

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1180/2018/DS-PT
Ngày 18/12/2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Lưu Ngọc Thạch
Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng
Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, 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 Đào Thị Xuân Hồng, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 528/DSPT ngày 26 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án số 427/2018/DS-ST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5855/2018/QĐPT, ngày 27 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1973,

Địa chỉ: 03 số 14, Cư xá T, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: số 14/17 đường W, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Biên T, sinh năm 1966. Luật sư Công ty Luật TNHH T. Địa chỉ: 412/48 đường X, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Mai Thị Ngọc H, sinh năm 1980,

Địa chỉ: số 31/15 đường số 17, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: số 31/15 đường S, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Hà Ngọc Đại Hải Trường G, sinh năm 1974 (chết ngày 07/7/2018);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trường G:

- Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1973, Địa chỉ liên lạc: số 14/17 đường W, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hà Ngọc A, sinh năm 1938;

- Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1940;

Cùng địa chỉ: 367 đường V, O, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà T1: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1973, Địa chỉ liên lạc: số 14/17 đường W, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền công chứng số 011428 ngày 18/7/2018 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Trẻ Hà Minh V, sinh ngày 02/5/2005;

- Trẻ Hà Ngọc Minh T, sinh ngày 24/7/2009;

- Trẻ Hà Minh Q, sinh ngày 28/01/2012;

Người đại diện theo pháp luật các trẻ Vỹ, Tiên, Quân: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1973, Địa chỉ liên lạc: số 14/17 đường W, khu phố T, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn Bà Mai Thị Ngọc H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P trình bày:

Ngày 26/3/2018 bà Nguyễn Ngọc P ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 15,9 m² thửa đất số 61, tờ bản đồ số 75 phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Mai Thị Ngọc H với giá chuyển nhượng là 1.760.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 255387, vào sổ cấp GCN: CH 08185, ngày 31/3/2016, đã cập nhật sang tên bà Mai Thị Ngọc H ngày 04/8/2017; Nhà đất theo giấy chứng nhận có diện tích 15,9 m² được công nhận, và phần đất 17,1 m², diện tích nhà 34,1 m² không được công nhận. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2018 thể hiện thỏa thuận trình tự thực hiện giao dịch như sau: ngày 26/3/2018, bà P đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 hai bên ký hợp đồng công chứng thanh toán tiếp số tiền 1.510.000.000 đồng,

còn lại 100.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi sang tên cho bên mua. Phần cuối hợp đồng có ghi thêm nội dung: “vào ngày 03/4/2018, bên bán bàn giao nhà cho bên mua và hỗ trợ đổi sổ theo diện tích mới 33 m² số 534/18/BN-VPĐK ngày 26/01/2018”, có chữ ký của bên bán là bà Mai Thị Ngọc H.

Do bà H vi phạm cam kết, không hợp thức diện tích nhà đất thành 33 m², bà P không đồng ý ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/3/2018 giữa bà P và bà H; vợ chồng ông H, bà H phải trả lại cho vợ chồng bà P, ông G số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng, do đây là tài sản chung của vợ chồng bà P, ông G.

Bị đơn bà Mai Thị Ngọc H trình bày: ngày 26/3/2018, bà H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh và nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng từ bà Nguyễn Ngọc P. Những nội dung trong hợp đồng được ghi theo thỏa thuận giữa bà P và chồng bà H là ông Đặng Thanh H. Theo bà H, nội dung ghi hỗ trợ đổi sổ chỉ có nghĩa là bà H sẽ có trách nhiệm hỗ trợ về mặt giấy tờ cho bà P khi cần làm thủ tục đăng bộ, sang tên. Bà H thừa nhận trước khi giao dịch đặt cọc với bà P, bà H có nộp hồ sơ đề nghị nhà nước công nhận thêm diện tích đất 17,1 m² cho nhà đất số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/3/2018 các bên đã có mặt tại phòng Công chứng nhưng do bà P đòi ý không ký hợp đồng chuyển nhượng không có lý do và các bên cũng không có thỏa thuận gì thêm. Bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhưng bà P phải chịu mất cọc. Hiện nay nhà đất nói trên đã được vợ chồng bà H, ông H chuyển nhượng cho người khác.

Bản án sơ thẩm số 427/2018/DS-ST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc P và bà Mai Thị Ngọc H về việc đặt cọc mua bán nhà đất số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc P và những người thừa kế của ông Hà Ngọc Đại Hải Trường G (gồm có bà Nguyễn Ngọc P, ông Hà Ngọc A, bà Nguyễn Thị Kim T1, trẻ Hà Minh V, trẻ Hà Ngọc Minh T, trẻ Hà Minh Q) số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H vi phạm nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí: Bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc P số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0038702 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 20/9/2018, bị đơn Bà Mai Thị Ngọc H nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bị đơn bà Mai Thị Ngọc H trình bày nội dung kháng cáo: do nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P dối ý, không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất theo như thỏa thuận nên phải chịu mất cọc. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn phải chịu mất cọc do vi phạm không ký hợp đồng công chứng theo thời hạn đã thỏa thuận.

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, căn cứ tài liệu thể hiện có trong hồ sơ, án sơ thẩm đã xử hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 26/3/2018 giữa bà Mai Thị Ngọc H và bà Nguyễn Ngọc P, buộc bà H và chồng là ông H trả lại tiền cọc cho bà P là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị giữ nguyên bản 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Xét hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/3/2018 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Ngọc P với bên nhận cọc là bà Mai Thị Ngọc H có nội dung thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho bà P nhà, đất số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 15,9 m² thửa đất số 61, tờ bản đồ 75 phường E, quận

U, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 1.760.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng ngày 26/3/2018, bà P đã đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 hai bên ký hợp đồng công chứng sẽ thanh toán tiếp số tiền 1.510.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi sang tên cho bên mua. Tại trang 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi thêm nội dung: “ vào ngày 03/4/2018, bên bán bàn giao nhà cho bên mua và hỗ trợ đổi sổ theo diện tích mới 33 m² số 534/18/BN-VPĐK ngày 26/01/2018”, phía dưới có chữ ký của bên bán là bà Mai Thị Ngọc H. Tại phiên tòa bà H xác nhận có biết nội dung này và có ký tên xác nhận. Như vậy có căn cứ để xác định rằng: giữa hai bên khi giao dịch đặt cọc đã có sự trao đổi về việc nhà, đất số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đang được bên bán làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận để bổ sung phần diện tích xin công nhận thêm từ 15,9 m² lên diện tích 33 m² và bên bán có hứa hẹn phần diện tích này sẽ được nhà nước công nhận cho chủ sở hữu, sử dụng.

[2] Theo nội dung công văn số 2301/CNTĐ, ngày 03/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh U thì ngày 30/01/2018 bà Mai Thị Ngọc H có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận, đồng thời đề nghị công nhận bổ sung thêm diện tích nhà, đất tại Văn phòng. Ngày 13/3/2018, UBND quận U đã có văn bản số 1044/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận của bà Mai Thị Ngọc H do yêu cầu đề nghị công nhận bổ sung thêm phần diện tích đất 17,1 m² nói trên không được chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng đã thừa nhận có biết sự việc trên trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2018, bà H đã biết rõ việc xin tăng diện tích nhà đất được công nhận thêm 17,1 m² đã không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận nhưng không thông báo cho bên đặt cọc biết mà vẫn cam kết hỗ trợ cho bên mua được công nhận thêm phần diện tích này là vi phạm khoản 3 Điều 387 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thông tin trong giao kết hợp đồng. Khoản 1, Điều 387 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia được biết*”.

[4] Từ những phân tích trên xét thấy, người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không được ký kết là bà Mai Thị Ngọc H. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và nhận lại số tiền cọc đã giao cho bị đơn bà Mai Thị Ngọc H. Án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc P là có cơ sở. Kháng cáo của bà Mai Thị Ngọc H là không có căn cứ, không được chấp nhận. Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị Ngọc H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 427/2018/DS-ST ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc P và bà Mai Thị Ngọc H về việc đặt cọc mua bán nhà đất số 20 đường Z, phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc P và những người thừa kế của ông Hà Ngọc Đại Hải Trường G (gồm có bà Nguyễn Ngọc P, ông Hà Ngọc A, bà Nguyễn Thị Kim T1, trẻ Hà Minh V, trẻ Hà Ngọc Minh T, trẻ Hà Minh Q) số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Ngọc H, ông Đặng Thanh H phải nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc P số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0038702 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị Ngọc H, phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0022764 ngày 04/10/2018. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận U;
- Chi cục THADS Quận U;
- Các đương sự;
- Lưu (L-18).

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

Lưu Ngọc Thạch