

Bản án số: 22/2020/DS-PT

Ngày: 10/01/2020

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Đình Đức**

2. Bà **Đặng Huyền Phương**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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 **Nguyễn Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/01/2020 và ngày 10/01/2020 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 567/2019/TLPT-DS ngày 05/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 369/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5996/2019/QĐ-PT ngày 16/12/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Ngọc T**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A1, Phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Đào Thị Thu H1**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: A2, phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú: A3, Phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1977 có mặt)

Địa chỉ: A4, Phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện đề gày 20 tháng 5 năm 2019, bản tự khai và tại các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn – Ông Nguyễn Thanh H có ông Bùi Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/4/2019 tại địa chỉ số 7 đường Trần Khánh Dư, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Thanh H và bà Đào Thị Thu H1 có ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất và nhà ở gắn liền với đất (Toàn bộ đất và căn nhà ký hiệu số: 71 đường số 22, khu phố Mỹ Phú 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng thỏa thuận về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 71 Đường số 22, Khu phố Mỹ Phú 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 65, phường Tân Phú theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 586629, số vào sổ cấp GCN: CH 02087 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Kỳ V và bà Lâm My H2 ngày 05/6/2015 (Đã cập nhật thay đổi: chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu H1 ngày 08/7/2016).

Theo thỏa thuận trên ông Nguyễn Thanh H đã đặt cọc cho bà Đào Thị Thu H1 số tiền 1.500.000.000 đồng; bà H1 cam kết: “Chịu trách nhiệm về kết cấu căn nhà nêu trên với cơ quan Nhà nước để đảm bảo việc cấp sổ hồng sang tên cho bên B” và “Giao tài sản đúng tình trạng hiện hữu, đúng thời gian và điều kiện quy định”.

Tuy nhiên, qua tìm hiểu ông Nguyễn Thanh H được biết trong quá trình sử dụng căn nhà, bà H1 tự ý sửa chữa, coi nói căn nhà sai giấy phép và việc này đã bị cơ quan chức năng lập biên bản, xử phạt theo Quyết định hành chính xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 1434/QĐ-XPVPHC ngày 29/9/2017 của Thanh tra Sở xây dựng nhưng chưa chấp hành nên nếu chuyển nhượng thì không thể làm thủ tục, đăng bộ, sang tên cho ông H được. Bà H1 cố tình che giấu và hoàn toàn không thông báo với bên mua là ông H về việc căn nhà đang bị xử phạt hành chính như quyết định nêu trên. Ông H đã thông báo với bà H1 và bà H1 đã hứa sẽ cung cấp văn bản xác nhận của cơ quan chức năng về việc căn nhà đủ điều kiện để chuyển nhượng trong vòng ba ngày kể từ ngày 23/4/2019, nếu không thực hiện sẽ hoàn trả tiền cọc cho ông H.

Ngày 16/5/2019, theo Thông báo yêu cầu bà H1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã gửi bà H1 ngày 15/5/2019 ông H đã chuẩn bị số tiền còn lại 38.900.000.000 đồng và đến Phòng công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh để gặp bà H1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H1 không đến (ông H đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh lập vi bằng xác nhận).

Do bà Đào Thị Thu H1 vi phạm thỏa thuận chuyển Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Toàn bộ đất và căn nhà ký

hiệu số: 71 đường số 22, khu phố Phú Mỹ 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/4/2019 nên ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bị đơn được giải quyết vụ tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn có ý kiến như sau: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền (Toàn bộ đất và căn nhà ký hiệu số: 71 đường số 22, khu phố Phú Mỹ 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/4/2019 được giao kết tại địa chỉ số 7 đường Trần Khánh Dư, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Đào Thị Thu H1 đã nhận và ký nhận tiền cọc (Thực hiện Hợp đồng đặt cọc) tại địa chỉ số 7 đường Trần Khánh Dư, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm g khoản 1, điều 40 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: "Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết". Do đó, việc Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ do đã có công văn trả lời của Đội thanh tra địa bàn Quận 7 – Thanh tra Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đào Thị Thu H1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với những ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Bị đơn xác nhận có ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất (Toàn bộ đất và căn nhà ký hiệu số: 71 đường số 22, khu phố Phú Mỹ 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/4/2019 với nguyên đơn nhưng không đồng ý hòa giải và giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do: bà Đào Thị Thu H1 hiện nay cư trú tại địa chỉ: 300 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên thẩm quyền giải quyết vụ tranh chấp này tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứ không phải Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/7/2019, bị đơn không nộp yêu cầu phản tố và tài liệu chứng cứ; không có yêu cầu phản tố tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 chuyển hồ sơ vụ án tới Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H: Buộc bà Đào Thị Thu H1 bồi thường gấp đôi số tiền ông Nguyễn Thanh H đặt

cọc là: 3.000.000.000 đồng theo Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất (Toàn bộ đất và căn nhà ký hiệu số: 71 đường số 22, khu phố Phú Mỹ 3, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/4/2019.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 36/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2019 để đảm bảo việc thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 08/10/2019 bị đơn bà H1 kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông T1 đại diện bị đơn đồng ý trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng tiền cọc và hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 đồng; yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với số tiền 3.000.000.000 đồng của bà H1 vì nguyên đơn có lỗi khi không thanh toán đặt cọc tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng ngày 22/4/2019 nên bị đơn không đồng ý bồi thường gấp đôi tiền cọc.

Bà T đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà H1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ngày 15/4/2019 giữa ông H với bà H1 thì ông H đã đặt cọc cho bà H1 số tiền 1.500.000.000 đồng, đôi bên thỏa thuận ngày 22/4/2019 ông H đặt cọc tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên ngay sau khi đặt cọc ngày 15/4/2019 ông H tìm hiểu thì biết nhà đất của bà H1 đã có quyết định xử phạm vi phạm hành chính ngày 29/9/2017 và quyết định cưỡng chế thi hành ngày 12/01/2018. Các quyết định này bà H1 không thông báo cho ông H biết khi các bên ký kết hợp đồng, bà H1 chưa nộp tiền phạt cũng như chưa tháo dỡ phần xây dựng không phép theo các quyết định trên nên ông H không có lỗi khi không giao tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng tiền cọc ngày 22/4/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 thừa nhận từ ngày 23/4/2019 trong thời gian hai bên đang thương lượng, ông H cũng có thiện chí mua, bà H1 cũng muốn bán nhưng phải thi hành xong hai quyết định trên mới làm các thủ tục mua bán, sang tên theo quy định được.

Xét trong khi chưa giải quyết xong với ông H thì ngày 02/5/2019 bà H1 lại ký hợp đồng bán nhà đất này cho ông Lê Đức P (bút lục số 136).

Căn cứ trả lời xác minh của Thanh tra Sở xây dựng cho Tòa án nhân dân Quận 1 ngày 10/7/2019 thì bà H1 đã nộp tiền xử phạt ngày 11/6/2019 và đã tự tháo dỡ toàn bộ diện tích vi phạm tại số 71 đường số 22, khu Mỹ Phú 3, phường Tân Phú, Quận 7 nên không phải cưỡng chế.

Bà H1 đã ký hợp đồng mua bán nhà đất này cho ông P nên ngày 16/5/2019 bà H1 không ra công chứng ký hợp đồng mua bán với ông H như thỏa thuận ngày 15/4/2019.

Như vậy bà H1 là người có lỗi làm cho hợp đồng giữa bà H1 với ông H không thể thực hiện tiếp theo quy định.

Bà H1 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh ông H là người có lỗi nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1.

Án sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật nên giữ nguyên nội dung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Tuy nhiên cấp phúc thẩm sửa lại câu chữ cho ngắn gọn, dễ hiểu.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: bà H1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 328, 357 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Thu H1.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H:

Buộc bà Đào Thị Thu H1 phải trả lại 1.500.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) cho ông Nguyễn Thanh H theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ở ngày 15/4/2019.

Các bên thi hành án ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên mà các bên không có thỏa thuận khác về tiền lãi, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 36/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 92.000.000 đồng (Chín mươi hai triệu đồng) bà Đào Thị Thu H1 phải chịu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh H đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0007550 ngày 22/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Đào Thị Thu H1 phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005169 ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Bà Đào Thị Thu H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.1;
- Chi cục THADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang