

Bản án số: 1258/2023/DS-PT
Ngày: 27/12/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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 Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền
Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Đồng Văn Nam, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 542/2023/DSPT ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5480/2023/QĐ-PT ngày 22/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16553/2023/QĐ-PT ngày 12/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Giông Sát M.** (xin vắng mặt)
Địa chỉ: C2 L1, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Thị H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: **Bà Lục Tú L.**
Địa chỉ: C1 L1, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lục S. (có mặt)
Địa chỉ: C1 L1, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Nguyễn Tấn T. (xin vắng mặt)
3.2 Bà Trần Thu C. (xin vắng mặt)
3.3 Trẻ Nguyễn Phú V.
3.4 Trẻ Nguyễn Bảo H1.

Đại diện hợp pháp của trẻ V và trẻ H1: ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Thu C. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: B1 K, Phường A1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bà Giồng Sát M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Bà Lục Tú L là chủ sở hữu nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137499 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 06/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00789.

Ngày 30/10/2019, bà Giồng Sát M có ký kết Giấy đặt cọc tiền nhà với bà Lục Tú L để mua nhà B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung sau:

“Bên A là bà Lục Tú L có bán căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Giồng Sát M giá 1.538.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi tám triệu đồng). Bên B là bà Giồng Sát M đã đặt cọc nhà 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà Lục Tú L. Nếu bà Lục Tú L hủy Hợp đồng, bà Lục Tú L phải đền gấp đôi cho bà Giồng Sát M. Nếu bà Giồng Sát M không mua thì mất tiền cọc, còn lại bao nhiêu ra Phòng Công chứng sang tên thì trả phần còn lại.”

Sau khi bà Giồng Sát M ký kết Giấy đặt cọc ngày 30/10/2019 và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng thì bà Lục Tú L đã bàn giao nhà cho bà M. Bà Giồng Sát M đã sửa chữa nhà với chi phí 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và đã vào ở trong căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng đến nay, bà Lục Tú L không chịu ra Phòng Công chứng ký kết Hợp đồng mua bán với bà M.

Nay bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 buộc bà Lục Tú L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho bà M nhà đất tại số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền 1.538.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi tám triệu đồng) khi bà L và bà M ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng.

Trường hợp bà L không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà M nhà đất tại số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L phải bồi thường cho bà M gấp đôi số tiền đặt cọc là $200.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 400.000.000 \text{ đồng}$ và bà L phải trả tiền sửa chữa cho bà M là 30.000.000 đồng. Tổng cộng tiền bồi thường là $400.000.000 \text{ đồng} + 30.000.000 \text{ đồng} = 430.000.000 \text{ đồng}$ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Phía bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận có nhận của bà Giồng Sát M số tiền đặt cọc mua căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 1.538.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi tám triệu đồng). Tuy nhiên hai bên không thỏa thuận thời điểm ra công chứng là thời gian nào? Do tin tưởng, bà L giao chìa khóa cho bà M để tiến hành sửa chữa nhà tuy nhiên bà L đã yêu cầu bà M ra công chứng để tiến hành mua bán nhưng bà M không chịu ra công chứng nên bà L đã thay ổ khóa và lấy lại nhà. Bà L yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà như thỏa thuận vào ngày 30/10/2019, nếu bà M không mua nhà thì bà L đồng ý trả 200.000.000 đồng đã nhận.

Ngày 17/8/2020, bà L đã giao thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà cho bà M được xác nhận theo Vi bằng số 2701/2020/VB/TPLQ5, theo đó bà L thông báo rõ cho bà M đến Văn phòng C1 vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 21/8/2020 để các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, đến 09 giờ 35 phút ngày 21/8/2020, bà M không đến Văn phòng C1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Vì vậy, bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà M. Đồng thời, do bà M đã vi phạm nên bà L không đồng ý trả lại tiền đặt cọc mua nhà cho bà M và cũng không đồng ý trả lại tiền sửa chữa nhà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông (bà) Nguyễn Tấn T, Trần Thu C, trẻ Nguyễn Phú V, trẻ Nguyễn Bảo H1 (đại diện hợp pháp là ông T, bà C) là những người thuê nhà có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến.

Tại Bản án sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Giồng Sát M trong việc yêu cầu đòi bị đơn trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Giồng Sát M trong việc yêu cầu đòi bị đơn phải trả tiền sửa chữa nhà cho bà M là 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng). Thời hạn thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất chậm trả là 10%/năm.

