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: 676/2017/DS-PT
Ngày: 31/7/2017
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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Liên
Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn
Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Lê Đình Quyện – 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1345/2017/QĐ – PT ngày 28/6/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 3971/2017/QĐ – PT ngày 18/7/2017, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1511/2017/QĐ – PT ngày 18/7/2017, giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn* : Ông Lê Phước H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số B5/148 ấp H, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Chí H1, sinh năm 1963

Địa chỉ: D9/245 Quốc lộ NM, ấp B2, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 06/11/2015) (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Trần Thanh H2, sinh năm 1961

2/ Bà Đoàn Thị P, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: D12/362 ấp B2, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1991 (có mặt)

2/ Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1993 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D12/363A ấp B2, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Phùng Thị Kim T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số B5/148 ấp H, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Trần Chí H1 (văn bản uỷ quyền lập ngày 08/01/2016) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Lê Phước H có người đại diện hợp pháp là ông Trần Chí H1 trình bày:

Vào ngày 05 tháng 10 năm 2014 Ông Lê Phước H có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà Đoàn Thị P và ông Trần Thanh H2 để mua nhà và đất tại địa chỉ D12/362A ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Nhà có diện tích xây dựng là: 89,7m^2; diện tích sàn là:89,7m^2; Đất thuộc thửa số 706, tờ bản đồ số 39, tổng diện tích 300m^2. Các bên thỏa thuận giá mua bán nhà đất là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Phần nhà và đất trên bà Đoàn Thị P đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 745505 vào ngày 24 tháng 03 năm 2011.

Cùng ngày 05 tháng 10 năm 2014 ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã đặt cọc cho ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P số tiền 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng) theo biên nhận gia nhận tiền. Tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: Trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày 05/10/2014 bên bán phải hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua. Nếu hết thời hạn nêu trên mà bên bán không hoàn tất thủ tục thì phải bồi thường tiền cọc cho bên mua.Tuy nhiên cho đến nay vợ chồng bà P cố tình tránh né, không hoàn tất thủ tục sang tên theo thỏa thuận nên ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký ngày 05 tháng 10 năm 2014 giữa Ông Lê Phước H với bà Đoàn Thị P, ông Trần Thanh H2 đối với phần đất thuộc thửa số 706, tờ bản đồ số 39, tổng diện tích 300m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số D12/362A ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (căn nhà này bà P và ông H2 đang ở); bà P và ông H2 hoàn trả cho ông H số tiền cọc 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ngay sau khi nhận đủ số tiền ông H sẽ trả lại cho ông H2 bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745505 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00837 cấp ngày 24/3/2011.

Bị đơn bà Đoàn Thị P, ông Trần Thanh H2 trình bày:

Vào khoảng năm 2013 do làm ăn thua lỗ nên ông bà có vay của Ông Lê Phước H số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), với lãi suất 20%/tháng tương đương mỗi ngày trả lãi 350.000 đồng (ba trăm năm mươi ngàn đồng), còn thiếu lại bao nhiêu sáu tháng làm giấy một lần và kê lời lên trong giấy hợp đồng mua bán nhà, đến khi nào trả được nợ gốc thì không trả lãi nữa. Ông bà đã trả được cho ông H một số tiền lãi nhưng ông bà không xác định được ông bà đã trả được bao nhiêu. Khi trả tiền lãi cho ông H, ông H không làm bất kỳ biên nhận nào cho ông bà. Ông bà vay tiền nhưng không làm giấy vay

tiền mà làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tại địa chỉ D12/362, ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà ông bà đang ở. Hợp đồng do ông H soạn đã ghi D12/362A, ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh là sai địa chỉ nhà. Hợp đồng đặt cọc có ông bà và 02 người con là Trần Thanh P1 và Trần Thị Thanh T ký với Ông Lê Phước H. Các con của ông bà chỉ ký vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo yêu cầu của ông H, các con của ông bà không liên quan gì đến số tiền mà ông bà vay. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 05 tháng 10 năm 2014 con của ông bà là ông Trần Thanh P1 không đồng ý vào giấy đặt cọc mua bán nhà nên ông H cho người đến đánh ông P1. Bà T đồng ý ký vào giấy đặt cọc mua bán nhà vì bị ông H ép buộc. Khi vay tiền ông bà giao cho ông H 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745505 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/03/2011 cho bà Đoàn Thị P đứng tên.

