

Bản án số: 792/2022/DS-PT

Ngày: 20-12-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng mua bán nhà*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Phạm Thị Kim

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 13 và 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/DS-PT ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5293/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà Bạch Phương Nh, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 70/5-7 đường T, Phường N, Quận N, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976, địa chỉ: 3.09 chung cư P, tổ 7, khu phố 6, phường P, thành phố T, Thành phố H (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987, địa chỉ: số 100/53 đường D, Phường H, Quận T, Thành phố H (vắng mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 000647 ngày 13/01/2021 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn D, Thành phố H).

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Anh M, sinh năm 1946;

- Ông Đặng Văn B, sinh năm 1940.

Địa chỉ cư trú: 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: 18 đường số 8A khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Bà Cao Thị L, sinh năm: 1979, địa chỉ: số 76 đường M, phường H1, thành phố T, Thành phố H (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 10042 ngày 29/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng B, Thành phố H).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Thừa N, sinh năm 1960;

Địa chỉ: 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Thừa N: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1975, địa chỉ: 163/6A đường L, phường B, quận B, Thành phố H (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 008394 ngày 27/5/2021 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn D, Thành phố H).

- Ông Trần Thanh L1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H.

- Văn phòng Công chứng Phan Đình Kh (tên cũ: Văn phòng Công chứng Đồng Thị A) - vắng mặt.

Địa chỉ: Số 72 Đường M1, khu dân cư H, xã B, huyện B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2020, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/2/2022 và ngày 20/4/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Bạch Phương Nh có ông Nguyễn Văn Đ và/hoặc bà Nguyễn Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Anh M và ông Đặng Văn B là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số BB107247 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 14 tháng 5 năm 2010.

Vào ngày 11/9/2019, bà M và ông B ký hợp đồng bán nhà cho bà Nh với giá là 12.500.000.000 đồng. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận: bà Nh có nghĩa vụ thanh toán cho bà M và ông B số tiền 10.000.000.000 đồng trước ngày 31/10/2019; sau khi bà M và ông B nhận đủ số tiền 10.000.000.000 đồng sẽ ký hợp đồng công chứng và hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên bà Nh; số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng, bà M và ông B đồng ý cho bà Nh ghi nợ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày 01/11/2019. Tại Điều 3 của hợp đồng mua bán nhà có quy định: “*Sau khi nhận cọc và hợp đồng này được hai bên ký kết, nếu bên bán tự ý thay đổi ý không bán thì cam kết sẽ hoàn trả toàn bộ tiền đã nhận cọc đồng thời cam kết bồi thường gấp đôi tiền cọc cho bên mua*”.

Vào ngày 28/10/2019, bà Nh đã chuẩn bị đủ số tiền 10.000.000.000 đồng để thanh toán cho bà M và ông B nhưng do ông B không khỏe nên bà M hẹn sáng ngày 30/10/2019. Sau đó, đến ngày hẹn là 30/10/2019, bà M và ông B không đồng ý nhận tiền mặt mà đề nghị bà Nh chuyển khoản, hai bên thống nhất thanh toán bằng hình thức chuyển khoản nhưng do không thỏa thuận được

việc ghi giá mua bán trong hợp đồng nên chưa ký được hợp đồng mua bán nhà và tiếp tục hẹn đến ngày 31/10/2019 sẽ ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, đến ngày 31/10/2019, bà M và ông B thông báo cho bà Nh biết là không đồng ý bán nhà nữa vì bà Nh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bà Nh nhiều lần yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà nhưng bà M không đồng ý.

Nay bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Anh M và ông Đặng Văn B phải hoàn trả và bồi thường cho bà Bạch Phương Nh số tiền 300.000.000 đồng bao gồm: tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; tiền bồi thường (phạt cọc) là 200.000.000 đồng.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019 giữa bên bán ông B - bà M và bên mua bà Bạch Phương Nh; trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019 thì yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính là 500.000.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán căn nhà 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H số công chứng 005126 do Văn phòng Công chứng Đồng Thị A ngày 23/12/2019 giữa ông B, bà M và ông Trần Thanh L1, bà Nguyễn Thị Thanh Th vô hiệu.

Bị đơn – ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M tại bản trình bày đề ngày 12/3/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Vào ngày 11/9/2019, bà M và ông B ký hợp đồng bán nhà cho bà Nh với giá là 12.500.000.000 đồng, bà Nh đặt cọc trước 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà Nh có nghĩa vụ thanh toán cho bà M và ông B số tiền 10.000.000.000 đồng trước ngày 31/10/2019, sau khi nhận đủ số tiền 10.000.000.000 đồng, bà M và ông B sẽ ký hợp đồng công chứng và hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên bà Nh. Số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng, bà M và ông B đồng ý cho bà Nh ghi nợ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày 01/11/2019.

Ngày 29/10/2019 vợ chồng bà Nh và ông N từ Canada về Việt Nam và đến nhà ông bà ở Trung Sơn trình bày với ông bà rằng chỉ mới gom được 9.000.000.000 đồng nên ngày 30/10/2019, sẽ đưa ông bà 5.000.000.000 đồng còn 4.000.000.000 đồng ít ngày nữa sẽ đưa sau, ông bà cũng đồng ý.

Chiều ngày 30/10/2019, bà Nh và ông N đến đón ông bà đến Văn phòng Công chứng Đồng Thị A để ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, do phía bà Nh không giao tiền theo đúng thỏa thuận.