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

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn – bà Giồng Sát M có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục hợp đồng mua bán với bị đơn hoặc nếu không tiếp tục thì bị đơn phải trả lại tiền cọc

200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và chi phí sửa chữa 430.000.000 đồng.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: nguyên đơn có lỗi trong việc từ chối ký kết hợp đồng nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Giồng Sát M nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2019 ký kết với bà Lục Tú L về việc mua bán chuyển nhượng căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu bị đơn không tiếp tục việc mua bán nhà thì phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, bồi thường 200.000.000 đồng và tiền sửa chữa nhà 30.000.000 đồng, tổng cộng 430.000.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ vào Giấy đặt cọc ngày 30/10/2019 giữa bà Giồng Sát M và bà Lục Tú L có thỏa thuận:

“Bên A là bà Lục Tú L có bán căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Giồng Sát M giá 1.538.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi tám triệu đồng). Bên B là bà Giồng Sát M đã đặt cọc nhà 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bà Lục Tú L. Nếu bà Lục Tú L hủy Hợp đồng, bà Lục Tú L phải đền gấp đôi cho bà Giồng Sát M. Nếu bà Giồng Sát M không mua thì mất tiền cọc, còn lại bao nhiêu ra Phòng Công chứng sang tên thì trả phần còn lại.”

Sau khi ký kết Giấy đặt cọc trên, bà L đã nhận đủ 200.000.000 đồng và đã giao nhà cho bà M, bà M cũng đã tiến hành sửa chữa nhà với chi phí là

30.000.000 đồng, nhưng đến nay bà L không ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng mua bán cho bà M. Xét Giấy đặt cọc ngày 30/10/2019, hai bên không quy định cụ thể thời hạn ra công chứng vào ngày tháng năm nào, do đó không ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với bên mua hoặc bên bán phải thực hiện vào một thời gian nhất định. Khi bên bán muốn ra thông báo cho bên mua vào một thời gian nào đó các bên ra công chứng ký hợp đồng, đồng nghĩa là đang đưa ra một điều kiện giao dịch mới, thì phải đưa ra công khai điều kiện giao dịch chung, nếu các bên chấp nhận thì thực hiện, nếu chỉ đơn phương một bên đưa ra nghĩa là tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều kiện giao dịch mới này không có hiệu lực theo quy định khoản 3 Điều 406 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, nếu không có sự đồng ý của phía bên mua (điều kiện giao dịch chung phải đảm bảo sự bình đẳng) thì thông báo của bị đơn về việc tự đưa ra thời điểm ra công chứng (cụ thể vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 21/8/2020 để các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà) và yêu cầu nguyên đơn phải thực hiện là vô hiệu.

Đối với vấn đề nhận thông báo, bị đơn cho rằng đã gửi thông báo cho phía nguyên đơn về thời gian ra công chứng, nhưng phía nguyên đơn phủ nhận. Xét thấy, thông báo của phía bị đơn không gửi trực tiếp cho bà M mà qua con dâu của bà M. Đây là giao dịch cá nhân giữa các chủ thể tham gia hợp đồng, đòi hỏi phải trực tiếp, nếu không có sự xác nhận, bàn giao của cả ba bên (bà M, bà L và con dâu bà M), thì việc giao nhận qua người thứ ba không có giá trị pháp lý, trong khi trường hợp này người thứ ba không ký nhận văn bản và cũng không có gì chứng minh người thứ ba đã giao nhận lại cho người được nhận.

Về việc gửi tin nhắn cho nguyên đơn, bị đơn cho rằng đã gửi tin nhắn thông báo cho nguyên đơn nhưng không có gì chứng minh bà M có nhận hoặc trực tiếp đã đọc được tin nhắn.

Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc là không đúng. Do thỏa thuận thời điểm ra công chứng của đương sự được xác lập không có cơ sở pháp lý để thực hiện dẫn đến vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, việc nguyên đơn yêu cầu đòi lại tiền cọc là có căn cứ chấp nhận, đối với yêu cầu phạt cọc là không được chấp nhận. Trường hợp này, chỉ buộc bị đơn trả lại cho phía nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và số tiền sửa chữa là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 230.000.000 đồng và nguyên đơn có trách nhiệm trả lại toàn bộ căn nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho phía bị đơn. Tuy nhiên căn nhà này phía bị đơn đã nhận lại do đó không xem xét giải quyết.

Đề nghị của Luật sư nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và chi phí sửa chữa là có cơ sở chấp nhận, đối với yêu cầu phạt cọc không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc y án là không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Giồng Sát M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận, nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn, bà Giồng Sát M được miễn tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Bị đơn – bà Lục Tú L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 230.000.000 đồng phải trả lại cho phía nguyên đơn, nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn – bà Giồng Sát M không phải chịu. Bà Giồng Sát M được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên không phải hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Giồng Sát M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Giồng Sát M:

Tuyên Giấy đặt cọc tiền nhà ngày 30/10/2019 giữa bà Giồng Sát M và bà Lục Tú L để mua nhà số B L2, Phường A2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bị đơn – bà Lục Tú L phải hoàn trả cho bà Giồng Sát M số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền sửa chữa nhà 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Thời hạn thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Giồng Sát M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận, nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn, bà Giồng Sát M được miễn tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Bị đơn – bà Lục Tú L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 230.000.000 đồng phải trả lại cho phía nguyên đơn, nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn – bà Giồng Sát M không phải chịu. Bà Giồng Sát M được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên không phải hoàn lại.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức