TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 326/2020/DS-PT
Ngày: 11/5/2020.
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: Bà Ngô Thị Kim Khánh

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Lệ Uyên.

2/ Bà Võ Thị Mỹ Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hiển – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1024/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1592/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định hoãn phiên tòa số 3601/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, sinh năm 1979; Địa chỉ: MP 1366/7 Quốc lộ A, phường N1, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Việt H, sinh năm 1991, địa chỉ: 84/45 Đường M1, phường N2, quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 00000660 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Tấn Anh T, sinh năm 1982; Địa chỉ: 208 Đường M2, Phường N1, quận P3, Thành phố Hồ Chí Minh, Luật sư văn phòng Luật sư M – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Bùi Mạnh H, sinh năm 1967; Địa chỉ: 2721/3B Khu phố X, phường N3, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1982, địa chỉ: 34 Đường M3, phường N4, quận P4, Thành phố Hồ chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền công chứng số 004379 ngày 25/10/2019 tại Phòng Công chứng H).

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N.

Phiên tòa vắng mặt bà N, ông H. Có mặt bà H, ông Bùi Văn T, ông Lưu Tấn Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/5/2015, bà và ông Bùi Mạnh H có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Theo hợp đồng này, ông H chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất gồm thửa 649 tờ bản đồ số 40, diện tích 1000m^2 tọa lạc tại phường N3, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp GCN là CH 03531 ngày 30/6/2014) và thửa 1063 tờ bản đồ số 38, diện tích 261,2m2 phường N1, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp GCN là CH04388 ngày 27/5/2014 với giá tổng cộng là 30.500.000.000 (Ba mươi tỷ, năm trăm triệu) đồng. Bà đã đặt cọc 22.500.000.000 (Hai mươi hai tỷ, năm trăm triệu) đồng. Ông H hứa chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa 649 thành 05 thửa rồi ký chuyển nhượng cho bà nhưng sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa thì ông H không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà. Do vậy, nay bà yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 19/5/2015.

Bị đơn ông Bùi Mạnh H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Văn T trình bày: Ông không ký kết hợp đồng mua bán đất mà nguyên đơn xuất trình. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có yêu cầu giám định chữ ký nhưng nguyên đơn không cung cấp bản chính. Chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp là giả mạo, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1024/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1, 2 Điều 227, các Điều 91, 93, 96, 102, 103 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Quỳnh N về việc buộc ông Bùi Mạnh H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ghi ngày 19/5/2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 26/12/2019, bà Nguyễn Thị Quỳnh N kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 1024/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Theo bà đây là vụ án tranh chấp đặt cọc, bà đã có xuất trình bản chính để đối chiếu nhưng bản án sơ thẩm nhận định bà không có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó, bà kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án trên và buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N vắng mặt, có người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Tại bút lục số 07 thể hiện biên bản niêm yết văn bản tố tụng tại Tòa án nhân dân Quận 12 không ghi ngày tháng. Mặt khác địa chỉ của nguyên đơn đã thay đổi nơi khác nhưng các biên bản tống đạt, niêm yết đều tại địa chỉ cũ, mà không xác minh và tống đạt tại địa chỉ mới, đồng thời nguyên đơn không ký đơn ngày 26/6/2019 về việc không cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc. Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Mạnh H vắng mặt, có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Văn Trường yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán chủ tọa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về "Nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên trong hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; Phạm vi xét xử phúc thẩm" tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo ngày 28 tháng 12 năm 2019 của bà Nguyễn Thị Quỳnh N nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, là phù hợp với quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại bút lục số 07 của Tòa án nhân dân Quận 12 niêm yết văn bản tố tụng tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12 không thể hiện ghi rõ ngày, tháng là có thiếu sót, tuy nhiên thủ tục tố tụng niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường và tại địa phương nơi cư trú của nguyên đơn là hợp lệ, đồng thời các thủ tục tố tụng khác trong hồ sơ đã đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng. Việc thiếu sót của Tòa án nhân dân Quận 12 không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với việc thay đổi địa chỉ của nguyên đơn dẫn đến việc niêm yết của Tòa án nhân dân Quận 12, nguyên đơn không nhận được giấy triệu tập cũng như quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy: *« khoản 3 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: đương sự có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác địa chỉ nơi cư trú của mình, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc nếu có thay đổi địa chỉ nơi cư trú thì phải thông báo kịp thời cho đương sự khác và Tòa án »*, đồng thời: tại đơn kháng cáo, giấy ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm do chính nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nộp thì địa chỉ không thay đổi so với đơn khởi kiện và quá trình tống đạt niêm yết tại Tòa án cấp sơ thẩm, do đó không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đối với trình bày về việc: nguyên đơn không ký và nộp đơn ngày 26/6/2019 về việc từ chối cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án, cho đến tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng không cung cấp được bản chính Hợp đồng đặt cọc mua bán đất như trình bày tại đơn kháng cáo. Như vậy, việc nguyên đơn có ký và nộp đơn ngày 26/6/2019 hay không thì tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn không cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19/5/2015 để làm căn cứ xem xét cho yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy: Ngày 03/6/2019, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 88/2019/QĐ-CCTLCC yêu cầu cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19/5/2015 để làm cơ sở cho việc giám định chữ ký nhưng nguyên đơn không cung cấp hợp đồng nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được bản chính hợp đồng mua bán ngày 19/5/2015, không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là

có căn cứ và hợp pháp, bác yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội Ban hành quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm b khoản 2 Điều 38, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 93, 96, 102, 103 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội Ban hành quy định về mức thu, miễm giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Quỳnh N về việc buộc ông Bùi Mạnh H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ghi ngày 19/5/2015.

2/ Án phí:

- Án phí sơ thẩm : Bà Nguyễn Thị Quỳnh N phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 130.500.000 (Một trăm ba mươi triệu, năm trăm ngàn) đồng. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N đã nộp 69.250.000 (Sáu mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0024882 ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N phải nộp thêm 61.250.000 (Sáu mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Án phí phúc thẩm : Bà Nguyễn Thị Quỳnh N phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0108143 ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát Cấp cao tại TPHCM,
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM
- TAND Quận 12, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 12, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Kim Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Lệ Uyên **Võ Thị Mỹ Hạnh** **Ngô Thị Kim Khánh**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát Cấp cao tại TPHCM,
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM
- TAND Q12, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Kim Khánh