TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 370/2023/DS-PT
Ngày: 28/3/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán*:* Bà Nguyễn Thị Hền

Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 28/3/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 622/2022/TLPT-DS ngày 28/12/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 505/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 345/2023/QĐPT-DS ngày 16/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3067/2023/QĐ-PT ngày 10/3/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn N**, sinh năm 1950 và bà **Nguyễn Thị Thanh P**, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ thường trú: Số 24 đường M, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 31/2/40 đường K, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Khắc T**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 52 đường D, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 567, quyển số 03/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2023 do Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 99 đường D, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Ngô Phương Hoàng G**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, Q, tỉnh N.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004720, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022 do Văn phòng Công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 235 K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 235 đường K, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 49/VPCCNKC/2022 ngày 31/8/2022 của Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/11/2021, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn N có ông Bùi Khắc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 24 + (lầu 1) M, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 15999/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/1998, đăng ký thay đổi ngày 19/12/2008.

Ngày 29/7/2019, ông N, bà P và ông Nguyễn Thái H có ký kết Hợp đồng đặt cọc số công chứng 009363, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGĐ do Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Theo hợp đồng, ông H đặt cọc cho ông N, bà P số tiền là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng để đảm bảo cho việc ông H thực hiện thanh toán, ký kết công chứng hợp đồng mua bán và nhận chuyển nhượng nhà đất của ông N, bà P (tọa lạc tại địa chỉ số 24 + (lầu 1) M, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) vào ngày 17/9/2019. Với thời hạn đặt cọc được tính từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 17/9/2019, nếu quá thời hạn này ông H không thanh toán số tiền đợt 2 và không cùng ông N, bà

P ký công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì ông H bị mất hết toàn bộ số tiền đặt cọc.

Đến ngày 17/9/2019 ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 2 và không cùng nguyên đơn tiến hành ký kết công chứng hợp đồng mua bán chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên. Sau đó nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho ông H nhưng đến nay ông H vẫn không thực hiện.

Do hợp đồng đặt cọc đã hết hạn và tranh chấp giữa nguyên đơn với ông H không thể tự giải quyết. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông N, bà P với ông H, số công chứng 009363, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGĐ do Công chứng viên Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/7/2019 và tuyên xử ông H bị mất toàn bộ số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng đã đặt cọc cho ông N và bà P vào ngày 29/7/2019.

** Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, bị đơn có nộp cho Tòa án văn bản ủy quyền ngày 28/3/2022 cho bà Phùng Thụy Ngọc T, hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022 cho bà Ngô Phương Hoàng G và văn bản chấm dứt việc ủy quyền ngày 14/4/2022 đối với bà Phùng Thụy Ngọc T. Mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo giao nộp chứng cứ, thông báo đối chất, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Nguyễn Thái H cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông H là bà Ngô Phương Hoàng G nhưng cả ông Nguyễn Thái H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là bà Ngô Phương Hoàng G đều không có mặt tại Tòa án để có ý kiến hoặc nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để đối chất với nguyên đơn các nội dung vụ án và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo. Đồng thời vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa.*

** Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng C có bản trình bày ý kiến với nội dung:* Vào ngày 29/7/2019, Công chứng viên Văn phòng công chứng C nhận được yêu cầu công chứng việc đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc là ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh P và bên đặt cọc là ông Nguyễn Thái H. Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng đặt cọc số 009363 ngày 29/7/2019 giữa các bên theo đúng quy định pháp luật tại các Điều 41, 42, 44 Luật Công chứng năm 2014.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 505/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 009363, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGĐ do Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/7/2019 được ký kết giữa ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P với ông Nguyễn Thái H.

