

**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: 624/2018/DS-PT
Ngày: 25/6/2018
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 sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Bình.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Thơ

Bà Đỗ Thị Kim Phượng.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Luân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 194/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”, do bản án dân sự sơ thẩm số 472/2018/DSST ngày 19/3/2018 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2409/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc Anh T; địa chỉ cư trú: 322 Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: 008 Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Bà Ngô Thị Lệ D; địa chỉ cư trú: 30/25, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đỗ Ngọc Oánh; địa chỉ cư trú: 119/1A Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Văn bản ủy quyền công chứng số 020532 ngày 31/10/2017; (Có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/10/2017 và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trần Ngọc Anh T yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Ngô Thị Lệ D phải hoàn trả 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận tại hợp đồng đặt cọc mua

bán nhà ngày 01/9/2017, với lý do cụ thể như sau:

Bà (Trần Ngọc Anh T) có thỏa thuận mua căn nhà số 112/1 Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với chủ sở hữu là bà Ngô Thị Lệ D. Giá trị mua bán là 2.250.000.000 (hai tỉ hai trăm năm mươi triệu) đồng. Ngày 01/09/2017, hai bên ký hợp đồng đặt cọc và bà đã giao đủ cho bà D số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (số tiền này ngay khi ký hợp đồng đặt cọc), đồng thời thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày (từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/10/2017) hai bên sẽ tiếp tục bàn bạc về việc mua bán. Hợp đồng có giao kết nếu sau ngày 01/10/2017 bà không mua căn nhà trên thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, còn bà D nếu không bán thì phải chịu phạt gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Từ ngày 27/09/2017 đến ngày 04/10/2017, bà đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu gấp để thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà nhưng bà D luôn tìm cách né tránh, không tạo điều kiện cho xem nhà mà chỉ giao cho bà bản vẽ xây dựng và không thỏa thuận sẽ ký hợp đồng ở đâu. Qua tìm hiểu bà được biết hiện bà D đã chuyển nhượng căn nhà trên cho một người khác với giá cao hơn. Bà D không thực hiện việc ký hợp đồng bán căn nhà trên là vi phạm hợp đồng do đó yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà D phải hoàn trả lại cho bà 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và bồi thường 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tổng cộng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng theo đúng như nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/9/2017. Quá trình giải quyết tại tòa án bà đã rút yêu cầu phạt cọc vào ngày 23/2/2018, nay chỉ yêu cầu bà D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tại các bản tự khai ngày 16 tháng 11 và 28 tháng 12 năm 2017, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Thị Lệ D có ông Đỗ Ngọc O đại diện trình bày:

Bà Ngô Thị Lệ D có đồng ý bán cho bà Trần Ngọc Anh T căn nhà số 112/1 Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.250.000.000 đồng (hai tỉ hai trăm năm mươi triệu đồng), ngày 01/9/2017 hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T đặt cọc cho bà D 100.000.000 (một trăm triệu đồng), thời hạn là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/10/2017. Hợp đồng ghi rõ “*Nếu sau ngày 01/10/2017 bên B không mua nhà đất nêu trên nữa thì sẽ mất số tiền cọc đã giao, nếu bên A không cho bên B mua nhà đất nữa thì sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt số tiền cọc đã nhận (gấp đôi)*”. Sau khi đặt cọc bà D chờ nhưng không thấy bà T liên hệ để thực hiện ký hợp đồng công chứng mua bán nhà cũng như thanh toán số tiền mua nhà còn lại. Đến ngày 01/10/2017, do là ngày chủ nhật không công chứng được nên hai bên có thỏa thuận lại đến ngày 05/10/2017 sẽ tiến hành thực hiện ký hợp đồng công chứng. Bà D đã báo cho bà T biết nếu ngày 05/10/2017 không thực hiện việc mua bán thì sẽ mất quyền ưu tiên mua nhà và bị mất tiền cọc. Ngày 03/10/2017, bà D đã gửi bản vẽ xây dựng cho bà T. Ngày 04/10/2017, bà T đến xem nhà và yêu cầu giao chìa khóa, nhưng vì nhà chưa mua bán xong nên bà D từ chối, trong cùng ngày bà D đã nhắc về việc ký hợp đồng nhưng bà T yêu cầu gấp để bàn bạc. Hết ngày 05/10/2017 bà T không liên lạc cũng như không đến Phòng công chứng để ký tên, như vậy cho thấy không có thiện chí mua nhà mặc dù đã được gia hạn thêm 05 ngày. Nay bà D

xác định không vi phạm Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại bản án sơ thẩm số 472/2017/DSST ngày 19/3/2018 của Tòa án nhân dân quận B đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 241; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328; Điều 422; 427; 428 của Bộ Luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc bà Ngô Thị Lệ D trả lại cho bà Trần Ngọc Anh T số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thi hành tại Chi cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trần Ngọc Anh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngô Thị Lệ D chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lại suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng của nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Lệ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Hoàn lại cho bà Trần Ngọc Anh T số tiền 5.000.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003140 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 23/3/2018, bà Ngô Thị Lệ D có ông Đỗ Ngọc O – Đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: *“Bản án thiếu khách quan, không chính xác, thiếu thuyết phục mà chỉ dựa vào những lời khai không có cơ sở của bà T để kết luận”*. Ngày 28/3/2018, bà D đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004207.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo bà Ngô Thị Lệ D có ông Đỗ Ngọc O– Đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữa bà D và bà T có thỏa thuận mua bán nhà. Ngày 01/9/2017 hai bên ký hợp đồng đặt cọc và bà D đã nhận 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền cọc, hai bên thỏa thuận trong thời hạn là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/10/2017 sẽ ký hợp đồng công chứng, hợp đồng đặt cọc ghi rõ “*Nếu sau ngày 01/10/2017 bên B không mua nhà đất nêu trên nữa thì sẽ mất số tiền cọc đã giao, nếu bên A không cho bên B mua nhà đất nữa thì sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt số tiền cọc đã nhận (gấp đôi)*”. Đến ngày 01/10/2017 do là ngày chủ nhật nên hai bên đã thỏa thuận lại đến ngày 05/10/2017 sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán nhà cũng như thanh toán số tiền mua nhà còn lại, nhưng đến ngày hẹn bà T không đến phòng công chứng để ký hợp đồng như vậy bà D đã thực hiện đúng thỏa thuận còn bà T vi phạm. Nay yêu cầu tòa án tuyên buộc bà Trần Ngọc Anh T bị mất 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Trần Ngọc Anh T vắng mặt.

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

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về kháng cáo của bà Ngô Thị Lệ D: Bà D không chứng minh được các bên đã có thỏa thuận về thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng công chứng nên không thể xác định là bà T đã vi phạm hợp đồng do đó không có cơ sở buộc bà T phải chịu mất tiền cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của bà D và 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; căn cứ ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trần Ngọc Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Ngô Thị Lệ D phải hoàn trả 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/9/2017. Đơn nộp ngày 13/10/2017 là trong thời hiệu và được Tòa án nhân dân quận B thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà D có ông Đỗ Ngọc O– Đại diện theo ủy quyền nộp trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên là hợp lệ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Ngọc Anh T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[3] Về nội dung: Bị đơn bà Ngô Thị Lệ D kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử buộc bà Trần Ngọc Anh T bị mất 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng. Xét kháng cáo của bà D, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Xét, nội dung Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/9/2017 thể hiện bà Ngô Thị Lệ D là chủ sở hữu căn nhà số 112/1 Phường M, quận B có đồng ý bán nhà căn nhà trên cho bà Trần Ngọc Anh T với giá 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Căn cứ lời trình bày của các đương sự thì bà D đã nhận đủ tiền cọc.

- Xét, trong nội dung Hợp đồng đặt cọc trên không thể hiện hai bên thống nhất về cách thức mua bán, phương thức thanh toán tiền, không thể hiện việc các bên cùng xác định về thời gian, địa điểm tiến hành mua bán căn nhà. Như vậy cho thấy hai bên chưa hoàn tất các giao kết về việc tiến hành mua bán căn nhà như thế nào, thanh toán tiền theo phương thức nào, ký kết hợp đồng tại đâu, do đó trình bày của bà D về việc bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc, có lỗi trong việc hai bên không ký kết được hợp đồng mua bán căn nhà trên là không có cơ sở.

- Xét, đối với thỏa thuận của hai bên: *“Nếu sau ngày 01/10/2017 bên B không mua nhà đất nêu trên nữa thì sẽ mất số tiền cọc đã giao, nếu bên A không cho bên B mua nhà đất nữa thì sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt số tiền cọc đã nhận (gấp đôi)”*. Do hai bên chưa xác định cụ thể về cách thức mua bán, phương thức thanh toán tiền, thời gian, địa điểm tiến hành ký hợp đồng nên chưa có cơ sở xác định lỗi của các bên và không có cơ sở để xem xét đối với nội dung thỏa thuận trên.

- Đối với yêu cầu bồi thường 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc. Xét, bà T đã có đơn rút yêu cầu do đó Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời kháng cáo của bà D không có nội dung này do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D về việc xác định bà T vi phạm hợp đồng và phải chịu mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Do đó bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Ngọc Anh T về việc buộc bà Ngô Thị Lệ D trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu đồng) là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà D và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí: Giữ nguyên án phí dân sự sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Ngô Thị Lệ D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328; Điều 422; Điều 427 của Bộ Luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Buộc bà Ngô Thị Lệ D trả lại cho bà Trần Ngọc Anh T số tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Trần Ngọc Anh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngô Thị Lệ D chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nếu không có thỏa thuận về lãi suất thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng của nguyên đơn.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Lệ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Bà Trần Ngọc Anh T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003140 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Lệ D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004207 ngày 28/3/2018.

4. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận :

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND quận B;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Nam Bình