

Bản án số: 1134/2023/DSPT
Ngày: 06/12/2023
Về việc: 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, 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 403/2023/TLPT-
DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 251/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án
nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4702/2023/QĐPT-DS ngày 12
tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15089/2023/QĐ-HPT ngày
13 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Doãn Văn H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số U đường TC, Phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ cư trú: Số W Đường T, Phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Ngọc Thái B,
sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: Số I Đường L, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Phi
L, Luật sư của Văn phòng luật sư QL – thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí
Minh (Có mặt);

2. *Bị đơn:* - Ông Trần Văn S, sinh năm 1979 (Xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số X đường Y, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ, Cục C, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Số X đường Y, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản không tiến hành hòa giải được, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/5/2014, do có nhu cầu kinh doanh khách sạn nên ông Doãn Văn H có thỏa thuận thuê toàn bộ khách sạn SS của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P (khách sạn này được xây dựng trên vị trí đất của 04 căn nhà số: F, X đường Y, phường B, quận T; D và E đường V, phường B, quận T). Hai bên có lập biên bản nhận tiền cọc thuê nhà ngày 30/5/2014 với nội dung: Bên A cho bên B thuê 04 căn nhà số F, X đường Y, phường B, quận T; D và E đường V, phường B, quận T. Giá thuê 8.000USD/tháng, cọc 1,2 tỷ trả trước 1,8 tỷ, 6 tháng đầu giá thuê 4.000USD/tháng. Ông H đã đặt cọc cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P số tiền 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu bên B (ông H) không thuê và bên A (ông S, bà P) không cho thuê thì bên nào vi phạm sẽ mất 500.000.000 đồng. Trong biên nhận tiền đặt cọc thuê nhà có ghi nội dung ở mục 7 thì ngày 12/6/2014 ông H sẽ đưa nốt số tiền còn lại như đã thỏa thuận là 700.000.000 đồng và 1,8 tỷ đồng tiền nhà trả trước. Tuy nhiên, sau đó do hai bên không thỏa thuận được các nội dung thuê nhà do căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP AC mà nội dung cam kết với Ngân hàng TMCP AC có nhiều điều khoản bất lợi cho ông H nhưng ông S, bà P không đứng ra giải quyết nên ông H không giao tiếp tiền như đã thỏa thuận. Sau gần 03 tháng kể từ ngày nhận tiền cọc thuê nhà, ông S và bà P đã không tiến hành ký hợp đồng cho thuê nhà như thỏa thuận mà lại treo bảng cho thuê nhà tại địa chỉ F, X đường Y, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông H nhiều lần liên lạc nhưng phía ông S và bà P vẫn tránh mặt nên ngày 01/7/2014 ông H có nhờ Văn phòng luật sư QL trợ giúp pháp lý và gửi thông báo đề nghị vợ chồng ông S, bà P trong thời hạn 07 ngày phải liên hệ với ông H hoặc phía Văn Phòng luật sư để giải quyết việc cho thuê 04 căn nhà trên nhưng ông S, bà P vẫn không có ý kiến phản hồi. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà P phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 500.000.000 đồng và chịu số tiền phạt 500.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận về việc cho thuê nhà. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 28/6/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Bị đơn, ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản như thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để cung cấp lời khai, thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra

việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 251/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P phải liên đới hoàn trả cho ông Doãn Văn H số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Thời hạn và phương thức trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Doãn Văn H về việc yêu cầu ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/7/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Doãn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Ngọc Thái B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Doãn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Ngọc Thái B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm xét xử không đúng sự thật, không công bằng khách quan. Đề nghị đưa công chứng viên Phan Thế V vào tham gia tố tụng; Nguyên đơn là người có năng lực hành vi, nên việc ký hợp đồng thuê nhà là hợp pháp, Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu là không đúng; Việc bị đơn thế chấp nhà cho Ngân hàng AC đã có thông báo với nguyên đơn, nguyên đơn cho rằng không biết việc này là không đúng; Đối với biển cho thuê nhà đã có từ lâu, khi ký hợp đồng đặt cọc với ông H bị đơn hoàn toàn không có cho ai thuê.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở xác định bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét bị đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

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 và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng sự thật khách quan và không công bằng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận của các đương sự cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P có ký Biên nhận tiền đặt cọc thuê nhà vào ngày 30/5/2014 với ông Doãn Văn H. Theo nội dung thỏa thuận tại biên nhận tiền đặt cọc thuê nhà thì: Ông S và bà P cho ông Doãn Văn H thuê 4 căn nhà số F, X đường Y, và căn nhà số D và E đường V cùng phường B, quận T. Giá thuê 8.000USD/tháng, cọc 1 tỷ 2 trả trước 1 tỷ 8; 6 tháng đầu giá thuê 4.000USD/tháng để kinh doanh khách sạn, thời hạn thuê là 10 năm và thỏa thuận ngày 15/6/2014 sẽ giao nhà.

Xét, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc (ngày 30/5/2014), bị đơn đã không nói rõ tình trạng nhà cho thuê đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP AC và cũng chưa được sự đồng ý của Ngân hàng về việc có cho ông H thuê nhà hay không, nhưng bị đơn đã cùng với nguyên đơn lập biên bản nhận tiền đặt cọc thuê nhà. Tại điều 3 của biên nhận có ghi số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ông H đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông S và bà P nhận và ký tên vào biên nhận ngày 30/5/2014, được bà P xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm (Biên bản phiên tòa BL361 và BL 363). Theo biên nhận thì hai bên thỏa thuận nếu bên B (ông H) không thuê và bên A (ông S, bà P) không cho thuê, bên nào vi phạm sẽ mất 500.000.000 đồng. Trong biên nhận tiền đặt cọc thuê nhà có ghi nội dung ở mục 7 là ngày 12/6/2014 ông H sẽ đưa số tiền đặt cọc còn lại như đã thỏa thuận là 700.000.000 đồng và 1.800.000.000 đồng tiền nhà trả trước. Tuy nhiên, tại thời điểm cho thuê nhà thì căn nhà số F và X đường Y đang thế chấp tại Ngân hàng AC theo hợp đồng thế chấp tài sản số TAB.PN.02280610 ngày 29/6/2010, nhưng bị đơn không cho nguyên đơn biết thông tin này, nên khi biết được nhà đang thế chấp tại Ngân hàng AC và cần có sự đồng ý của Ngân hàng thì hai bên mới ký được hợp đồng thuê nhà, vì vậy ông H đã phải ký vào cam kết ngày 12/6/2014 có nội dung không đảm bảo quyền lợi của người thuê nhà như tại khoản 2 của cam kết có nêu: “*Bên thuê, bên cho thuê phải giữ nguyên hiện trạng căn nhà...*”, trong khi mục đích thuê 4 căn nhà của ông H là để sửa sang lại kinh doanh khách sạn.

Ngoài ra, tại khoản 4 của bản cam kết còn ghi: *Bên thuê, bên cho thuê chấp thuận vô điều kiện yêu cầu của ACB về việc giao nhà và không có quyền yêu cầu ACB bồi thường những phần bên thuê, bên cho thuê đầu tư vào căn nhà trong thời gian thuê*”. Tất cả những nội dung cam kết này phát sinh sau khi hai bên ký “biên nhận tiền đặt cọc thuê nhà”. Vì vậy, ông H đã yêu cầu ông S, bà P thỏa thuận lại nhưng ông S, bà P né tránh, không gặp để giải quyết và cũng không ra ký công chứng hợp đồng thuê nhà mà treo bảng cho thuê nhà (theo vi bằng số 137/2014/VB-TPLTB ngày 20/6/2014 do Văn phòng Thừa phát lại quận T lập).

Do vậy, giao dịch dân sự về đặt cọc thuê nhà nói trên bị vô hiệu. Phía ông H đã không tìm hiểu rõ ràng về tình trạng tài sản trước khi ký thỏa thuận đặt cọc thuê nhà dẫn đến việc quyền lợi của ông không được đảm bảo trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm. Mặt khác, tại khoản 5 của biên nhận không thể hiện việc hai bên cùng xác định về thời gian và địa điểm thực hiện việc ký kết hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật. Phía bà P cho rằng đã thông báo cho ông H đến ký hợp đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Xét, bản án sơ thẩm xử là có căn cứ, đã xác định lỗi của cả hai bên dẫn đến hợp đồng thuê nhà không được ký kết và không thực hiện được. Bị đơn kháng cáo không đồng ý nội dung của bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không công bằng, không đúng sự thật khách quan, đề nghị sửa lại bản án sơ thẩm về việc không hoàn lại tiền cọc cho nguyên đơn là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 123, 124, 128, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Doãn Văn H.

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P phải liên đới hoàn trả cho ông Doãn Văn H số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Thời hạn và phương thức trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Doãn Văn H về việc yêu cầu ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị P phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Doãn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2012/07391 ngày 21/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0023329 ngày 11/7/2023 ngày của Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận T;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thủy Lê Thị Ngọc Hương

Phạm Thị Thảo