

**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: 308/2019/DS-PT

Ngày: 17 - 04 - 2019

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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Nhung

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – 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: Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17/04/2019, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 589/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 622/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 1404/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 03 năm 2019, số 1829/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 04 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Đường B1, phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Diệp Minh D, sinh năm 1991; Địa chỉ liên hệ: Đường B2, Khu phố C2, phường TT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/3/2018) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Đường D1, Tổ E1, Khu phố G1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Hữu E - Luật sư của Văn phòng Luật sư Thiên Ân, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Ông Trần Tân E, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đường D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Công ty TNHH Dịch vụ môi giới Bất động sản G.

Trụ sở: Đường H1, phường TQ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quốc H, sinh năm 1984 (có mặt);

4.2. Bà Võ Thị Thanh I, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Đường K1, phường TQ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 26/3/2018, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Diệp Minh D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim B trình bày:*

Ngày 02/3/2018, bà B và bà C có ký Hợp đồng đặt cọc nhà (đất) đối với căn nhà và đất số 142/39 D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 305-1, tờ bản đồ số 3D, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 06206/2004 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2004. Giá mua bán 4.900.000.000 đồng để ở, nhà không giải tỏa thì sẽ mua nhưng đến ngày 28/3/2018, Phòng quản lý đô thị của Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 83/QLĐT-TTQH trả lời về việc cung cấp Chứng chỉ quy hoạch nhà ở riêng lẻ có ghi rõ ở mục “1. Quy hoạch sử dụng đất được duyệt” là nhà và đất mà bà C bán đang nằm trong diện quy hoạch chi tiết một phần đất là công trình công cộng và một phần đất làm đường dự phóng. Như vậy bà C đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc nhà (đất) ngày 02/3/2018.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà C trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và tiền lãi.

** Tại Bản tường trình, bản tự khai ngày 14/5/2018 và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thanh C trình bày:*

Chữ viết trên Hợp đồng đặt cọc nhà (đất) ngày 02/3/2018 là của phía môi giới. Bà có đọc lại nội dung hợp đồng trước khi ký nhưng không đọc kỹ. Bà thỏa thuận về việc đặt cọc mua nhà với ông E. Bà không vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc nhà (đất) ngày 02/3/2018, nhà bà có quy hoạch đường và nhà trẻ từ lâu và việc này ông E biết vì bà đã báo, bà cũng báo tình trạng nhà đang thế chấp và giao cho ông E giấy tờ nhà đất để kiểm tra. Sau khi nhận tiền cọc của bà B, bà đã nhanh

chóng đi đặt cọc mua nhà khác, trả tiền ngân hàng để lấy giấy tờ nhà ra công chứng. Nay giao dịch không thành bà phải mất tiền cọc, hơn nữa bà không có lỗi nên bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Tân E trình bày tại bản tự khai ngày 10/5/2018 như sau:*

Ông là em bà B. Ông thay mặt bà B đàm phán với bà C để mua căn nhà 142/39 D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, giá ban đầu 4.690.000.000 đồng, trong lúc thỏa thuận người hàng xóm qua trả giá 4.800.000.000 đồng nên ông trả giá 4.900.000.000 đồng, bà C đồng ý bán cho bà B. Bà C đã nhận cọc 300.000.000 đồng và cam kết về mặt pháp lý thực tế nhà không thuộc diện quy hoạch giải tỏa. 15 ngày sau, nhận được thông báo của Ủy ban ông đã báo bà C vi phạm cam kết nhưng bà C không thực hiện trả cọc.

** Người làm chứng:*

- Bà Võ Thị Thanh I trình bày tại bản tự khai ngày 31/5/2018 như sau: Bà đã dẫn ông E xem nhiều nhà nhưng ông E chọn nhà 142/39 D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và hẹn ngày giờ xem nhà. Bà có nhắc ông E xem quy hoạch nhưng ông E tự trao đổi với chủ nhà và thương lượng giá. Khi ông E đang tiến hành đặt cọc thì có hàng xóm qua trả giá 4.800.000.000 đồng nên ông trả giá 4.900.000.000 đồng và đặt cọc luôn. Mọi việc do hai bên tự quyết định, bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết.

- Ông Đặng Quốc H đại diện Công ty TNHH Dịch vụ môi giới Bất động sản G trình bày tại bản tự khai ngày 31/5/2018 như sau: Ông E xem vài căn nhà và quyết định mua nhà của bà C. Ông E xem giấy tờ và viết hợp đồng đặt cọc, bà B ra ký. Khi tiến hành đặt cọc ông E có hỏi tình trạng nhà, tôi trả lời “nhà anh mua nên xem xét kỹ và tự anh hỏi cơ quan có liên quan để biết” sau đó ông E quyết định đặt cọc. Mọi việc do hai bên tự quyết định, ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 589/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ *Tuyên hủy bỏ giao dịch đặt cọc giữa bà Trần Thị Kim B với bà Nguyễn Thanh C về việc đặt cọc nhà (đất) số 142/39 Tổ 37, Khu phố 4A, Đường D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Hợp đồng đặt cọc nhà (đất)” ngày 02/3/2018.*

+ *Buộc bà Nguyễn Thanh C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Kim B số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.*

Trong trường hợp bà Nguyễn Thanh C chậm thi hành khoản tiền trên thì bà C phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thanh C chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

- Hoàn trả bà Trần Thị Kim B 7.575.000 đồng (Bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0025291 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 19/11/2018, bị đơn là bà Nguyễn Thanh C nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Ngô Hữu E trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn như sau:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn biết rõ nhà, đất đặt cọc là có quy hoạch, giải tỏa; hợp đồng cọc soạn theo mẫu của bên môi giới, bị đơn cam kết nhà, đất sang tên được và thực tế vẫn sang tên được cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn không mua nữa thì mất cọc như thỏa thuận giữa hai bên. Việc có hòa giải được với nhau hay không là do thiện chí giữa các đương sự.

- Bị đơn – bà Nguyễn Thanh C trình bày bổ sung: Tôi có cùng ý kiến như Luật sư của tôi vừa trình bày. Bà B có lỗi trong việc đặt cọc, tôi mang số tiền bà B giao để đặt cọc mua nhà, giải ngân giấy tờ nhà từ ngân hàng nên việc bà B không mua nữa sẽ gây thiệt hại lớn cho tôi. Nay, mỗi bên đều phải chịu thiệt hại thì mới hòa giải được với nhau, tôi đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà B số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng để kết thúc tranh chấp giữa hai bên. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Án phí tính theo quy định của pháp luật.

- Ông Diệp Minh D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Trần Thị Kim B trình bày: Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và nhận lại số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, nhận một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, để kết thúc tranh chấp giữa hai bên. Án phí tính theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thanh C làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận của đương sự. Án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn kháng cáo phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 08/11/2018, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên bản án số 589/2018/DS-ST. Ngày 19/11/2018, bị đơn là bà Nguyễn Thanh C nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Nguyên đơn – bà Trần Thị Kim B vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho ông Diệp Minh D đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tân E đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc nhà (đất)” ngày 02/03/2018, giữa bà Trần Thị Kim B và bà Nguyễn Thanh C về việc đặt cọc nhà, đất số 142/39 Tổ 37, Khu phố 4A, Đường D1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thanh C có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kim B số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà C phải nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Bà Trần Thị Kim B không phải nộp. Hoàn trả cho bà Trần Thị Kim B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.575.000 đồng (Bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0025291 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đương sự kháng cáo là bà Nguyễn Thanh C phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 29 của `Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thanh C do nộp trong thời hạn luật định. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc nhà (đất)” ngày 02/3/2018 giữa bà Trần Thị Kim B với bà Nguyễn Thanh C về việc đặt cọc nhà (đất) số 142/39, Đường D1, Tổ E1, Khu phố G1, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thanh C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Kim B số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Kim B cho đến khi thi hành án xong, thì bà Nguyễn Thanh C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 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: Bà Nguyễn Thanh C phải nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Bà Trần Thị Kim B không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Kim B số tiền tạm ứng án phí là 7.575.000 (Bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0025291 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh C phải nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C đã nộp theo biên lai số: AA/2017/0026250 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thanh C đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/20).

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

Trịnh Thị Ánh