

Bản án số: 1110/2023/DS-PT
Ngày: 30/11/2023
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 Đ.T.H

Các Thẩm phán: 1. Bà P.T.T
2. Bà P.T.T.O

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K. C – 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: Bà Trần Thị K. N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 30 tháng 11 năm 2023, 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 381/2023/TLPT-DS ngày 04/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1803/2023/DS-ST ngày 07/6/2023, của Tòa án nhân dân Thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4667/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14953/2023/QĐPT ngày 09/11/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mai C1, sinh năm 1985. Địa chỉ: 91A L.V.B, Tô 17, Khu phố 4, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1993 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023). *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phạm Thanh P – Công ty luật TNHH L – thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy giới thiệu số 19 ngày 21/11/2023 – nộp tại Tòa án ngày 24/11/2023).

2. *Bị đơn:* Người kháng cáo: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1983; Ông Đậu Xuân C2, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: 719/1 Đ.X.H, phường P, Thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Thị T2: Luật sư Nguyễn Tấn L – Văn phòng Luật sư L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 04/6/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 trình bày như sau:

Ngày 31/10/2020, qua môi giới từ ông Đồng Trung H, bà Nguyễn Thị Mai C1 có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở với bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2, với nội dung đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại số 85/23B, Đường 30, Khu phố 2, phường C, Thành phố TD theo Giấy chứng nhận số BA 553550 do UBND Quận 2 cấp ngày 20/5/2010. Khi chuẩn bị ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T2 có cầm bản photo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà C1 xem, thấy tên chủ sở hữu là bà T2 và ông C2 nên tin tưởng ký kết hợp đồng. Bà C1 không được trực tiếp cầm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ, QSHN) nên không đọc được toàn bộ nội dung. Thực hiện hợp đồng, bà C1 đã giao cho bà T2, ông C2 02 lần tiền cọc: Lần 01 giao 300.000.000 đồng và lần 02 giao tiếp 200.000.000 đồng. Cả hai lần, bà T2 đều có ký nhận. Theo yêu cầu của bà T2, tiền đặt cọc lần hai, bà C1 chuyển vào tài khoản của ông H. Bà C1 phải đặt cọc thêm 200.000.000 đồng là do bà T2 cần tiền để trả tiền lãi cho ngân hàng. Đến lúc này thì bà C1 mới biết nhà, đất là đối tượng đặt cọc bà T2 và ông C2 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP S, nhưng sợ nếu không giao thêm số tiền 200.000.000 đồng sẽ mất tiền cọc nên bà C1 mới đặt cọc tiếp và thỏa thuận sẽ đến Phòng công chứng M vào ngày 31/12/2020 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

Lúc 8 giờ sáng ngày 31/12/2020 bà C1 có đến Phòng công chứng M và chờ bà T2, ông C2 đến 13h giờ cùng ngày, hai bên có gặp nhau tại Phòng công chứng M, nhưng không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng do bà T2 chưa tiến hành thủ tục giải chấp, không cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 xem đã được xóa thế chấp hay chưa. Bà C1 có nhờ người nhà liên lạc để thương lượng nhưng không thành. Sau đó, khi hai bên gặp nhau tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh, bà C1 vẫn giữ ý định mua bán nhà đất nhưng bà T2 không đồng ý bán nữa. Nay bà C1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở ngày 31/10/2020, giữa bà Nguyễn Thị Mai C1 với bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2 là vô hiệu, buộc bà T2 và ông C2 trả lại cho bà C1 số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà C1 bổ sung thêm yêu cầu buộc bị đơn bà T2 và ông C2 phải đền cọc số tiền 500.000.000 đồng, buộc bà T2 và ông C2 phải giải quyết hậu quả do gây tổn thất về tinh thần, tổn thất về thời gian và các chi phí bà C1 phải chịu trong suốt thời gian qua trong khi bà T2 cho thuê trọ và bán căn nhà cho người khác. Bà C1 xác định ông H là người môi giới, bà C1 gặp đúng hai lần và không biết địa chỉ cư trú của ông H nên không thể cung cấp cho Tòa án. Bà C1 xác nhận giao dịch không liên quan đến bất kỳ ai khác, là tài sản riêng của bà .

Bị đơn bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2 cùng trình bày:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nhà đất đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Quận F – Phòng giao dịch K theo Hợp đồng thế chấp được công chứng số 005375 ngày 29/3/2019 (Hồ sơ số 00167.TC.009). Bà T2

và ông C2 chỉ nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng từ bà C1. Số tiền 200.000.000 đồng là tiền môi giới mà bà C1 giao cho ông Đồng Trung H, bà T2 chỉ ký nhận theo yêu cầu của bà C1, chứng cứ để chứng minh là tiền được chuyển vào tài khoản của ông H. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận đến Phòng công chứng M vào ngày 31/12/2020 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Bà T2 và ông C2 đã đến Phòng công chứng M lúc 13 giờ và có gặp bà C1 tại đây. Tuy nhiên, hai bên không ký kết hợp đồng được do bà C1 mời Công an đến để yêu cầu bà T2 cung cấp bản chính giấy chứng nhận. Sau đó, bà T2 đã cung cấp được giấy tờ, chứng cứ để chứng minh là một USB ghi lại diễn tiến sự việc. Công chứng viên cũng đã giải thích rằng hai bên đã đủ điều kiện, có thể tiến hành thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà C1 không đồng ý và bỏ về lúc 15 giờ 30 phút cùng ngày. Bà C1 không những không liên lạc mà còn tố cáo bà T2 và ông C2 tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T2 và ông C2 không có quan hệ quen biết với ông Đồng Trung H là người môi giới, chỉ gặp ông H hai lần nên tại Tòa sơ thẩm không cung cấp được địa chỉ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1803/2019/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ (Tóm tắt): Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, khoản 2 Điều 328, Điều 427, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1:

1.1. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai C1 số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà C1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở ngày 31/10/2020 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai C1 với bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2. Các bên thực hiện thanh toán tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi xuất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nghĩa vụ thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/6/2023, bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 không rút đơn kháng cáo; nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh T1 không rút đơn khởi kiện. Nhưng hai bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 chỉ yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 trả số tiền 300.000.000 đã nhận

theo Hợp đồng cọc ngày 31/10/2020. Vì số tiền 200.000.000 đồng bà T2 ký nhận tại hợp đồng đặt cọc ông Đồng Trung H người môi giới đã đồng ý trả thay bị đơn cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 vào ngày 29/11/2023 (Theo Biên bản giao nhận số tiền 200.000.000 đồng ngày 29/11/2023 giữa bà C1 và ông H). Bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 đồng ý trả 300.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 cho nguyên đơn kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các bên đương sự đã thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận này là tự nguyện không trái quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố TD theo hướng như trên. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Thời hạn kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 nộp đơn kháng cáo và đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 do ông Nguyễn Thanh T1 đại diện theo ủy quyền và bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 chỉ yêu cầu bị đơn bà T2, ông C2 trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc của bà C1, theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 31/10/2020 (Số tiền 200.000.000 đồng ông Đồng Trung H đã trả thay bà T2, ông C2 vào ngày 29/11/2023). Thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 đồng ý yêu cầu này của nguyên đơn bà C1.

[2.1] Từ nội dung thỏa thuận nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2

phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000 đồng, theo Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 31/10/2020. Thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà C1 phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0024721 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TD và được hoàn lại số tiền 11.700.000 (mười một triệu, bảy trăm nghìn) đồng. Bị đơn bà T2, ông C2 phải liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng tương ứng với 5% số tiền 300.000.000 đồng có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại 300.000 đồng đã nộp.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:1803/2023/DS-ST ngày 7/6/2023, của Tòa án nhân dân Thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1.

1.2. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 và bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2:

1.3. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà C1 số tiền đặt cọc còn lại là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng , theo Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 31/10/2020. Thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Hủy Hợp đồng đặt cọc (Viết tay) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở được ký vào ngày 31/10/2020, giữa bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 với bà Nguyễn Thị Mai C1.

Kể từ ngày nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Phạm Thị T2, ông Đậu Xuân C2 chưa thanh toán số tiền (Ba

trăm triệu) đồng, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai C1 phải chịu số tiền án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0024721 ngày 17/11/2021, của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TD. Hoàn lại cho bà C1 số tiền 11.700.000 (mười một triệu, bảy trăm nghìn) đồng. Bị đơn bà Phạm Thị T2 và ông Đậu Xuân C2 phải liên đới phải chịu số tiền án phí 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà T2, ông C2 không phải chịu nên được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0004102 ngày 28/6/2023, của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TD.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại T.P. HCM;
- VKSNDCC tại T.P. HCM
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. TD;
- Chi cục THADS TP. TD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đỗ Thị Hòa