Ông N cho biết không có khả năng mua nữa nên đề nghị ông bà trả lại tiền cọc, ngày 07/12/2019, ông bà có nhã ý trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng bà Nh không đồng ý mà đòi 300.000.000 đồng.

Do bà Nh và ông N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Thừa N không có yêu cầu độc lập; thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Thanh L1, bà Nguyễn Thị Thanh Th không có yêu cầu độc lập; có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến bằng văn bản nộp cho Tòa án.

Văn phòng Công chứng Phan Đình Kh (tên cũ Văn phòng Công chứng Đồng Thị A có đơn xin vắng mặt và có văn bản số 073/CV-VPCC ngày 24/11/2021 gửi Tòa án có ý kiến như sau: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H, (thuộc thửa đất số: 80, tờ bản đồ số: 33), số công chứng 005126 ngày 23/12/2019 của Văn phòng Công chứng Phan Đình Kh là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Phương Nh về việc: Buộc ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc 200.000.000 đồng; yêu cầu ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019; trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng;

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Phương Nh về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán căn nhà 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H số công chứng 005126 do VPCC Đồng Thị A ngày 23/12/2019 giữa ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị Anh M và ông Trần Thanh L1, bà Nguyễn Thị Thanh Th.

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

Ngày 27/6/2022, bà Bạch Phương Nh kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của ông Nguyễn Văn Đ đại diện cho bà Nh: Thực tế ngày 28/10/2019 bà Nh chuẩn bị đủ tiền để thanh toán nhưng bà M không muốn nhận tiền mặt mà yêu cầu bà Nh chuyển khoản, do vậy hai bên có thỏa thuận lại và thống nhất ngày 30/10/2019 đến Văn phòng Công chứng Đồng Thị A để công chứng hợp đồng, nhưng phía bà M và ông B không đồng ý. Hợp đồng không tiếp tục thực hiện lỗi hoàn toàn thuộc về bà M và ông B. Mặt khác, bà Nh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/12/2019 giữa bà M và ông B với ông L1 và bà Th vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của là không đúng, không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bà Nh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nh, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận M xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Ý kiến của bà Cao Thị L đại diện cho bà M và ông B:

Bà Nh vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của ông Đặng Văn T đại diện cho ông Ngô Thừa N: thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đ.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:

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: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Phương Nh về việc buộc ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc 200.000.000 đồng; yêu cầu ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019; trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nh về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/12/2019 giữa bà M và ông B với ông L1 và bà Th vô hiệu là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nh, 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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh L1, bà Nguyễn Thị Thanh Th và đại diện Văn phòng Công chứng Phan Đình Kh có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[2] Căn nhà số 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M, Thành phố H thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Anh M theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB107247, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHO1052 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 14/5/2010.

[3] Vào ngày 11/9/2019, bà M và ông B ký hợp đồng bán nhà số 214/B6A đường N, phường Ng, Quận M cho bà Nh với giá là 12.500.000.000 đồng, bà Nh đặt cọc trước 100.000.000 đồng, theo thỏa thuận bà Nh có nghĩa vụ thanh toán cho bà M và ông B số tiền 10.000.000.000 đồng trước ngày 31/10/2019, sau khi nhận đủ số tiền 10.000.000.000 đồng, bà M và ông B sẽ ký hợp đồng công chứng và hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà sang tên bà Nh. Số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng, bà M và ông B đồng ý cho bà Nh ghi

nợ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày 01/11/2019.

[4] Tuy nhiên, đến ngày 31/10/2019, bà Nh và ông N vẫn chưa thanh toán cho bà M và ông B số tiền 10.000.000.000 đồng và hai bên không ký hợp đồng công chứng theo như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019.

[5] Bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà M và ông B không thực hiện nên bà Nh khởi kiện yêu cầu hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc 200.000.000 đồng; tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019 giữa ông B và bà M với bà Nh; trường hợp không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019 thì yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/12/2019 giữa ông B và bà M với ông L1 và bà Th.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 11/9/2019 ông B và bà M ký hợp đồng bán nhà cho bà Nh, hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đang có tranh chấp về hợp đồng, Tòa án đang thụ lý, chưa được giải quyết. Như vậy, việc ông B và bà M ký hợp đồng bán nhà cho ông L1 và bà Th là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà Nh. bà Nh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/12/2019 giữa bà M và ông B với ông L1 và bà Th vô hiệu, Tòa án nhân dân Quận M thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 68, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng mua bán nhà ngày 11/9/2019 giữa bà Nh với bà M và ông B chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc, hai bên chưa thanh toán tiền mua bán nhà; do đó không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nh bị xâm phạm hoặc cần được bảo vệ; từ đó cho rằng bà Nh không có quyền khởi kiện theo điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nh về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/12/2019 giữa bà M và ông B với ông L1 và bà Th vô hiệu là không đúng, không bảo đảm quyền của đương sự theo quy định tại Điều 68, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Để bảo đảm nguyên tắc hai cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nh, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận M giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án. Hoàn trả cho bà Nh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2021/0006065 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

[9] Do hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu của đương sự sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2022/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận M. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân Quận M xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

Hoàn trả cho bà Bạch Phương Nh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2021/0006065 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND Quận M;
- Cục THADS TP.H;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Uông Văn Tuấn