1.2. Ông Nguyễn Thái H bị mất toàn bộ số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng đã đặt cọc cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P vào ngày 29/7/2019.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/11/2022, bị đơn ông Nguyễn Thái H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Thái H có bà Ngô Phương Hoàng G là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 29/7/2019, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Thái H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 24 + (lầu 1) M, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận thì ngày 17/9/2019 các bên sẽ ký công chứng hợp đồng mua bán và bên mua sẽ giao nốt số tiền còn lại. Nhưng sau đó ông H và bà P, ông N thống nhất gia hạn kéo dài thời gian công chứng đến ngày 31/12/2022. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thì ông N, bà P lại khởi kiện ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và được Tòa án thụ lý vào tháng 01/2022. Việc thụ lý giải quyết của Tòa án là không đúng quy định vì ông H vẫn chưa vi phạm nghĩa vụ với ông N, bà P. Do đó, ông H đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh P có ông Bùi Khắc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thì thời hạn ký công chứng hợp đồng mua bán nhà là vào ngày 17/9/2019. Tuy nhiên bên mua đã không thực hiện đúng thỏa thuận. Để tạo điều kiện cho bên mua, bên bán đã có 04 lần gia hạn kéo dài thời gian công chứng và thời điểm bên bán gia hạn cuối cùng là 15/3/2020 nhưng bên mua vẫn không hợp tác. Việc bên mua cho rằng bên bán và bên mua có thỏa thuận đến ngày 31/12/2022 là không đúng, không có căn cứ. Do ông H vi phạm hợp đồng nên ông N, bà P đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 29/7/2019, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Thái H ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông H nhận chuyển nhượng của ông N, bà P nhà và đất tại địa chỉ số 24 + (lầu 1) M, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 15999/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí minh cấp ngày 26/12/1998, đăng ký thay đổi ngày 19/12/2008, cấp cho chủ sở hữu là ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh P. Ông H đặt cọc cho ông N, bà P 4.000.000.000 đồng và hẹn đến ngày 17/9/2019 hai bên sẽ ký công chứng mua bán, đồng thời ông H sẽ giao nốt số tiền còn lại là 96.000.000.000 đồng. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo về mặt chủ thể, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định nên phát sinh hiệu lực.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng là không tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà và giao số tiền còn lại là 96.000.000.000 đồng vào ngày 17/9/2019 nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đồng thời bị đơn bị mất số tiền đã đặt cọc là 4.000.000.000 đồng.

Xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019 quy định: "Thời hạn đặt cọc tính từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 17/9/2019". Theo nguyên đơn khai, đúng ngày 17/9/2019 nguyên đơn có đến Văn phòng công chứng C nhưng ông H không có mặt. Theo tài liệu có trong hồ sơ thì phía nguyên đơn đã có 04 lần gia hạn thời điểm ký công chứng mua bán nhà và thời điểm bên bán gia hạn cuối cùng là 15/3/2020. Như vậy, lời khai của nguyên đơn là sự thật và qua việc nguyên đơn gia hạn kéo dài thời gian công chứng hợp đồng mua bán cho thấy nguyên đơn rất có thiện chí trong giao dịch mua bán nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng sở dĩ chưa ký công chứng mua bán nhà vì hai bên thỏa thuận lại thời điểm ký công chứng hợp đồng mua bán là vào ngày 31/12/2022. Nhưng lời khai này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận, bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để Tòa án chấp nhận có sự việc thỏa thuận lại về thời điểm công chứng như bị đơn nêu.

Xét, tính đến ngày khởi kiện, đã quá hạn 02 năm kể từ ngày đến hạn công chứng chuyển nhượng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 2 và không cùng nguyên đơn tiến hành ký kết công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 24 – (lầu 1) 26 M, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho bị đơn yêu cầu bị đơn thực hiện. Như vậy, bị đơn vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019 quy định: "…Nếu quá thời hạn đặt cọc nêu tại Điều 3 của hợp đồng này hoặc bên B đổi ý không mua - nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên thì bên B mất số tiền đặt cọc cho bên A". Do đó, nguyên đơn

yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và bị đơn bị mất số tiền đã đặt cọc là có cơ sở. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ sự phân tích trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 275, Điều 278, Điều 328 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 26 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thái H

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 009363 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGĐ do Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/7/2019 được ký kết giữa ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P với ông Nguyễn Thái H.

1.2 Ông Nguyễn Thái H bị mất toàn bộ số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng đã đặt cọc cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P vào ngày 29/7/2019.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng đối với yêu cầu mất tiền cọc.

Ông Huỳnh Văn N và Nguyễn Thị Thanh P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn N và Nguyễn Thị Thanh P 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005301 ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Bùi Thái H phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông H đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0004956 ngày 16/11/2022. Ông H đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

