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: 1142/2019/DS-PT
Ngày: 28/11/2019
Vv Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Đình Đức

2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 11 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 490/DSPT ngày 15/10/2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DS - ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5280/2019/QĐPT-DS ngày 30/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9960/2019/QĐPT ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Hữu P, sinh năm 1950 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: 575/8 đường E, Phường T, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1959 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: Số 1/1 Tầng 2, đường Y, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn C – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Minh T, sinh năm 1966 (có mặt)

2.2. Bà Dương Diễm P, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3 .Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Hồ Dương Diễm Q, sinh năm 1955 (vắng mặt)

3.2 Ông Hồ Minh V, sinh năm 1997 (có đơn đề nghị xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Đỗ Hữu P, bà Nguyễn Thị Bích H và lời khai của nguyên đơn, lời khai của người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 01/3/2018, ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H có thoả thuận với ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P về việc mua bán căn nhà số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 003974, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông P và bà H đã đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bị đơn để lấy Giấy chủ quyền nhà, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà P không giao Giấy chủ quyền nhà theo thoả thuận, không ủy nhiệm cho nguyên đơn hoàn công nhà. Ông T, bà P yêu cầu nguyên đơn giao 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng thì mới đồng ý ký công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Trong các ngày 21 và 22/6/2018, các bên có ra Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực hiện được việc ký kết được hợp đồng chuyển nhượng do các bên không thống nhất được phương thức thanh toán.

Quá trình chuẩn bị xét xử nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 6.800.000.0000 (sáu tỷ tám trăm triệu) đồng, sau khi các bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng

công chứng và nhận bàn giao nhà. Số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng còn lại nguyên đơn sẽ giao cho bị đơn khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên.

Tại phiên hòa giải ngày 19/6/2019 nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi đối với bị đơn trên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Tại phiên tòa ngày 22/7/2019, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 6.800.000.0000 (sáu tỷ tám trăm triệu) đồng sau khi các bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng và nhận bàn giao nhà. Số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng còn lại nguyên đơn sẽ giữ lại để đảm bảo cho nghĩa vụ đóng thuế của bên bán theo quy định, khi nào nguyên đơn có biên nhận về việc đăng bộ sẽ giao nốt số tiền còn lại sau khi trừ đi các khoản thuế của bên bán.

Trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì nguyên đơn đề nghị phải trả lại 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng đã đặt cọc và tiền lãi trên số tiền trên theo mức lãi suất 10,05%/năm tính từ ngày đặt cọc 01/3/2018 đến ngày xét xử là 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

Nguyên đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 003974, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu nguyên đơn phải mất toàn bộ số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Tại phiên tòa ngày 08/8/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lư Quang V giữ nguyên nội dung trình bày của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận, giao kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận mua bán nhà như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, nguyên đơn thay đổi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện hợp đồng, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 6.700.000.0000 (sáu tỷ bảy trăm triệu) đồng sau khi các bên ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng và nhận bàn giao nhà. 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng còn lại nguyên đơn sẽ giữ lại để đảm bảo cho nghĩa vụ đóng thuế của bên bán theo quy định, khi nào nguyên đơn có biên nhận về việc đăng bộ sẽ giao nốt số tiền còn lại sau khi trừ đi các khoản thuế của bên bán. Trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, đồng thời bồi thường cho nguyên đơn 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với bị đơn như đã trình bày tại phiên tòa ngày 22/7/2019 nữa.

Tại phiên tòa ngày 20/8/2019 nguyên đơn ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H giữ nguyên nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn đã được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lư Quang V trình bày tại phiên tòa ngày 08/8/2019.

Nguyên đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản tự khai và lời khai của bị đơn- ông Hồ Minh T, bà Dương Diễm P trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2018 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán căn nhà số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên đơn như trình bày của nguyên đơn. Các bên thỏa thuận mua bán căn nhà nêu trên với giá 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Ông P và bà H đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, ông P, bà H cam kết khi ký kết hợp đồng công chứng mua bán nhà sẽ giao hết số tiền còn lại cho bị đơn.

Tuy nhiên, từ khi đến thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 01/6/2018 đến nay ông P, bà H không thực hiện đúng quyền và trách nhiệm của bên mua như thỏa thuận. Không liên hệ với bị đơn để thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên.

Bị đơn đã nhiều lần liên hệ với ông P, bà H bằng nhiều hình thức: điện thoại, nhắn tin và thông báo bằng văn bản đề nghị đến Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên đồng thời giao số tiền còn lại nhưng phía ông P, bà H không thực hiện.

Sau đó, vào các ngày 21 và 22/6/2018, theo yêu cầu của bị đơn thì ông P, bà H có đến Văn phòng Công chứng U. Tuy nhiên, ông P, bà H không chịu thanh toán số tiền còn lại ngay khi ký hợp đồng công chứng mà lại đưa ra yêu cầu phải ký kết, công chứng Hợp đồng mua bán và đăng bộ sang tên cho ông P, bà H làm chủ sở hữu căn nhà thì mới thanh toán số tiền còn lại 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Nhận thấy, yêu cầu của ông P, bà H buộc bị đơn phải hoàn thành việc đăng bộ sang tên trong khi mới thanh toán bằng việc đặt cọc số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và không chịu thanh toán số tiền còn lại ngay khi ký kết, công chứng Hợp đồng mua bán là không hợp lý, nên việc ký kết, công chứng hai bên không thể thực hiện được.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn đã thể hiện thiện chí khi hai lần đề nghị nguyên đơn chuyển tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà qua nhiều phương thức nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Nếu nguyên đơn có thiện chí hòa giải để kết thúc vụ việc thì bị đơn trả lại 30% số tiền đã nhận khoảng 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Nếu nguyên đơn không đồng ý, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 003974, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh do lỗi vi phạm của bên mua. Và yêu cầu nguyên đơn phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng do vi phạm thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Hồ Dương Diễm Q, Hồ Minh V trình bày:

Các cháu là con ruột của ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P và cùng cư trú với ông T, bà P tại nhà số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Các cháu thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông T, bà P, ngoài ra không có ý kiến gì khác. Do bận đi học nên các cháu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án kể cả khi Tòa án xét xử và giữ nguyên nội dung đã trình bày tại bản tự khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và buộc bị đơn bồi thường số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi trên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 003974, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn chịu mất số tiền đã đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1 Nguyên đơn được miễn nộp án phí. Trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023384 ngày 06/8/2018 và số tiền 4.725.000 (bốn triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023536 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2 Bị đơn ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007452 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q. Ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P còn phải nộp 35.700.000 (ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 26/8/2019, Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của các nguyên đơn - ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H.

- Ngày 30/8/2019, Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của các bị đơn - ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Bị đơn không rút đơn phản tố, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn - ông P và bà H trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Trong trường hợp yêu cầu này không được chấp nhận thì đề nghị phía bị đơn hoàn trả tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đối với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo mức lãi suất 10,5%/năm từ ngày 01/3/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bị đơn – ông T và bà P trình bày nội dung kháng cáo: Không đồng ý với với việc án sơ thẩm tuyên hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn; không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá

ngạch; không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Hợp đồng mua bán nhà". Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên, bên mua nhà bị mất tiền cọc do vi phạm không thực hiện hợp đồng.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Tiền mua nhà đất hai bên thỏa thuận giá là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng mà ông P, bà H đã đặt cọc cho phía bị đơn 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Số tiền đặt cọc là rất lớn, như vậy chứng tỏ ông P bà H rất có thiện chí mua nhà. Hiện nay, phía nguyên đơn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, ông P bà H sẽ giao tiếp số tiền 6.800.000.000 (sáu tỷ tám trăm triệu) đồng cho phía bị đơn và tự nguyện chịu tất cả các khoản thuế, phí sang tên. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì phía nguyên đơn sẽ thanh toán tiếp số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Bị đơn tranh luận:

Việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với phía bị đơn đã gây nhiều thiệt hại cho bị đơn, vì lúc đó phía bị đơn cần tiền để giải quyết việc gia đình.

Lý do phía bị đơn nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trễ hơn so với thỏa thuận là do trong thời gian làm thủ tục hoàn công phía nguyên đơn lại gửi đơn ngăn chặn đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Q nên sau khi nhận được đơn của ông P thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đã mời các bên lên hòa giải, sau đó ông P rút đơn ngăn chặn thì phía bị đơn mới có thể tiếp tục làm thủ tục hoàn công.

Ở cấp sơ thẩm cũng đã có hai lần hòa giải theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng, phía bị đơn cũng đã đưa ra nhiều hình thức thanh toán tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên phía nguyên đơn vẫn cố tình không thực hiện hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: bà Hồ Dương Diễm Q và ông Hồ Minh V đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án phúc thẩm, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Hồ Dương Diễm Q vắng mặt, ông Hồ Minh V có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2.]. Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H :

[2.1]. Về kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

Căn cứ lời khai thống nhất của các bên đương sự phù hợp với chứng cứ là "Hợp đồng đặt cọc" ngày 01/3/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện giao dịch giữa các bên là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc cho việc giao kết và thực hiện việc mua bán nhà. Giao dịch giữa các bên mới dừng lại ở hợp đồng đặt cọc thì xảy ra tranh chấp. Việc ông P và bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với ông T và bà P các bên không thỏa thuận được. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.]. Về việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đối với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo mức lãi suất 10,5%/năm từ ngày 01/3/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của nguyên đơn đã được cấp sơ thẩm chấp nhận, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phần này nguyên đơn đề cập trong đơn kháng cáo là không cần thiết, không xét. Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của

nguyên đơn: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lãi trên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo mức lãi suất 10,5%/năm kể từ ngày 01/3/2018 đến ngày xét xử nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/8/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và bồi thường 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, rút lại yêu cầu tính lãi. Do đó, cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Xét việc phía nguyên đơn rút đơn khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm công khai, trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý với với việc án sơ thẩm tuyên hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn; không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Hợp đồng mua bán nhà".

