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: 49/2024/DS-PT
Ngày: 16/01/2024
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 614/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5966/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thiều Mộng Vương B, sinh năm: 1978

Địa chỉ: A, ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hoàng N, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: A B, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Võ Mỹ S, sinh năm: 1958 (có mặt)

Địa chỉ: C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Chiến T, sinh năm 1986 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Mỹ S

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Thiều Mộng Vương B có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Hoàng N trình bày:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, bà Võ Mỹ S đã nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng nhà và đất tại C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/6/2022, bà Võ Mỹ S và ông Thiều Mộng Vương B ký văn bản gia hạn 60 ngày để làm giấy tờ, bản vẽ sai hiện trạng.

Ngày 12/8/2022, bà Võ Mỹ S và ông Thiều Mộng Vương B tiếp tục ký kết văn bản bổ sung tiền cọc là 500.000.000 đồng để bà Võ Mỹ S xóa thế chấp tài sản đặt cọc. Trong đó có nội dung: "Bà Võ Mỹ S sẽ chịu chi phí điều chỉnh vị trí nhà và làm sổ mới".

Ông Thiều Mộng Vương B và bà Võ Mỹ S có đặt cọc và giao kết mua bán nhà ở có diện tích xây dựng 207m^2 và đất ở là 207m^2 tại địa chỉ C (thửa 456, tờ bản đồ số 6), ấp C, xã B, bà Võ Mỹ S nhận cọc và cam kết chịu chi phí điều chỉnh vị trí nhà và làm sổ mới do hiện trạng thực tế nhà bà Võ Mỹ S xây dựng không được công nhận lớn hơn diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00063/7013915. Do đó, các bên không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở theo quy định, dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 và ngày 12/8/2022 không thể thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, phía ông Thiều Mộng Vương B vẫn thiện chí đề nghị tiếp tục hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên phía bà Võ Mỹ S không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Đối với việc ông Bùi Chiến T ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, ông Thiều Mộng Vương B xác nhận ông T không có liên quan đến việc đặt cọc vì ông T không có quyền sở hữu nhà đất tại C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông T ký hợp đồng đặt cọc chỉ trên danh nghĩa người làm chứng cho việc đặt cọc.

Vì những lý do nêu trên, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 (bà Võ Mỹ S nhận cọc 500.000.000 đồng), Văn bản ngày 12/8/2022 (bà Võ Mỹ S nhận cọc bổ sung 500.000.000 đồng). Yêu cầu bà Võ Mỹ S trả lại cho ông Thiều Mộng Vương B số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, trả một lần ngày sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Võ Mỹ S trình bày:

Bà Võ Mỹ S xác nhận bà và ông Thiều Mộng Vương B có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022. Ngày 17/6/2022, bà và ông Thiều Mộng Vương B có ký văn bản gia hạn như người đại diện của ông Thiều Mộng Vương B trình bày. Do không thể giải chấp giấy tờ tại Ngân hàng, nên ngày 12/8/2022, bà và ông Thiều Mộng Vương B có ký văn bản bổ sung thêm tiền cọc để tiếp tục hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc mà bà nhận của ông Thiều Mộng Vương B hai lần là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Tuy nhiên, bà không đồng ý với những nội dung còn lại tại văn bản ngày 12/8/2022 là bà sẽ chịu chi phí điều chỉnh vị trí nhà và làm sổ mới. Bởi khi các bên nói chuyện thì ông Thiều Mộng Vương B và bà thống nhất giá chuyển nhượng 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng thì ông Thiều Mộng Vương B phải chịu toàn bộ chi phí, thuế phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng, mua bán. Khi ký văn bản ngày 12/8/2022 thì bà không để ý nội dung: "Bà Võ Mỹ S sẽ chịu chi phí điều chỉnh vị trí nhà và làm sổ mới" do tin tưởng ông Thiều Mộng Vương B lập văn bản đúng như hai bên thỏa thuận trước đó, nhưng ông Thiều Mộng Vương B có hành vi lừa dối bà khi ghi nội dung trên trong văn bản ngày 12/8/2022. Do đó, bà Võ Mỹ S không có vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông Thiều Mộng Vương Bá . Do đó, bà Võ Mỹ S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Mộng Vương Bá .

Đối với việc ông Bùi Chiến T ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, bà xác nhận ông T không có liên quan đến việc đặt cọc vì ông T không có quyền sở hữu nhà đất tại C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông T ký hợp đồng đặt cọc chỉ trên danh nghĩa người làm chứng cho việc đặt cọc.

Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Chiến T trình bày:

Ông có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 với tư cách người làm chứng cho việc giao kết giữa bà Võ Mỹ S và ông Thiều Mộng Vương Bá . Tài sản đặt cọc là nhà đất tại C, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Võ Mỹ S theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ H00063/7013915 và Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 29/5/2009. Do đó, ông không có liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Võ Mỹ S và ông Thiều Mộng Vương Bá . Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thiều Mộng Vương B: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 và Phụ lục bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2022. Buộc bà Võ Mỹ S phải trả lại cho ông Thiều Mộng Vương B số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, trả một lần ngày sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Thiều Mộng Vương B cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Võ Mỹ S chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bà Võ Mỹ S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sư năm 2015 tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 06/9/2023, bị đơn bà Võ Mỹ S có Đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Bà Võ Mỹ S tự nguyện trả lại cho ông Thiều Mộng Vương B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc giao nhận tiền thực hiện khi án có hiệu lực tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Thiều Mộng Vương B và bà Võ Mỹ S, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 28/7/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, bị đơn bà Võ Mỹ S có mặt tại thời điểm tuyên án. Ngày 06/9/2023, bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

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

Bà Võ Mỹ S tự nguyện trả lại cho ông Thiều Mộng Vương B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc giao nhận tiền thực hiện khi án có hiệu lực tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Xét, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Mỹ S là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Bà Võ Mỹ S tự nguyện trả lại cho ông Thiều Mộng Vương B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc giao nhận tiền thực hiện khi án có hiệu lực tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

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 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, 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.

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

Nơi nhận
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/20).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy