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: 405/2019/DSPT
Ngày: 13/5/2019
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 Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, 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 146/2019/DSPT ngày 19 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1433/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2562/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Văn Thị Tuyết Tr, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số Q, đường PCTr, phường HC, quận HC, Thành phố ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông: Trần Hồng B, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số W, ấp R, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Kim H – Văn phòng luật sư LKH thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số Z, Khu phố MK, Khu A, Trung Tâm đô thị mới NSG phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Thanh N, sinh năm 1984,

Địa chỉ: Ấp S, xã CS, huyện CL, Tỉnh TG.

Địa chỉ tạm trú: Số F, CMTT, phường X, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Người làm chứng: Công ty cổ phần bất động sản KHL;

Địa chỉ: O đường HG, khu đô thị PMH, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/11/2016 nguyên đơn là bà Văn Thị Tuyết Tr có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Hồng B trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim L là chủ sở hữu căn nhà số 113, khu phố Mỹ Kim 2 - H25, khu A - Trung tâm Đô Thị Mới NSG, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 00436 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2010.

Bà Văn Thị Tuyết Tr có nhu cầu mua nhà tại phường TP và qua môi giới của Công ty cổ phần bất động sản KHL thì bà Tr được biết bà L có nhu cầu bán căn nhà số Số Z, Khu phố MK, Khu A, Trung Tâm đô thị mới NSG phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (được ghi ngắn gọn lại là căn nhà số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 12/10/2015, bà Văn Thị Tuyết Tr và bà Nguyễn Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc tại Công ty cổ phần bất động sản KHLvới nội dung:

- Bà Nguyễn Thị Kim L đồng ý chuyển nhượng căn nhà số số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Văn Thị Tuyết Tr;

- Giá chuyển nhượng thực tế là: 15.650.000.000 đồng;

- Giá chuyển nhượng ra công chứng là: 5.000.000.000 đồng;

- Phương thức thanh toán:

+ Đợt 1 ngày 12/10/2015 bà Văn Thị Tuyết Tr đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền là 1.565.000.000 đồng;

+ Đợt 2 ngày 31/10/2015, hai bên ký hợp đồng công chứng sang tên, ngay sau khi công chứng bà Văn Thị Tuyết Tr sẽ thanh toán số tiền cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 12.520.000 đồng;

+ Đợt 3 khi có thông báo thuế thu nhập cá nhân sang tên cho bà Văn Thị Tuyết Tr và bà Tr hoàn thành nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân ra sổ hồng thì sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.565.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim L đảm bảo căn hộ chuyển nhượng không có tranh chấp khiếu kiện, bán hoặc hứa bán cho người khác và nếu thay đổi ý định với

bất kỳ lý do gì không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bà Nguyễn Thị Kim L đã nhận từ bà Văn Thị Tuyết Tr.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc trên, bà Văn Thị Tuyết Tr đã chuyển tiền cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền đợt 1 là 1.565.000.000 đồng, chuyển qua tài khoản ông Vũ Ngọc H1 vào ngày 12/10/2015 – là con rể của bà Nguyễn Thị Kim L và được bà Nguyễn Thị Kim L ký xác nhận tại biên nhận thanh toán các đợt.

Bà L và bà Tr có thỏa thuận miệng với nội dung: Hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán, chuyển nhượng căn nhà số số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại phòng công chứng vào ngày 28/10/2015. Ngày 28/10/2015 bà Nguyễn Thị Kim L báo là bà không cầm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 00436 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2010, nên hai bên không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng, mua bán căn nhà trên. Bà L hẹn bà Tr sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán, chuyển nhượng căn nhà số số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại phòng công chứng vào ngày 04/11/2015.

Ngày 04/11/2015, bà Văn Thị Tuyết Tr và bà Nguyễn Thị Kim L ký phụ lục hợp đồng đặt cọc với nội dung:

- Ngày 28/10/2015 bà Nguyễn Thị Kim L không cung cấp được giấy tờ bản chính để công chứng sang tên cho bà Văn Thị Tuyết Tr.

- Ngày 04/11/2015 bà Nguyễn Thị Kim L không cung cấp được giấy tờ bản chính để công chứng sang tên cho bà Văn Thị Tuyết Tr

- Bà Nguyễn Thị Kim L cam kết đến ngày 14/11/2015 có đủ giấy tờ bản chính để làm thủ tục công chứng sang tên cho bà Văn Thị Tuyết Tr. Nếu đến ngày 14/11/2015 bà Nguyễn Thị Kim L không cung cấp được giấy tờ bản chính sang tên cho bà Văn Thị Tuyết Tr thì bà Nguyễn Thị Kim L phải bồi thường số tiền cho bên B là 3.130.000.000 đồng.

Ngày 14/11/2015 bà Nguyễn Thị Kim L đã không cung cấp bản chính giấy tờ đối với căn nhà số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để bà Tr làm thủ tục công chứng mua bán chuyển nhượng căn nhà số số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Văn Thị Tuyết Tr và bên môi giới là Công ty cổ phần bất động sản KHL đã liên lạc với bà L nhưng không liên lạc được.

Nay, bà Văn Thị Tuyết Tr yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2015, Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2015;

- Phải trả số tiền cọc đã nhận là 1.565.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 1.565.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị Kim L phải trả là 3.130.000.000 đồng.

***Trong bản tự khai ngày 28/02/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L có ông Huỳnh Thanh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Hiện tại chưa chuẩn bị được thông tin cũng như giấy tờ liên quan đến vụ án nên đề nghị chậm nhất đến ngày 07/3/2017 sẽ cung cấp bản tự khai cũng như các chứng cứ liên quan đến vụ án.

Sau khi có bản tự khai ngày 28/02/2017, Tòa án nhân dân Quận B đã nhiều lần triệu tập đại diện bị đơn đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L; đại diện bị đơn ông Huỳnh Thanh N.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Tuyết Tr.

2.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2015, Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2015 được ký kết giữa bà Văn Thị Tuyết Tr và bà Nguyễn Thị Kim L.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm trả cho bà Văn Thị Tuyết Tr số tiền cọc đã nhận là 1.565.000.000 (Một tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu) đồng và trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.565.000.000 (Một tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 29/11/2018, ông Huỳnh Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết Tr có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hồng B có văn bản xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến, cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Thanh N yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

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 các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng ngày 12/10/2015 bà Tr và bà L có ký hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ số số Z MK, phường TP, Quận B. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, bà Tr đã chuyển khoản vào tài khoản con rể bà L số tiền 1.565.000.000 đồng được bà L xác nhận đã nhận đủ và thỏa thuận ngày 31/10/2015 hai bên ra công chứng ký hợp đồng sang tên, do bà L không cung cấp được giấy tờ bản chính để công chứng sang tên cho bà Tr, nên ngày 04/11/2015 hai bên ký phụ lục hợp đồng đặt cọc và bà L cam kết đến ngày 14/11/2015 nếu bà L không cung cấp được giấy tờ bản chính để ký hợp đồng công chứng sang tên cho bà Tr, thì bà L sẽ bồi thường cho bà Tr số tiền là 3.130.000.000 đồng.

Xét thấy, phía bà L mặc dù đã ký thêm phụ lục hợp đồng để kéo dài thời gian, nhưng vẫn không cung cấp được giấy tờ bản chính để ra công chứng ký sang tên cho bà Tr là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2015, nên bà Tr yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà L phải trả lại tiền cọc và trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là có căn cứ.

Ông N đại diện cho bà L kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thanh N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Huỳnh Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2015 (Từ BL 44 đến BL 47) và phụ lục hợp đồng đặt cọc (BL 40, 41) thể hiện bà Văn Thị Tuyết Tr nhận chuyển nhượng căn hộ số Z MK, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Kim L. Việc bà Tr và bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ trên là hoàn toàn tự nguyện, có sự chứng kiến của bên môi giới là Công ty cổ phần bất động sản KHL và bà L cam kết căn hộ chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu kiện, bán hoặc hứa bán cho người khác. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Tr đã chuyển cho bà L số tiền 1.565.000.000 đồng thông qua tài khoản của ông Vũ Ngọc H1 là con rể của bà L và được bà L ký xác nhận tại biên nhận thanh

toán các đợt. Hai bên thỏa thuận ngày 31/10/2015 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng sang tên và bên bà Tr sẽ giao tiếp số tiền là 12.520.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 31/10/2015 bà L không cung cấp được giấy tờ bản chính để công chứng sang tên cho bà Tr, nên ngày 04/11/2015 hai bên ký phụ lục hợp đồng đặt cọc và bà L cam kết đến ngày 14/11/2015, nếu bà L không cung cấp được giấy tờ bản chính để ký hợp đồng công chứng sang tên cho bà Tr, thì bà L sẽ bồi thường cho bà Tr số tiền là 3.130.000.000 đồng.

Xét, việc bà L không đưa bản chính giấy tờ nhà đất, không đến phòng công chứng để làm thủ tục mua bán chuyển nhượng căn hộ số 1số Z MK, phường TP, Quận B và bà L không liên lạc với bà Tr là lỗi hoàn toàn thuộc về bà L, nên phía bà Tr yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bà L phải trả lại số tiền cọc 1.565.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc và được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Ông N đại diện cho bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên cần giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văn Thị Tuyết Tr.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2015, Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2015 được ký kết giữa bà Văn Thị Tuyết Tr và bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm trả cho bà Văn Thị Tuyết Tr số tiền cọc đã nhận là 1.565.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.565.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.130.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự:

- Bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 94.600.000 (chín mươi bốn triệu sáu trăm ngàn) đồng.

- Bà Văn Thị Tuyết Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Văn Thị Tuyết Tr số tiền tạm ứng án phí là 47.300.000 (bốn mươi bảy triệu ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/07258 ngày 07/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0026319 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L không phải nộp thêm.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận :
- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (15).

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

Phạm Thị Thảo