Đây chỉ là hợp đồng vay tiền chứ không phải hợp đồng mua bán nhà. Ông H cộng lãi và gốc lên đến 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng). Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu của ông H buộc ông bà trả lại số tiền 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng). Ông bà chỉ đồng ý trả cho ông H số tiền mà ông bà đã vay là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) theo phương thức trả một lần trong thời gian 24 tháng. Ông bà yêu cầu triệu tập bà Đoàn Thị Cẩm A tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Kim T1 có người đại diện hợp pháp là ông Trần Chí H1 trình bày:

Số tiền 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng) mà ông H đặt cọc để mua nhà đất tại địa chỉ D12/362A ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh với bà Đoàn Thị P và ông Trần Thanh H2 là tài sản chung của ông H và bà T1. Ông đại diện bà T1 thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông H là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 05/10/2014 giữa Ông Lê Phước H với bà Đoàn Thị P và ông Trần Thanh H2; yêu cầu bà Đoàn Thị P và ông Trần Thanh H2 trả lại cho bà T1 và ông H số tiền cọc 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông đại diện bà T1 không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P1 và Trần Thị Thanh T trình bày:

Ông P1, Bà T là con của ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P. Do hoàn cảnh khó khăn nên ba mẹ của ông bà có vay của Ông Lê Phước H số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) nhưng ông H không làm giấy vay nợ mà làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà tại địa chỉ D12/362A ấp B2, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Ông H yêu cầu ba mẹ của ông, cùng ông và Bà T ký vào hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ông bà không liên quan đến việc vay tiền hay mua bán căn nhà trên nên không đồng ý trả lại số tiền cho ông H.

Do ông bận đi làm nên ông P1 và Bà T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Phước H.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ D12/362A ấp B2, xã Đ huyện B, thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05 tháng 10 năm 2014 giữa Ông Lê Phước H với bà Đoàn Thị P, ông Trần Thanh H2, ông Trần Thanh P1, bà Trần Thị Thanh T.

Ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Lê Phước H và bà Phùng Thị Kim T1 số tiền 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 17/4/2017 bị đơn – ông Trần Thanh H2, bà Đoàn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án;

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ vay tiền gốc 170.000.000 đồng và đã trả lãi 20%/ tháng từ ngày 01/02/2013 đến tháng 7/2014 thì khó khăn không thể đóng lãi nữa. Tuy nhiên, Bị đơn không có nộp thêm chứng cứ mới để chứng minh, vì cho rằng nguyên đơn khi thu lãi không làm biên nhận và khi vay thì làm Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và Nguyên đơn có giữ bản chính giấy tờ nộp lệ phí trước bạ nhưng khi giao giấy tờ cũng không làm biên nhận.

Nay Bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng và yêu cầu được trả trong vòng 24 tháng và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, trước bạ.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu ông H2, bà P trả số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và trả trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự không thống nhất được phương án hòa giải.

Wau diejn Viejn Kiekm sat nhan dan Thanh phogHofChs Minh nhajn xet Chu toauwa-Hoj wofng xet x| , w| zng s| uwa{th| u hiejn wung cac qui wxnh cua Boj luaj Togtung dan s| u

Vefnoj dung: ĐefnghxHoj wofng xet x| không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ghi nhận sự tự của nguyên đơn chỉ yêu cầu ông H2, bà P liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng và trả một lần trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Xét yêu cầu kháng cáo ông H2 – bà P cho rằng chỉ vay tiền của ông H từ năm 2013 nhưng không làm hợp đồng vay tiền mà buộc phải ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, căn cứ vào 5 bản hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, cụ thể: ngày 01/02/2013, ngày 08/6/2013, ngày 01/10/2013, ngày 16/4/2014, ngày 05/10/2014. Hội đồng xét xử xét thấy qua lời trình bày của nguyên đơn cho rằng vì các hợp đồng trước không có đủ chữ ký của hai vợ chồng ông H2, bà P nên hai bên chưa giao nhận tiền đến hợp đồng ký ngày 05/10/2014 tuy đã giao tiền có biên nhận nhưng vợ chồng ông H2 đòi tăng giá nên hai bên ký hợp đồng sau cùng vào ngày 05/10/2014 và giao đủ số tiền 530.000.000 đồng để làm lại biên nhận cùng ngày 05/10/2014 và nguyên đơn tranh chấp hợp đồng ký ngày 05/10/2014 không thừa nhận lời khai của bị đơn cho rằng đó là tiền vay cộng với lãi, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc vay vốn 170.000.000 đồng và thiếu tiền lãi của mình mà nguyên đơn không thừa nhận là cho vay tiền, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H2, bà P.

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông H tự nguyện chỉ yêu cầu ông H2, bà P trả số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và trả trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử quyết định sửa nội dung này của bản án sơ thẩm vì có lợi cho phía bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm ông H2, bà P phải chịu theo qui định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm ông H2 và bà P không phải chịu hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H2 và bà P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm; Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ D12/362A ấp B2, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05 tháng 10 năm 2014 giữa Ông Lê Phước H với bà Đoàn Thị P, ông Trần Thanh H2, ông Trần Thanh P1, bà Trần Thị Thanh T.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Lê Phước H chỉ yêu cầu ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Lê Phước H và bà Phùng Thị Kim T1 số tiền 500.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo phương thức trả một lần trong thời hạn 03 tháng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Lê Phước H có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị P và ông Trần Thanh H2 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745505, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00837 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/3/2011 cho bà Đoàn Thị P ngay khi ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P hoàn tất nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh H2 và bà Đoàn Thị P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng), nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Trần Thanh H2 theo biên lai thu tiền số AA/2016/0033122 ngày 17/4/2017 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Đoàn Thị P theo biên lai thu tiền số AA/2016/0033123 ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Phan Thị Liên