đưa trước để mua nhà số 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), trả một lần trong thời hạn 01 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 171/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2017: cấm chuyển dịch cấm chuyển dịch ¼ quyền về tài sản tài sản của người có nghĩa vụ đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/9/2017 bị đơn Ông Nguyễn Mạnh T nộp đơn kháng cáo tòan bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn – Ông Nguyễn Mạnh T xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu trả số tiền 430.000.000 đồng cho Ông Phạm Văn Đ thanh toán thêm; Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 171/2017/QĐ – BPKCTT ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận B2. Luật sư của phía bị đơn cho rằng số tiền 430.000.000 là số tiền đặt cọc thêm để ông T đảm bảo việc mua bán nhà cho ông Đ, Tòa án nhân dân Quận B2 vi phạm thủ tục tố tụng: Đơn khởi kiện ghi ngày 02/04/2017 nộp Tòa án ngày 03/4/2017 và phiếu đề xuất có lời phê có đơn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ghi ngày 10/4/2017, về nội dung giấy nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà không ghi số tiền cọc là bao nhiêu, nên số tiền 430.000.000 đồng cũng là tiền đặt cọc vì hai bên chưa ký hợp đồng mua bán nhà.

Nguyên đơn – Ông Phạm Văn Đ yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Ông Nguyễn Mạnh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không thống nhất được phương án hòa giải.

Waiu diejn Viejn Kiekm sat nhanh danh Thanh phogHofChs Minh nhajn xet Chu toauwa~Hoj wofng xet xl , wl zng sl uwa{th| u hiejn wung cac qui wxnh cua Boj luaj Togtung danh sl u

Vefnoj dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Mạnh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Mạnh T, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Mạnh T có thay đổi nội dung đơn kháng cáo là: Sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý trả lại số tiền 430.000.000 đồng vì đây là khoản tiền đặt cọc nên Ông Phạm Văn Đ từ chối không mua nhà thì phải bị mất khoản tiền đặt cọc này. Theo ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng do hai bên chưa xác lập hợp đồng mua bán nhà chỉ giao dịch ký giấy nhận cọc mua bán nhà vào ngày 10/3/2017 và trong giấy nhận cọc cũng chỉ ghi có nhận 50.000.000 đồng tiền cọc mà không ghi số tiền cọc là bao nhiêu, Hội đồng xét thấy do việc giao số tiền 430.000.000 đồng được lập biên nhận riêng biệt và ông T ghi rõ là nhận thêm tiền mua nhà và tại phiên tòa phúc thẩm ông T khai rõ đó là số tiền thanh toán thêm sau nhận cọc 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định tại giấy nhận cọc ngày 10/3/2017 có ghi rõ nội dung: Khi ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà thì thanh toán thêm nên có căn cứ xác định số tiền 430.000.000 đồng không phải là tiền cọc như ý kiến trình bày của bị đơn và Luật sư của bị đơn, xét thấy cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 430.000.000 đồng là có căn cứ, cần giữ nguyên nội dung này. Do nguyên đơn không kháng cáo về phần bị mất cọc 50.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xét về lỗi phạt cọc trong vụ án phúc thẩm.

[2] Về tố tụng như chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì đơn khởi kiện của nguyên đơn đề lập ngày 02/4/2017, đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 02/4/2017 và được nộp đến Tòa án nhân dân Quận B2 vào ngày 03/4/2017 nên Tòa án nhân dân Quận B2 có bút phê duyệt xử lý đơn khởi kiện có kèm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đúng qui định của pháp luật. Bị đơn đã được Tòa án nhân dân Quận B2 tống đạt hợp lệ các văn bản thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo các biên bản tống đạt được thừa pháp lại Quận 5 lập ngày 21/4/2017 và 34/5/2017 thông qua bà Nguyễn Thị Thanh T1 (em của ông T có cam kết sẽ giao lại cho ông T).

[3] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được xem xét giải quyết riêng nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này căn cứ vào Điều 140 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Ông Nguyễn Mạnh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2017 và buộc Ông Nguyễn Mạnh T phải trả cho ông số tiền ông đã đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Ông Nguyễn Mạnh T phải có trách nhiệm trả cho Ông Phạm Văn Đ số tiền ông Đ đã đưa trước để mua nhà số 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), trả một lần trong thời hạn 01 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Ông Phạm Văn Đ có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, hàng tháng Ông Nguyễn Mạnh T còn trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán qui định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 171/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19/4/2017: cấm chuyển dịch cấm chuyển dịch ¼ quyền về tài sản tài sản của người có nghĩa vụ đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 822 Đ, Phường MS, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn Đ phải chịu án phí trên số tiền 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 11.600.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm nghìn đồng) cho ông Đ theo biên lai thu số 0007493 ngày 04/04/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B2. Trả lại cho ông Đ 9.100.000 đồng (Chín triệu một trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Mạnh T phải chịu án phí là: 21.200.000 đồng (Hai mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được cấn trừ vào số tiền mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số AG/2014/0008060 ngày 07/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T đã nộp đủ tiền án phí.

Trường hợp bản án 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:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B2;
- Chi cục THADS Quận B2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Phan Thị Liên