

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2019/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2019
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;
Ông Trần Xuân Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 563/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2019/QĐ - PT ngày 18 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1931.

2/. Bà Phạm L, sinh năm 1940.

Địa chỉ: C R, A, T 76006, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn:

1/. Ông Lại Xuân Ng, sinh năm 1959.

2/. Bà Trần Thị Kim Th, sinh năm 1959.

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Trọng Ngh, sinh năm 1960.

Địa chỉ: đường Ng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Thúy V, sinh năm 1975.

Địa chỉ: đường Đ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Ngọc A và bà Phạm L có ông Nguyễn Thành L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/12/2002, ông Phạm Ngọc A và bà Phạm L có ký “Giấy đặt cọc bán nhà” với ông Lại Xuân Ng và bà Trần Thị Kim Th. Theo đó ông Ng, bà Th đồng ý bán căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A, bà L với giá 1.985 lượng vàng SJC. Do ông A, bà L là Việt kiều Mỹ, chưa được phép đứng tên sở hữu nhà ở Việt Nam nên các bên thỏa thuận chờ ông A, bà L tìm được người đứng tên mua hoặc được làm thủ tục cho Việt kiều đứng tên.

Đến năm 2008, ông A, bà L tìm được người đứng tên mua bán nhà dùm thì ông Ng, bà Th không đồng ý bán nhà với giá 1.985 lượng vàng SJC như đã thỏa thuận nên ông A, bà L khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết. Tại biên bản ngày 14/4/2008 của Ủy ban nhân dân phường B, ông Ng, bà Th xác nhận vẫn tiếp tục duy trì mua bán căn nhà trên nhưng theo giá mới là 3.500 lượng vàng SJC. Ông A, bà L chỉ đồng ý mua bán theo giá cũ là 1.985 lượng vàng SJC, không đồng ý mua nhà giá 3.500 lượng vàng SJC. Do đó, việc giải quyết của Ủy ban nhân dân phường B không có kết quả.

Năm 2013, ông A về Việt Nam tiếp tục nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết việc mua bán căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Ng, bà Th nhưng ông Ng không có mặt để giải quyết. Đến tháng 11/2015, ông A được biết ông Ng, bà Th đã bán căn nhà trên cho ông Bùi Chí Th1 nên ông A, bà L nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Ng, bà Th trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc do ông Ng, bà Th không đồng ý bán nhà. Cụ thể, yêu cầu ông Ng, bà Th trả lại tiền đặt cọc 100 lượng vàng SJC và bồi thường

cho nguyên đơn 300 lượng vàng SJC theo như thỏa thuận. Tổng cộng là 400 lượng vàng SJC (tương đương với số tiền 14.448.000.000) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lại Xuân Ng và bà Trần Thị Kim Th có ông Lê Trọng Ngh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Lời trình bày về việc đặt cọc, mua bán cũng như việc ký Giấy đặt cọc mua bán căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn là đúng. Phía ông Ng, bà Th xác nhận là đã nhận tiền cọc là 520.000.000 đồng tương đương 100 lượng vàng SJC.

Sau khi ông A, bà L đặt cọc mua bán nhà xong thì trở về Mỹ sinh sống, không thông báo lý do. Quá thời gian 02 năm bên ông A, bà L không tiếp tục mua bán nhà nên đã hết thời hiệu khởi kiện.

Đến năm 2008 ông A, bà L về Việt Nam yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà. Ông Ng, bà Th vẫn đồng ý bán nhà cho ông A, bà L nhưng bán nhà theo giá thị trường là 3.500 lượng vàng SJC, không đồng ý bán nhà theo giá cũ là 1.985 lượng vàng SJC vì thời gian đặt cọc đến nay là 05 năm, nhà trượt giá rất nhiều. Phía ông A, bà L vẫn giữ giá mua bán cũ là 1.985 lượng vàng SJC, không đồng ý mua nhà theo giá 3.500 lượng vàng SJC, các bên không thống nhất được giá nên không thực hiện được việc mua bán căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A, bà L lại trở về Mỹ sinh sống.

Năm 2013, ông A, bà L lại tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu giải quyết nhưng ông Ng, bà Th đang ở nước ngoài không nhận được giấy mời.

Năm 2015, ông Ng, bà Th phải bán căn nhà trên để trả nợ.

Ông Ng, bà Th cần tiền để làm ăn nên phải bán nhà, việc ông A, bà L đặt cọc rồi để thời gian dài không tiến hành làm thủ tục mua bán nhà làm thiệt hại cho bị đơn rất nhiều. Nay, ông A, bà L yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc ông Ng, bà Th không đồng ý. Vì từ khi đặt cọc đến nay là 15 năm nên hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy V trình bày:

Bà có quen biết và làm ăn với ông A, bà L từ năm 1998. Việc ông A, bà L đặt cọc mua căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lại Xuân Ng, bà Trần Thị Kim Th bà hoàn toàn không biết. Việc ghi tên bà trong Giấy đặt cọc bán nhà ngày 20/12/2002 là do ông A, bà L tự ý ghi nhằm mục đích để cho ông Ng, bà Th tiện liên lạc về việc mua bán nhà, nếu có tin tức gì thì báo cho ông A, bà L biết vì ông A, bà L là Việt kiều Mỹ đã trở về Mỹ sinh sống. Nhưng từ trước đến nay, ông Ng, bà Th chưa bao giờ liên hệ với bà về việc đặt cọc hay mua bán căn nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 563/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 159, điểm h khoản 1 Điều 192, khoản 3 Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 (sửa đổi bổ sung năm 2011); Điều 2 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về thi hành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L và ông Lại Xuân Ng, bà Trần Thị Kim Th do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Án phí sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L 61.224.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2016/0031430 ngày 25/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/5/2018, ông Nguyễn Thành L – đại diện nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do không thể căn cứ ngày 28/4/2008 là ngày xảy ra tranh chấp mà quyền lợi và nghĩa vụ của các bên bị xâm phạm.

Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Tòa sơ thẩm đã căn cứ các quy định pháp luật xác định hết thời hiệu khởi kiện là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành L làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung giải quyết kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn ông Phạm Ngọc A và bà Phạm L khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc mua căn nhà số 43 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền phạt cọc tổng cộng 400 lượng vàng SJC (tương đương 14.448.000.000 đồng). Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện: Giấy đặt cọc bán nhà ngày 20/12/2002 giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L với ông Lại Xuân Ng, bà Trần Thị Kim Th thể hiện: Ông A, bà L đặt cọc 100 lượng vàng SJC để mua căn nhà số 43 đường L; nếu ông A, bà L không mua thì bị mất tiền cọc; nếu ông Ng, bà Th không bán thì phải bồi thường cho ông A, bà L gấp 4 lần số tiền đặt cọc; việc mua bán chờ tới lúc ông A, bà L tìm được người đứng tên giùm thì sẽ thực hiện.

Từ năm 2002 đến năm 2008 hai bên vẫn chưa thực hiện việc mua bán. Sau khi ông A, bà L có khiếu nại thì UBND phường B đã tiến hành hòa giải để giải quyết tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 14/4/2008, phía ông A, bà L nêu đã tìm được người đứng tên giùm nên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông Ng, bà Th đồng ý việc mua bán nhưng không đồng ý giá đã thỏa thuận. Tại buổi giải quyết tranh chấp ngày 28/4/2008, ông Ng, bà Th đồng ý tiếp tục bán nhà nhưng giá bán là 3.500 lượng vàng SJC, phía nguyên đơn không đồng ý mà đề nghị mua bán theo giá cũ. Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 28/4/2008 là biên bản cuối cùng có mặt đầy đủ 02 bên, phía ông A cho rằng “*Nếu ông Ng không đồng ý bán theo giá thỏa thuận của hợp đồng từ năm 2002 thì chúng tôi ngừng mua bán. Ngoài ra không có ý kiến gì khác*”. Sau đó, mặc dù phía ông A có làm đơn gửi ra UBND phường B nhưng phía ông Ng, bà Th vắng mặt.

Như vậy, việc mua bán căn nhà 43 L đã không thành tính từ thời điểm ngày 28/4/2008, lúc này quyền và lợi ích của các bên đã bị xâm phạm. Lẽ ra các bên phải làm đơn đến Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên các bên không thực hiện mà đến ngày 19/9/2016, nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 517 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định việc áp dụng thời hiệu và tính thời hiệu khởi kiện là 02 năm kể từ ngày phát sinh tranh chấp theo Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Việc khởi kiện của nguyên đơn là quá thời hiệu pháp luật quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng biên bản làm việc ngày 28/4/2008 hai bên chốt lại sẽ bàn bạc lại việc mua bán căn nhà nên không thể xem đây là mốc thời gian để tính thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa, biên bản làm việc ngày 28/4/2008 hai bên đã không đi đến thống nhất được việc mua bán và sau đó không có bất kỳ sự liên lạc nào. Từ thời điểm đó, phía nguyên đơn đã biết việc mua bán không thành do không thỏa thuận được giá cả nhưng nguyên

đơn không khởi kiện tranh chấp với bị đơn. Lập luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 563/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 159, điểm h khoản 1 Điều 192, khoản 3 Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 (sửa đổi bổ sung năm 2011); Điều 2 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về thi hành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” giữa ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L và ông Lại Xuân Ng, bà Trần Thị Kim Th do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Án phí sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L 61.224.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2016/0031430 ngày 25/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc A, bà Phạm L phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0044678 ngày 31/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- ĐS (5)
- Lưu VP(3), HS(2).15b.MSL38.

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

Trần Thị Thu Thủy