

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ A**

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

Bản án số: 1099/2018/DSPT

Ngày: 23/11/2018

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 A

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức T.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Chí S

2/ Bà Trần Thị Quỳnh C

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thục T1 – Thư ký Tòa án
nhân dân Thành phố A

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa: Ông Tào
Minh Q - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 425/DSPT ngày 06/9/2018 về việc
“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 450/2018/DS-ST ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân
dân Quận A1 , Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4616/2018/QĐPT ngày 08 tháng 10 năm
2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9245/2018/QĐPT ngày 08 tháng 11 năm 2018
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quan Mỹ N , sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: 81 , Phường 11, Quận A1 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T2 , sinh năm 1993 (có
mặt).

Địa chỉ: 402A L , Phường 12, Quận A1 , Thành phố A .

Bị đơn:

1. Ông Phạm Hoàng D , sinh năm 1970 (có mặt);

2. Bà Trần Mỹ H1 , sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 85 , Phường 11, Quận A1 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của ông D : Ông Trịnh Công S , sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: 137 K , Phường 25, quận T3 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của bà H1 : Ông Phạm Văn S1 , sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: 220/17 TN , Phường 10, quận V , Thành phố A .

Người kháng cáo: Bị đơn - ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/12/2017, bản tự khai, biên bản hoà giải, nguyên đơn – bà Quan Mỹ N có đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Văn T2 trình bày:

Vào ngày 26/12/2015 bà Quan Mỹ N và vợ chồng ông Phạm Hoàng D , bà Trần Mỹ H1 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: 85 , Phường 11, Quận A1 , Thành phố A thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông D , bà H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE444194 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp ngày 11/10/2011. Giá trị chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Do lúc căn nhà 85 , Phường 11, Quận A1 ông D , bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C nên hai bên đã thoả thuận vấn đề đặt cọc và thanh toán như sau:

Lần 01: Bà N đặt cọc cho ông D và bà H1 số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Lần 02: Số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) thanh toán ngay sau khi công chứng mua bán.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì cùng ngày bà N đã giao số tiền đặt cọc cho vợ chồng ông D , bà H1 là 2.000.000.000 đồng. Vào khoảng tháng 12/2016, bà H1 , ông D có gặp bà N đề nghị bà N đưa tiếp số tiền 1.600.000.000 đồng là số tiền mua bán còn lại để ông D , bà H1 trả tiền vay cho Ngân hàng và làm thủ tục giải chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất căn nhà trên ra sau đó

các bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán căn nhà trên. Do lúc này giấy tờ nhà vẫn còn ở trong Ngân hàng nên hai bên đã thoả thuận với nhau số tiền 1.600.000.000 đồng này là số tiền đặt cọc lần 02. Do tin tưởng vợ chồng ông D , bà H1 nên bà N đã tiếp tục đưa cho ông D , bà H1 số tiền 1.600.000.000 đồng.

Vào ngày 29/12/2016 vợ chồng ông D , bà H1 làm xong thủ tục giải chấp tại Ngân hàng thì hai bên có đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên. Tuy nhiên, khi hai bên đến phòng công chứng thực hiện việc ký hợp đồng mua bán thì được biết căn nhà số 85 , Phường 11, Quận A1 của ông D , bà H1 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Quận A1 kê biên xử lý theo Quyết định số 124/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2017 để thi hành cho bản án số 484/2017/DS-PT ngày 24/5/2017 của Toà án nhân dân Thành phố A . Do không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên nên ông D , bà H1 có xin thời gian để trả tiền đặt cọc lại cho bà N nhưng ông D , bà H1 không thực hiện. Nay bà Quan Mỹ N yêu cầu ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 phải trả cho bà N số tiền đặt cọc lần 01 và lần 02 tổng cộng là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) và bồi thường tiền đặt cọc với số tiền là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 có đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Văn S1 trình bày:

Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 thừa nhận vào ngày 26/12/2015 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Quan Mỹ N về việc chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 85 , Phường 11, Quận A1 do ông D và bà H1 là chủ sở hữu với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông D , bà H1 đã nhận tiền đặt cọc của bà N là 2.000.000.000 đồng. Vào tháng 11/2016 ông D và bà H1 có đề nghị bà N đưa tiếp số tiền mua bán nhà, đất còn lại là 1.600.000.000 đồng. Đồng thời hai bên có thoả thuận với nhau số tiền nhận lần 02 là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc lần 02. Mặc dù cả hai lần nhận tiền đặt cọc thì hai bên không làm biên nhận tiền từng đợt nhưng sau khi nhận đủ số tiền 3.600.000.000 đồng từ bà N thì ông D , bà H1 có viết biên nhận là đã nhận đủ số tiền 3.600.000.000 đồng. Khi ông D , bà H1 đã làm xong thủ tục trả nợ cho Ngân hàng và giải chấp căn nhà số 85 ,

Phường 11, Quận A1 do bà Trần Mỹ H1 đứng tên chủ sở hữu đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Quận A1 kê biên xử lý theo Quyết định số 124/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2017 để thi hành cho bản án số 484/2017/DS-PT ngày 24/5/2017 của Toà án nhân dân Thành phố A .

Nay ông đại diện cho ông D , bà H1 xác nhận ông D , bà H1 đã nhận hai lần tiền đặt cọc về việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ 85 , Phường 11, Quận A1 của bà N với tổng số tiền đặt cọc là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Do nhà, đất tại địa chỉ 85 , Phường 11, Quận A1 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Quận A1 kê biên xử lý nên ông D , bà H1 không thể thực hiện được việc ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà với bà N được. Nay ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 đồng ý trả lại cho bà Quan Mỹ N số tiền đặt cọc đã nhận là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, hiện nay do hoàn cảnh của ông D , bà H1 đang khó khăn vì vậy ông D , bà H1 xin trả số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng) cho bà N trong thời hạn 03 (ba) năm như sau: năm 2019 trả 2.000.000.000 đồng; năm 2020 trả 2.000.000.000 đồng ; năm 2021 trả 3.200.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 450/2018/DS-ST ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận A1 đã tuyên như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quan Mỹ N .

- Buộc ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 liên đới trả cho bà Quan Mỹ N số tiền đã nhận đặt cọc mua bán căn nhà 85 , Phường 11, Quận A1 , Thành phố A là: 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2015

và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là: 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là: 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

- Thời gian thanh toán: Thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/8/2018, bị đơn - ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 có đơn kháng cáo kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn – bà Quan Mỹ N có đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Văn T2 , bị đơn - ông Phạm Hoàng đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền cọc và tiền phạt cọc là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu) đồng.

2. Thời gian thanh toán: Ông D và bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà N trong thời gian như sau:

- Ngày 01/01/2019 – 31/12/2019: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)

- Ngày 01/01/2020-31/12/2020: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)

- Ngày 01/01/2021-31/12/2021: trả 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng D và bà Quan Mỹ N có ông Lê Văn T2 đại diện đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

1. Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của ông D , bà H1 làm trong hạn luật định. Ông D , bà H1 đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Bị đơn – bà Trần Mỹ H1 vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

2. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Quan Mỹ N có đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Văn T2 , bị đơn ông Phạm Hoàng D có ông Trịnh Công S là đại diện theo uỷ quyền đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nội dung thỏa thuận như sau:

2.1. Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền cọc và tiền phạt cọc là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu) đồng.

2.2. Thời gian thanh toán: Ông D và bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà N trong thời gian như sau:

- Ngày 01/01/2019 – ngày 31/12/2019: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)
- Ngày 01/01/2020 – ngày 21/12/2020: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)
- Ngày 01/01/2021- ngày 31/12/2021: trả 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy bà Trần Mỹ H1 vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại đơn kháng cáo, bà H1 cũng chỉ yêu cầu xin được trả dần đối với số tiền 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng). Xét yêu cầu xin trả dần số tiền 7.200.000.000 đồng của ông D , bà H1 được nguyên đơn chấp nhận là có lợi cho yêu cầu kháng cáo của ông D , bà H1 . Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

3. Về án phí phúc thẩm:

Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 là người kháng cáo vẫn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 450/2016/DS-ST ngày 26/7/2018 của Toà án nhân dân Quận A1 , cụ thể:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền phạt cọc là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu) đồng.

1.2. Thời gian thanh toán: Ông D và bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà N trong thời gian như sau:

- Ngày 01/01/2019 – 31/12/2019: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)
- Ngày 01/01/2020-31/12/2020: trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)
- Ngày 01/01/2021-31/12/2021: trả 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Quan Mỹ N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông D , bà H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 phải nộp án phí là: 115.200.000 đồng (một trăm mười lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

Bà Quan Mỹ N không phải nộp án phí, trả lại cho bà Quan Mỹ N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.800.000 đồng (năm mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng) mà bà

N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028488 ngày 07/12/2017 và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo biên lai thu số 0028564 ngày 27/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A1 .

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hoàng D và bà Trần Mỹ H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2018/0010125 ngày 09/8/2018 và Biên lai số AA/2018/0010124 ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A1 , Thành phố A . Ông D và bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. 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 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận A1 ;
- Chi cục THADS Quận A1 ;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Vũ Đức T