[3.1]. Xét kháng cáo về quan hệ tranh chấp: Như trên đã phân tích, căn cứ "Hợp đồng đặt cọc" ngày 01/3/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện giao dịch giữa các bên là hợp đồng đặt cọc và căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn thể hiện quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" là không chính xác. Do đó, cần điều chỉnh lại bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

[3.2]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị mất cọc: Xét nội dung "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" ngày 01/3/2018 giữa ông Hồ Minh T, bà Dương Diễm P với ông Đỗ Hữu P thể hiện các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất số 84/3 đường T, phường T, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng, bên mua đặt cọc cho bên bán 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, thời hạn hai bên ký hợp đồng công chứng là 03 (ba) tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Các bên không thỏa thuận về phương thức thanh toán, số tiền bên mua phải thanh toán tiếp cho bên bán khi hai bên giao kết hợp đồng mua bán nhà chính thức tại Phòng công chứng. Hai bên cũng xác nhận ngoài hợp đồng đặt cọc đã giao kết, không thỏa thuận về phương thức thanh toán số tiền còn lại trong bất cứ văn bản nào dẫn đến không ký kết được hợp đồng mua bán nhà vì không thống nhất được phương thức thanh toán số tiền còn lại.

Việc các bên không thỏa thuận cụ thể về phương thức thanh toán, thời gian trả tiền cụ thể theo quy định tại các Điều 430, 433, 434 Bộ luật Dân sự 2015 nên lỗi làm cho việc các bên không chính thức giao kết được hợp đồng mua bán nhà thuộc về cả hai bên. Ngoài ra, căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2002/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao quy định trường hợp hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì không phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng nguyên đơn không có thiện chí thực hiện hợp đồng, không ra Phòng công chứng ký hợp đồng đúng hạn. Ngược lại, phía nguyên đơn cho rằng việc không ký hợp đồng đúng hạn thỏa thuận do đến ngày ký hợp đồng công chứng là ngày 01/6/2018 phía bị đơn vẫn chưa hoàn tất thủ tục hoàn công để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất về ký hợp đồng. Phía bị đơn cũng thừa nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cấp ngày 01/6/2018 nhưng đến khoảng ngày 10 hoặc 11 tháng 6/2018 bị đơn mới nhận được từ cơ quan có thẩm quyền nhưng nguyên nhân làm giấy tờ nhà chậm trễ là do nguyên đơn có đơn ngăn chặn tại Phòng Tài nguyên và Môi trường. Sau khi nguyên đơn rút đơn ngăn chặn thì bị đơn mới được cấp giấy. Tuy nhiên, sau đó hai bên có thỏa thuận lại sẽ tiếp tục ra Phòng công chứng ký hợp đồng vào ngày khác. Như vậy, việc các bên không ra Phòng công chứng ký hợp đồng vào ngày 01/6/2018 theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc hoàn toàn không do lỗi của nguyên đơn. Sau đó, theo đề nghị của bị đơn thì phía nguyên đơn cũng đã ra Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà nhưng do hai bên không thỏa thuận được phương thức thanh toán tiếp theo nên không ký được hợp đồng mua bán nhà. Vì vậy, không có cơ sở kết luận việc không ký kết được hợp đồng mua bán nhà hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn để buộc nguyên đơn phải bị mất tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp thêm liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn không đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho nguyên đơn.

[3.3]. Về kháng cáo của bị đơn không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326 /2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tranh chấp này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà", án phí được tính có giá ngạch theo qui định tại khoản 4 Điều 27 và danh mục án phí, lệ

phí Tòa án. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông T và bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng là đúng pháp luật. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. Từ những cơ sở trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm. Ý kiến và đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bên không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

[6.1]. Ông P, bà H thuộc trường hợp được xét miễn án phí theo qui định của Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[6.2]. Ông T và bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0005077 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 430, Điều 433, Điều 434 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DS - ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn – ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P hoàn trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3.2**.** Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

3.4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi trên số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

4**.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số 003974, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng Công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh.

5**.** Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải mất số tiền đã đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn - ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023384 ngày 06/8/2018 và số tiền 4.725.000 (bốn triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023536 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2. Bị đơn ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007452 ngày 26/4/2019 của

Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ, ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P còn phải nộp 35.700.000 (ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Ông Đỗ Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7.2. Ông Hồ Minh T và bà Dương Diễm P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0005077 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ, ông T và bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận Q;
- Chi cục THA Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa