| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 1106/2018/DS-PT
Ngày: 26/11/2018
*V/v 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**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Kim Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu Hương
Ông Nguyễn Đình Đức

*Thư ký Tòa án:* Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - 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 ngày 19 và ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 438/2018/DS-ST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5073/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8818/2018/QĐ-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

*Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Ngọc H**, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông **Nguyễn Thế C**, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Đường B, Phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.
(theo Giấy ủy quyền số công chứng 21195, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2017 lập tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Bị đơn:* Bà **Tạ Thị Tuyết N**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố O, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Ông **Trần Văn H1**, sinh năm : 1972

Địa chỉ: Đường G, Phường I, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 22506, Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Ngô Đức V**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố O, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Tạ Thị Tuyết N**, sinh năm 1960

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 11552, Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2018 lập tại Văn phòng công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông **Vũ Văn T1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đường Z, Phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Đoàn Thị Hồng H2**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Đường K, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Văn T1**, sinh năm 1972

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 000409, quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 03/4/2018 lập tại Văn phòng công chứng Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người làm chứng:*

Bà **Dương Yến P**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Đường Q, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Bà Tạ Thị Tuyết N - Bị đơn.

*Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**NHẬN THẤY:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 29/9/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế C trình bày:*

Bà Phạm Thị Ngọc H và bà Tạ Thị Tuyết N có thỏa thuận mua bán nhà ở đối với bất động sản tại Số 97/26A2, phường M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay gọi tắt là Căn nhà 97/26A2) với giá là 1,450,000,000 đồng.

Ngày 21/4/2017, bà Phạm Thị Ngọc H có nhờ ông Vũ Văn T1 thay bà ký hợp đồng đặt cọc với bà N với số tiền là 300,000,000 đồng do ông T1 là bạn làm ăn lâu năm với bà Phạm Thị Ngọc H và đã thực hiện đứng tên trên Hợp đồng đặt cọc giúp bà nhiều lần.

Sau đó, do nguyên đơn không tin tưởng ông Vũ Văn T1 nữa nên đã yêu cầu bà Tạ Thị Tuyết N hủy giấy đặt cọc vừa ký kết giữa bà N với ông T1 để làm lại giấy đặt cọc khác nhưng vẫn ghi ngày 21/4/2017 và bà H có đưa thêm cho bà N số tiền 100,000,000 đồng, cụ thể vào ngày 01/8/2017 là 80,000,000 đồng và ngày 03/8/2017 là 20,000,000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã đưa cho bà Tạ Thị Tuyết N số tiền là 400,000,000 đồng. Thời hạn hai bên ra công chứng là 54 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bà Tạ Thị Tuyết N đã giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho nguyên đơn. Tuy nhiên, cho đến nay bà Tạ Thị Tuyết N vẫn không ra công chứng mua bán nhà cho nguyên đơn theo nội dung hai bên đã thỏa thuận.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Tạ Thị Tuyết N phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 300,000,000 đồng đã đặt cọc và 100,000,000 đồng bà H đưa thêm cho bà bà Tạ Thị Tuyết N đồng thời bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 600,000,000 đồng (theo như Thỏa thuận đặt cọc đã ký ngày 21/4/2017). Tổng cộng số tiền bà bà Tạ Thị Tuyết N phải trả bà H là 1,000,000,000 đồng.

*Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N trình bày:*

Ngày 21/4/2017 bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N và ông Vũ Văn T1 có ký kết thỏa thuận đặt cọc mua bán Căn nhà 97/26A2 với giá là 1,450,000,000 đồng. Ông Vũ Văn T1 đã đặt cọc cho bà 02 lần với tổng số tiền là 300,000,000 đồng và thỏa thuận sẽ ra công chứng mua bán sau khi bị đơn làm xong giấy tờ nhà. Sau đó, nguyên đơn đã lừa bà viết giấy mua bán căn nhà trên, do nghĩ ông Vũ Văn T1 và nguyên đơn là chỗ làm ăn chung nên bà đã ký tên trên giấy thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ở với nguyên đơn và nguyên đơn đang chiếm giữ trái phép giấy tờ nhà bản chính của bà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý, chỉ đồng ý tiếp tục mua bán với ông T1.

*Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày:*

Ngày 21/4/2017 ông T1 và bị đơn có ký kết thỏa thuận đặt cọc mua bán Căn nhà 97/26A2 với giá là 1,450,000,000 đồng. Ông đã đặt cọc 02 lần số tiền là 300,000,000 đồng, thỏa thuận sẽ ra công chứng mua bán sau khi bà N làm xong giấy tờ nhà.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại thì ông biết nguyên đơn đang khởi kiện bị đơn đến Tòa án để tranh chấp việc mua bán căn nhà trên. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017 giữa ông và bị đơn sẽ giải quyết bằng vụ án khác và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng bà Dương Yến P trình bày:*

Bà Dương Yến P có giới thiệu cho nguyên đơn mua Căn nhà 97/26A2 của bị đơn với giá là 1,450,000,000 đồng. Đến lúc tiến hành đặt cọc mua bán thì nguyên đơn bận việc nên có nhờ ông Vũ Văn T1 ký thay hợp đồng đặt cọc với bị đơn với số tiền là 300,000,000 đồng. Bà được biết ông Vũ Văn T1 là bạn làm ăn lâu năm với nguyên đơn.

Sau đó, do không tin tưởng ông Vũ Văn T1 nữa nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn hủy giấy đặt cọc vừa ký kết với ông Vũ Văn T1 để làm lại giấy đặt cọc ghi cùng ngày 21/4/2017 đồng thời có đặt cọc thêm cho bà N số tiền là 80,000,000 đồng vào ngày 01/8/2017 và 20,000,000 đồng vào ngày 03/8/2017. Tổng cộng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền là 400,000,000 đồng. Ngoài ra, bị đơn đồng ý giao toàn bộ giấy tờ căn nhà nêu trên để nguyên đơn tiến hành cấp đổi giấy chủ quyền và cam kết sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy, vợ chồng bà Tạ Thị Tuyết N và ông Ngô Đức V có trách nhiệm ra công chứng ký sang tên nhà đất nêu trên cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn đến Tòa án để tranh chấp việc mua bán Căn nhà 97/26A2. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật. Bà cam kết những lời khai của bà là hoàn toàn đúng sự thật, bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 438/2018/DS-ST ngày 14/6/2018, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng:

- Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 29, Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

- Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Nghị quyết số 36/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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.

Buộc bà Tạ Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc H số tiền là 1,000,000,000 đồng (Một tỷ đồng) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà H có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH04247 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 27/6/2017 cho bà Tạ Thị Tuyết N và ông Ngô Đức V, sau khi đã nhận đủ tiền từ bà N.

Việc giao nhận được thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A hoặc do các bên tự thỏa thuận.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Tạ Thị Tuyết N chưa thanh toán số tiền trên, thì bà N còn phải trả thêm cho bà H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành án xong bản án.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 33/QĐ- BPKCTT ngày 26/10/2017 của Tòa án Quận A cho đến khi bà Tạ Thị Tuyết N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Phạm Thị Ngọc H.

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

Ngày 18/6/2018, bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/7/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 36/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ

án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ nhờ ông T1 thay mặt nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn, việc giao tiền do chính nguyên đơn giao. Thời điểm ký lại Hợp đồng đặt cọc là sau khi bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì hai bên thỏa thuận gia hạn thêm tiền đặt cọc là để bị đơn đóng các khoản thuế mới lấy giấy tờ để tiếp tục đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà. Khi ký lại Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 21/4/2017 là do bà Tạ Thị Tuyết N yêu cầu với lý do cho khớp với ngày đã nhận tiền trước đó của bà H, đồng thời để bảo đảm cho việc ký lại Hợp đồng và để được nhận thêm tiền, bị đơn đã xé bỏ Hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Văn T1 trước mặt nguyên đơn và có điện thoại cho ông T1 để xác nhận và được ông T1 đồng ý. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn cũng xác định số tiền 300,000,000 đồng trong cả hai Hợp đồng đặt cọc mà bị đơn ký với ông Vũ Văn T1 và nguyên đơn chỉ là một và cùng là tiền của nguyên đơn. Việc nguyên đơn nhờ ông Vũ Văn T1 đứng tên hợp đồng đặt cọc là do hai bên đã làm như vậy nhiều lần, cụ thể nguyên đơn đã nộp tài liệu liên quan đến việc nhờ ông T1 đứng tên giùm nguyên đơn mua căn hộ 36m$^2$ tại địa chỉ số 57 đường R, phường S, Quận U vào ngày 18/5/2017, sau đó ông T1 đã giao lại cho em gái của nguyên đơn.

Bị đơn không thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, nhưng thừa nhận có nhận số tiền 100,000,000 đồng và đồng ý trả lại cho bà H số tiền này. Lý do nhận thêm 100,000,000 đồng của nguyên đơn là do khi nhận cọc bị đơn yêu cầu đặt cọc số tiền 400,000,000 đồng, nhưng ông T1 chỉ đưa 300,000,000 đồng và yêu cầu bị đơn nhận thêm 100,000,000 đồng từ nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn xác định không có việc xé Hợp đồng đặt cọc ký với ông T1 để ký lại Hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị Ngọc H như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 19/11/2018 bị đơn không xuất trình được Hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Văn T1 với lý do chưa tìm ra.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn ngày 21/4/2017 trong đó có nội dung đảm bảo cho việc ký hợp đồng mua bán nhà theo Giấy chứng nhận được cấp ngày 27/6/2017 tại công chứng là không phù hợp thực tế khách quan. Do đó, việc ký Hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị Ngọc H phải sau ngày 27/6/2017, cụ thể là ngày 01/8/2017, ngày nhận số tiền 80,000,000 đồng, làm cho Hợp đồng không có giá trị. Việc bị

đơn nhận thêm 100,000,000 đồng của nguyên đơn là vì khi đặt cọc bị đơn yêu cầu là 400,000,000 đồng, nhưng ông T1 chỉ đưa được 300,000,000 đồng và điện thoại nói đến gặp bà Phạm Thị Ngọc H nhận thêm 100,000,000 đồng.

Nay bị đơn thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền, không đồng ý tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 21/4/2017 với nguyên đơn, là không đồng ý ra công chứng để ký kết Hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc như yêu cầu của nguyên đơn với lý do không nhận số tiền 300,000,000 đồng, nhưng đồng ý trả lại 100,000,000 đồng đã nhận của bà Phạm Thị Ngọc H và đồng ý ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà với ông Vũ Văn T1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại, với các căn cứ như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà; nếu không thì phải trả lại tiền cọc và phạt gấp đôi tiền đã nhận cọc, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc là vi phạm tố tụng vì là hai quan hệ tranh chấp khác nhau. Đồng thời, căn cứ Thông báo thụ lý số 499/TB-TLVA ngày 04/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, nhưng tại Bản án dân sự thì giải quyết vụ án thụ lý ngày 03/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nhưng trong hồ sơ không có thông báo thụ lý ngày 03/10/2017.

- Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017, hai bên thỏa thuận ra công chứng mua bán là 54 ngày kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên đến ngày 01/8/2017 bị đơn lại nhận thêm 80,000,000 đồng và ngày 03/8/2017 nhận thêm 20,000,000 đồng. Như vậy, sau khi nhận thêm 02 đợt tiền này các bên đã chuyển qua giai đoạn mua bán nhà. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng đặt cọc là không đúng, cần xác định đây là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

- Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (cấp ngày 27/6/2017); ông Ngô Đức V không ký vào hợp đồng đặt cọc, đồng thời cần xác định giao dịch đã chuyển sang giai đoạn mua bán như nhận định ở trên nên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết Hợp đồng vô hiệu theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và phải định giá tài sản để xét lỗi trong giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn là do bị lừa dối và bị nguyên đơn giữ giấy tờ bất hợp pháp. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn hủy 01 trong 02 hợp đồng đặt cọc và có yêu cầu trả lại giấy tờ nhà đất mới giải quyết dứt điểm vụ án. Trường hợp bị đơn không yêu cầu thì ghi nhận trong bản án.

- Nguyên đơn nêu nhờ ông Vũ Văn T1 đứng tên trên Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017 nên đã yêu cầu bị đơn hủy Hợp đồng đặt cọc ký với ông T1 để ký lại với nguyên đơn. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Vũ Văn T1 cung cấp Hợp đồng đặt cọc giữa ông và bị đơn nhưng chưa được làm rõ, chưa hỏi ý kiến của bà Phạm Thị Ngọc H có ý kiến như thế nào đối với hợp đồng đặt cọc này là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

- Tòa án chưa làm rõ thời gian ký Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, trong khi có nội dung ghi rõ mua bán căn nhà được cấp Giấy ngày 27/6/2017, thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 21/4/2017 là có mâu thuẫn để giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi Hội đồng xét xử nghị án.

## XÉT THẤY

*Về hình thức*:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

*Về nội dung*:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phải trả lại tiền cọc 300,000,000 đồng, bồi thường gấp đôi tiền cọc đã nhận là 600,000,000 đồng và trả lại số tiền đã nhận thêm là 100,000,000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017, buộc bà N phải trả tổng cộng 1,000,000,000 đồng. Bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Khi ký và nhận tiền của nguyên đơn, bị đơn nghĩ bà Phạm Thị Ngọc H và ông Vũ Văn T1 có quan hệ làm ăn chung, nay bị đơn không đồng ý thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn, chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T1 vì đã nhận số tiền 300,000,000 đồng của ông T1 và đồng ý trả lại cho bà H 100,000,000 đồng. Người liên quan là ông Vũ Văn T1 không yêu cầu giải quyết Hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 với bà Tạ Thị Tuyết N trong vụ án này. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017 bị đơn có ký với nguyên đơn và số tiền 300,000,000 đồng là nhận từ ông Vũ Văn T1 hay nhận của nguyên đơn và số tiền 100,000,000 đồng được hai bên giao thêm là thỏa thuận đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà hay đã bước qua giai đoạn thực hiện hợp đồng mua bán nhà, để làm căn cứ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H đề ngày 11/9/2017, có nội dung yêu cầu bà Tạ Thị Tuyết N ra công chứng ký Hợp đồng mua bán nhà theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 21/4/2017 với số tiền đã nhận cọc là 400,000,000 đồng. Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 06/4/2018 của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau: "*Bà N không chịu ra công chứng thực hiện Hợp đồng mua bán thì phải thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017, cụ thể trả lại tiền đặt cọc 300,000,000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc là 600,000,000 đồng. Tổng cộng bà N phải trả cho bà H số tiền 1,000,000,000 đồng*". Các bên đương sự xác định việc ký hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc ra công chứng ký kết hợp đồng mua bán sau khi đã có đủ giấy tờ hợp pháp và chưa ký hợp đồng mua bán nhà. Ngày 01/8/2017 bà N nhận thêm số tiền 80,000,000 đồng, đến ngày 03/8/2017 tiếp tục nhận thêm 20,000,000 đồng, đồng thời thỏa thuận ra công chứng thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà. Đủ cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017 hai bên thỏa thuận trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hợp đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ; do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hai quan hệ tranh chấp

cùng lúc và việc nguyên đơn đưa thêm 100,000,000 đồng là đã bước qua giai đoạn thực hiện hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở.

[4] Về Thông báo thụ lý ghi ngày 04/10/2017, nhưng Bản án sơ thẩm ghi thụ lý ngày 03/10/2017 là có sai sót về đánh máy. Hội đồng xét xử xét thấy sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, không làm thay đổi nội dung vụ kiện; tuy nhiên, cần nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[5] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017, Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự thừa nhận hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù ghi ngày 21/4/2017, nhưng được ký lại sau đó, cụ thể nguyên đơn xác định được ký sau ngày bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; bị đơn xác định được ký lại ngày 01/8/2017 để nhận thêm số tiền 100,000,000 đồng. Khi ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn các bên thừa nhận đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng do bị đơn chưa đóng đủ các khoản thuế theo quy định nên phải nhận thêm tiền và ký lại Hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 01/8/2017 bà Tạ Thị Tuyết N và ông Ngô Đức V nộp số tiền 66,083,900 đồng, nội dung nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số H2017891/TB-CCT-TBA ngày 04/7/2017 của Chi cục thuế Quận A. Cùng ngày 01/8/2017 bà Tạ Thị tuyết N nhận của bà Phạm Thị Ngọc H số tiền 80,000,000 đồng và tại phiên tòa bà Tuyết N cũng xác định là nhận thêm số tiền tiền nêu trên để đóng thuế mới lấy được giấy chứng nhận nhà đất. Ngoài ra, bà Tạ Thị Tuyết N không xuất trình được bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2017 ký với ông Vũ Văn T1, là phù hợp với trình bày của người đại diện nguyên đơn xác định Hợp đồng đặt cọc này đã được bị đơn xé bỏ. Do đó, việc bị đơn nêu khi ký lại Hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị Ngọc H do bị lừa dối là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Đức V là chồng của bà Tạ Thị Tuyết N có ủy quyền ngày 30/5/2018 cho bà Tạ Thị Tuyết N tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Bà N trình bày việc ký hợp đồng được chồng bà là ông V đồng ý, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa ông Ngô Đức V vào tham gia tố tụng. Do đó, cần xác định việc ký hợp đồng cọc đã có sự đồng ý của ông V, không làm cho Hợp đồng vô hiệu như nhận định của Quyết định kháng nghị.

[7] Xét thấy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/4/2017, giữa bị đơn với ông Vũ Văn T1, do ông T1 cung cấp tại Tòa án sơ thẩm và có bản tự khai xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, căn cứ Biên bản phiên tòa ngày 31/5/2018 (mặt sau bút lục 91 và 90) ông T1 trình bày: "*tôi đưa tiền cho bà H, để bà H giao lại cho bà Nga… Tôi giao 250,000,000 đồng cho bà H tại*

*nhà bà H có mặt bà N để bà N lấy tiền đi mua chỗ khác*". Bà N trình bày "*tại tôi cần thêm tiền mà ông T1 mới đưa cho tôi 250,000,000 đồng, nên tôi lập giấy với bà H để nhận thêm 150,000,000 đồng*", là mâu thuẫn với trình bày của bà N nêu nhận 300,000,000 đồng của ông T1. Trong khi, bà Tạ Thị Tuyết N ký lại Hợp đồng đặt cọc ghi đã nhận đủ số tiền 400,000,000 đồng và xé bỏ Hợp đồng đặt cọc với ông T1 như nhận định ở trên. Đủ cơ sở xác định, toàn bộ số tiền 400,000,000 đồng bà Tạ Thị Tuyết N đều nhận từ bà H; Do đó, xét thấy không cần thiết phải hỏi bà Tạ Thị Tuyết N có yêu cầu hủy cả hai Hợp đồng đặt cọc ký giữa bà Tạ Thị Tuyết N với ông T1 và bà Tạ Thị Tuyết N với bà Phạm Thị Ngọc H. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết Hợp đồng đặt cọc ký giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Từ những căn cứ nêu trên có đủ căn cứ để xác định, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2018 với ông T1 và nhận số tiền 300,000,000 đồng của bà Phạm Thị Ngọc H. Đến ngày 01/8/2018, được sự đồng ý của ông T1, bà Tạ Thị Tuyết N hủy giấy đặt cọc với ông T1, ký lại Hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị Ngọc H và nhận thêm số tiền 100,000,000 đồng nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu của nguyên đơn chỉ buộc phạt cọc số tiền 300,000,000 đồng để buộc bị đơn thanh toán số tiền 1,000,000,000 đồng là có lợi cho bị đơn. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ghi ngày 21/4/2017, trường hợp bị đơn không đồng ý thực hiện thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng.

*Về án phí:* Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

- Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 29, Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

- Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Nghị quyết số 36/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị Tuyết N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 438/2018/DS-ST ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Tạ Thị Tuyết N có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc H số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị Ngọc H có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH04247 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 27/6/2017 cho bà Tạ Thị Tuyết N và ông Ngô Đức V, sau khi đã nhận đủ tiền từ bà N.

Việc giao nhận được thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự Quận A hoặc do các bên tự thỏa thuận.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Tạ Thị Tuyết N chưa thi hành khoản tiền trên thì hằng tháng chịu thêm mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 33/QĐ- BPKCTT ngày 26/10/2017 của Tòa án Quận A cho đến khi bà Tạ Thị Tuyết N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Phạm Thị Ngọc H.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký)**

- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Châu Kim Anh**