

**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: 156 /2019/DS-PT

Ngày: 06/ 03/ 2019

Vv: “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
mua bán, chuyển nhượng nhà và đất ở ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1/ Bà Phạm Thị Thảo
2/ Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị
Thúy Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 03 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2019/TLDS-
PT ngày 07/01/2019, do bản án dân sự sơ thẩm số 1110/2018/DS-ST Ngày:
22/11/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng nhà
và đất ở” ” của Tòa án nhân dân Quận D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2019/QĐ-PT ngày
25/01/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 910/2019/QĐ-PT
ngày 25/02/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà: **Huỳnh Thị N**, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 42 Đường số A, Khu phố B phường C, quận D, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: (theo ủy quyền số công chứng:
011208, quyển số: 09 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Văn
phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường): Bà: **Nguyễn Thị Huỳnh C**, sinh
năm: 1984, địa chỉ: 42 Đường số A, Khu phố B phường C, quận D, Thành phố
Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông: **Võ Hoàng Ph**, sinh năm: 1985

Địa chỉ: 02/05 Đường số Q, Khu phố 05, phường Tân Tao A, quận D,
Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà: **Bùi Thị Ngọc Ch**, sinh
năm: 1990

Địa chỉ: 133/17B Đường I, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Ông Võ Hoàng Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Bùi Thị Ngọc Ch: Luật sư Nguyễn Minh Cảnh – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Hoàng Ph và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, bà Huỳnh Thị N và ông Võ Hoàng Ph đã ký hợp đồng đặt cọc số công chứng: 007497, quyển số: 04 TP/CC - SCC/HĐGD và đã được Công chứng viên Phạm Thị Thúy N - Văn phòng Công chứng D, địa chỉ: 759 đường Tỉnh Lộ Z, phường P, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng theo pháp luật về công chứng.

Sau khi ký hợp đồng như đã nêu trên, bà N đã đặt cọc cho ông Ph số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Số tiền này nhằm mục đích bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà ở và đất ở tọa lạc tại số: 02/05 Đường số Q, Khu phố 05, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán, chuyển nhượng là 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 03 (ba) tháng, kể từ ngày ký hợp đồng để các bên thực hiện các thủ tục mua bán nhà. Nhưng cho đến nay, các bên chưa hoàn tất các thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật nên đã phát sinh tranh chấp.

Bà Huỳnh Thị N cho rằng ông Võ Hoàng Ph đã không thực hiện các thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật là vi phạm khoản 3 Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Hoàng Ph trả lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền mà ông Ph đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và một số tiền tương ứng (phạt cọc) là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ông Võ Hoàng Ph không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị N vì ông cho rằng bà Huỳnh Thị N đã vi phạm thời hạn thanh toán theo hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên nên mất cọc.

Bản án số : 1110/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” của Tòa án nhân dân Quận D đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 1 Điều 6; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; Điều 75; Điều 76; Điều 91; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 96; khoản 1 Điều 147; Điều 233, Điều 236; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường

vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N về buộc ông Võ Hoàng Ph trả lại số tiền đã nhận cọc và một khoản tiền tương ứng số tiền đã nhận nhận cọc.

1.1. Buộc ông Võ Hoàng Ph trả ngay cho bà Huỳnh Thị N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Trong đó: Số tiền ông Võ Hoàng Ph đã nhận cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng). Trả một lần tại lần tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày bà Huỳnh Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Hoàng Ph chưa trả cho bà N tiền như đã nêu trên, thì hàng tháng ông Ph còn phải trả thêm cho bà N tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

1.2. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 21/2018/QĐ - BPKCTT ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi được giải quyết bằng quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.3. Về án phí: Trả lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0029981 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Võ Hoàng Ph phải nộp 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền trên được thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức thi hành bản án này theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Ông Võ Hoàng Ph, bà Bùi Thị Ngọc Ch và bà Huỳnh Thị N thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất tại số 02/05 Đường số Q, Khu phố 05, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 007497, quyển số: 04 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bình Tân. Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị N 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận theo hợp đồng nêu trên.

Thi hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân quận D cho đến khi thi hành xong số tiền nêu trên.

3. Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận D đưa vụ án ra xét xử ngày 22/11/2018 đến ngày 29/11/2018 bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận D đưa vụ án ra xét xử ngày 22/11/2018 đến ngày 29/11/2018 bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Về thẩm quyền xét xử:

Các bên tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Bị đơn cư trú tại quận D. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Ông Võ Hoàng Ph, bà Bùi Thị Ngọc Ch và bà Huỳnh Thị N thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất tại số 02/05 Đường số Q, Khu phố 05, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 007497, quyển số: 04 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bình Tân. Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị N 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận theo hợp đồng nêu trên.

Các bên thi hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Xét, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân quận D cho đến khi thi hành xong số tiền nêu trên.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch phải chịu 25.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai số: 0029981 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 5 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được căn trừ vào số tiền 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0030592 ngày 04/12/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận D. Ông Ph và bà Châu đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên;

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1110/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, mua bán chuyển nhượng nhà và đất ở ” của Tòa án nhân dân Quận D:

1. Ông Võ Hoàng Ph, bà Bùi Thị Ngọc Ch và bà Huỳnh Thị N thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất tại số 02/05 Đường số Q, Khu phố 05, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 007497, quyển số: 04 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bình Tân. Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị N 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận theo hợp đồng nêu trên.

Các bên thi hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên chậm trả còn 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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền .

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân quận D cho đến khi thi hành xong số tiền nêu trên.

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch phải nộp 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0029981 ngày 16 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng Ph và bà Bùi Thị Ngọc Ch phải nộp mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được căn trừ vào số tiền 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0030592 ngày 04/12/2018 tại chi cục thi hành án dân sự quận D. Ông Ph và bà Châu 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 và 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận D;
- Chi cục THADS quận D;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương