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: 349/2019/DS-PT
Ngày: 24/ 4 /2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Bà Nguyễn Thị Thu Hằng**

2. **Bà Đặng Huyền Phương**

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24/04/2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 594/DSPT ngày 21/11/2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2019/QĐ-PT ngày 27/03/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: D Đường A, khu phố C, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh Q, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: D Đường A, khu phố C, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị Đơn: Ông Ngô Thanh P1, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: E Đường F, khu phố K, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/04/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn Bà Trương Thị H có ông Lê Minh Q, đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/03/2017, bà Trương Thị H có đặt cọc mua căn nhà số X đường Y, khu phố Z, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị T với số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Do không am hiểu pháp luật nên khi lập hợp đồng đặt cọc thì bà đồng ý để con ruột của ông Ngô Văn P và bà Nguyễn Thị T là ông Ngô Thanh P1 ký tên trên hợp đồng đặt cọc mà ông P1 không có giấy ủy quyền. Nay bà nhận thấy hợp đồng đặt cọc không đúng chủ thể nên bà H yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc bán nhà ngày 24/03/2017, yêu cầu ông P1 trả số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà. Số tiền cọc này là tiền cá nhân của bà H, không liên quan đến chồng và các con của bà H.

Ngày 16/06/2017, bà Trương Thị H có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với căn nhà số X đường Y, khu phố Z, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/4/2018, bà Trương Thị H có đơn yêu cầu hủy yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19-6-2017. Đến ngày 19/4/2018, Tòa án nhân dân quận B đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT.

Bị đơn ông Ngô Thanh P1, có ông Phạm Văn T đại diện trình bày: Bà Trương Thị H với ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị T có mua bán với nhau căn nhà số X đường Y, khu phố Z, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị T tuổi cao sức yếu nên có nhờ ông Ngô Thanh P1 là con ký tên và nhận cọc số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) từ bà Trương Thị H. Phía ông Ngô Văn P, bà Nguyễn Thị T đã thông báo cho bà H về tình trạng pháp lý căn nhà. Nay bà H không tiếp tục mua nhà thì phải mất cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Ông Ngô Thanh P1 phải trả lại cho bà Trương Thị H số tiền là 120.000.000 đồng (hai trăm triệu triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày bà Trương Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Thanh P1 chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Ngô Thanh P1 còn phải trả thêm khoản tiền lãi cho bà Trương Thị H theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 12/09/2018 bị đơn ông Ngô Thanh P1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 20/8/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn xin xem xét: nguyên đơn không có yêu cầu mua thì phải mất cọc.

- Nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 20/8/2018.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Ngô Thanh P1 làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Thanh P1 về việc bản án sơ thẩm buộc ông trả số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) là không thỏa đáng.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Thanh P1 về việc bản án sơ thẩm buộc ông trả số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng)

là không thỏa đáng.

Xét căn nhà số X đường Y, khu phố Z, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Ngô Văn P, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950, cùng địa chỉ thường trú số X đường Y, khu phố Z, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 0066731, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 19202 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12-9-2014. Khi lập hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên thì ông P, bà T phải là người đủ điều kiện là chủ thể tham gia vào giao dịch mua bán nhà ở. Ông Ngô Thanh P1 không phải là chủ sở hữu, không có giấy ủy quyền nhưng đã ký tên trên giấy nhận cọc. Căn cứ Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự xác lập theo giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 24-3-2017 là giao dịch vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án sơ thẩm buộc ông Ngô Thanh P1 trả cho bà Trương Thị H số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông P1 kháng cáo nhưng không đưa ra được chúng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình.Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của ông P1 là không có cơ sở để chấp nhận. Do kháng cáo của ông P1 không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P1 không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 119 Luật nhà ở; các Điều 117, 122, 131, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Thanh P1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 676/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Ngô Thanh P1 phải trả cho bà Trương Thị H số tiền là 120.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày bà Trương Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Thanh P1 chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Ngô Thanh P1 còn phải trả thêm khoản tiền lãi cho bà Trương Thị H theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Ngô Thanh P1 phải chịu 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho bà Trương Thị H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000049 ngày 25-4-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Thanh P1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0030354 ngày 18/9/2018 của chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Huyền Phương **Nguyễn Thị Thu Hằng** **Phan Thị Tú Oanh**