

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1131/2019/DS-PT

Ngày 28-11-2019

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 Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thuận

Ông Trần Quang Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hiền— Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà Nguyễn Thị Mộng Linh-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2019/TLPT- DS ngày 14 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3961/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 7569/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 8656/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 9270/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa xét xử phúc thẩm số 10042/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Bà Huỳnh Thị Kim T

2/ Ông Đặng Ngọc Th

Cùng địa chỉ: 15A T, Phường B, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Ngọc Kim C (có mặt)

Địa chỉ: 34 N, phường P, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh

Bị đơn: 1/ Bà Vũ Thị Phương D (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Ông Phan Đình T (có mặt)

Cùng địa chỉ: 14/12 N, phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có luật sư Thái Đức L thuộc Văn phòng Luật sư L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C

Địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lữ Thái Hoàng Q- Nhân viên (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2018 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th có người đại diện hợp pháp là bà Trần Ngọc Kim C trình bày:

Ngày 08/8/2018 bà Huỳnh Thị Kim T có ký biên bản thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ 14/12 N, phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 14/12 N) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 252100, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012 với giá là 12.400.000.000 đồng, để đảm bảo thỏa thuận chuyển nhượng này bà T đã giao số tiền đặt cọc cho ông T, bà D 1.240.000.000 đồng. Thời hạn chậm nhất là ngày 17/9/2018 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký biên bản thỏa thuận thì tài sản trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á C, sau đó qua tìm hiểu thì được biết nhà đất số 14/12 N đã thay đổi hiện trạng theo giấy phép xây dựng số 1137/GPXD do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/9/2015, nhà chưa tiến hành thủ tục hoàn công, trên giấy phép thể hiện hai thửa đất số 27,28 tờ bản đồ số 6 Bản đồ địa chính Phường X, quận B diện tích 159,70m² là diện tích của hai nhà 14/10 và 14/12 N.

Nhận thấy, ông T, bà D đã lừa dối về tình trạng pháp lý nhà số 14/12 N nên hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 là vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật dân sự 2015, nên hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự là hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà T, ông Th yêu cầu ông T, bà D hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận là 1.240.000.000 đồng.

Số tiền này bà T, ông Th yêu cầu ông T, bà D phải trả ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên trong thời gian qua.

Bị đơn ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày như sau:

Tại thời điểm thỏa thuận mua bán ngày 08/8/2018 ông T, bà D đã có thông báo nhà chưa hoàn công nhưng bà T vẫn đồng ý mua, hai bên đã thỏa thuận chậm nhất là ngày 17/9/2018 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật, sau trước ngày 17/9/2018 bà T có đến liên hệ với ông bà đề nghị không tiếp tục mua nhà đất nữa, ông bà đều mong muốn bà T gặp ông bà để thảo luận trao đổi về việc mua

bán nhà nhưng bà T không gặp ông bà. Hiện nay ông T, bà D vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ 14/12 N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 252100, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012 với giá là 12.400.000.000 đồng với bà T, đồng thời sẽ tiến hành các thủ tục hoàn công để cập nhật tên của bà T vào quyền sử dụng đất trên, nhưng nếu bà T không tiếp tục việc chuyển nhượng thì ông T, bà D sẽ trả lại số tiền mà bà T đặt cọc là 1.160.000.000 đồng (sau khi trừ tiền môi giới 80.000.000 đồng) ngay khi ông T, bà D bán được nhà đất trên cho người khác. Vì việc bà T không tiếp tục mua nhà đất trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà trong việc giao dịch mua bán và kinh doanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á C – có ông Lữ Thái Hoàng Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ý kiến của Ngân hàng theo công văn số 795/CV-QLN.19 ngày 20/3/2019, hiện nay ông T, bà D vẫn đảm bảo việc thanh toán cho Ngân hàng, việc tranh chấp không liên quan đến tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định:

Giữa bà T và ông T, bà D có quan hệ giao dịch dân sự về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ 14/12 N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 252100, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012 với giá là 12.400.000.000 đồng. Bà T đã giao số tiền đặt cọc cho ông T, bà D 1.240.000.000 đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành vì phía bên bán ông T, bà D đã không thông tin đầy đủ, cố tình dấu về tình trạng pháp lý hiện trạng nhà hiện có để bán cho bên mua bà T, dẫn đến khi ký hợp đồng công chứng sẽ xảy ra tình trạng không thể làm thủ tục hợp thức hóa nhà theo thỏa thuận được, vì giấy phép xây dựng là chung của 02 nhà (14/10/ N và 14/12 N). Tại thời điểm mua bán 02 nhà này vẫn chưa hoàn công nên bà T không thể đứng tên trên giấy chứng nhận theo quy định. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự là: “*Hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”; bà D, ông T đã nhận từ bà T 1.240.000.000 đồng nên ông T, bà D phải trả cho bà T số tiền đã nhận 1.240.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 giữa ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D về việc mua bán nhà đất tại số 14/12 Ngô Tất Tố. Buộc bị đơn ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th số tiền 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà

T, ông Th không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/4/2019 bà D và ông T kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm vì ông, bà cho rằng bản án không phản ánh sự thật khách quan, không xem xét chứng cứ do bị đơn cung cấp, không đưa bà Nguyễn Thị B là người môi giới bất động sản vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng nên ông, bà yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25 tháng 11 năm 2019:

Phía đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận ý kiến của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Số tiền bà T mang đi giao dịch đặt cọc với ông T, bà D là tài sản chung của vợ chồng bà T ông Th. Việc không thể thực hiện hợp đồng không phải do lỗi của phía nguyên đơn mà do lỗi của phía bị đơn không thể hoàn công tại thời điểm giao kết hợp đồng nên bà T không thể đứng tên trên giấy chứng nhận theo quy định. Nguyên đơn có ý kiến theo nguyên đơn tìm hiểu thì bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất thành công cho người khác vào ngày 06/9/2019 nhưng lại không có thiện chí trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Phía bị đơn ông T trình bày bản án sơ thẩm không phản ánh sự thật khách quan, không xem xét chứng cứ do bị đơn cung cấp là những đoạn hội thoại giữa nguyên đơn và bị đơn về việc giao dịch mua bán nhà 14/12 N, không đưa bà Nguyễn Thị B là người môi giới bất động sản vào làm người làm chứng. Tuy nhiên bị đơn ông T thừa nhận các chứng cứ này phát sinh sau khi tòa cấp sơ thẩm xét xử xong ông mới nộp cho Tòa án và tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 cũng không quy định việc bên mua phải chịu trừ tiền môi giới nếu giao dịch chuyển nhượng nhà đất không thành. Việc phía nguyên đơn cho rằng theo nguyên đơn tìm hiểu thì bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất thành công cho người khác vào ngày 06/9/2019 thì bị đơn xin được phép không trả lời.

Bà Nguyễn Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt có gởi cho tòa giấy làm chứng đề ngày 25/4/2019 và bản tường trình đề ngày 21/10/2019 thể hiện có biết việc giao dịch mua bán nhà đất 14/12 N giữa nguyên đơn và bị đơn theo như lời khai của bị đơn là đúng, bà xác nhận có nhận số tiền 80.000.000 đồng là phí môi giới nhà đất từ bị đơn và có biết việc bị đơn hứa nếu việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất không thành thì phía ông T, bà D sẽ trả lại số tiền mà bà T đặt cọc là 1.160.000.000 đồng (sau khi trừ tiền môi giới 80.000.000 đồng) ngay khi ông T, bà D bán được nhà đất trên cho người khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có luật sư Thái Đức L trình bày: Ngoài lời trình bày của bị đơn thì luật sư xin bổ sung ý kiến sau: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng khi không triệu tập bà H là em của nguyên đơn vì có liên quan đến các thỏa thuận lại mà các chứng cứ là dữ liệu điện tử thể hiện. Xác định tư cách tố tụng ông Đặng Ngọc Th là nguyên đơn không đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Không xem xét chứng cứ gồm các tin nhắn của hai bên thể hiện nguyên đơn không thể tiếp tục mua mà chấp nhận lời khai của nguyên đơn cho rằng bị đơn lừa dối để đánh giá một

chiều, phiên diện không khách quan. Không xác minh thông tin bị đơn cung cấp là văn bản của Thanh tra Sở xây dựng, phiếu tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Khi bị đơn trình bày việc đang làm thủ tục hoàn công, và khi đi đều có đại diện ngân hàng cầm bản chính giấy tờ nhà để nộp cho cơ quan nhà nước mà Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh sự thật này. Ngày 08/3/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận đơn của bị đơn về đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bản án sơ thẩm ngày 18/4/2019 tuyên là không có thể hợp thức hóa là không có căn cứ. Nguyên đơn khai mâu thuẫn vì trước khi mua đã đến xem nhà, biết rõ tình trạng pháp lý là nhà mới xây có giấy phép xây dựng trên cơ sở nhà cũ. Tóm lại bản chất vụ án là nguyên đơn không thể tiếp tục nhận chuyển nhượng nhà đất số 14/12 N nên đã nại ra nhiều lý do để khỏi phải chịu chi phí môi giới. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân quận B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á C –có ông Lữ Thái Hoàng Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của ông Phan Đình T và bà Vũ Thị Phương D là trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị B là người môi giới bất động sản vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, phía bên bán ông T, bà D đã không thông tin đầy đủ, cố tình dấu về tình trạng pháp lý hiện trạng nhà hiện có để bán cho bên mua bà T, dẫn đến khi ký hợp đồng công chứng sẽ xảy ra tình trạng không thể làm thủ tục hợp thức hóa nhà theo thỏa thuận được vì giấy phép xây dựng là chung của 02 nhà (14/10 N và 14/12 N) nên việc chuyển nhượng không thành không phải lỗi của phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 ký giữa ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D và bà Huỳnh Thị Kim T. Buộc ông T, bà D phải trả cho bà T, ông Th số tiền đặt cọc là 1.240.000.000 đồng. Từ phân tích trên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T, ông Th. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Ông Phan Đình T và bà Vũ Thị Phương D là đương sự trong vụ án nên có quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông T và bà D còn trong thời hạn. Bà D có đơn xin xét xử vắng mặt,

căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà D.

[2]. Về nội dung:

Ngày 23/4/2019 bà D và ông T kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm vì ông, bà cho rằng bản án không phản ánh sự thật khách quan, không xem xét chứng cứ do bị đơn cung cấp, không đưa bà Nguyễn Thị B là người môi giới bất động sản vào làm người làm chứng nên ông, bà yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định giữa bà T và ông T, bà D có quan hệ giao dịch dân sự về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại địa chỉ 14/12 N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 252100, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012 với giá là 12.400.000.000 đồng. Bà T đã giao số tiền đặt cọc cho ông T, bà D 1.240.000.000 đồng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành vì phía bên mua cho rằng phía bên bán ông T, bà D đã không thông tin đầy đủ, cố tình dấu về tình trạng pháp lý hiện trạng nhà hiện có để bán cho bên mua bà T dẫn đến khi ký hợp đồng công chứng sẽ xảy ra tình trạng không thể làm thủ tục hợp thức hóa nhà theo thỏa thuận được, vì giấy phép xây dựng là chung của 02 nhà (14/10 N và 14/12 N). Tại thời điểm mua bán 02 nhà này vẫn chưa hoàn công nên bà Thanh không thể đứng tên trên giấy chứng nhận theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 giữa bên bán là bà Vũ Thị Phương D, ông Phan Đình T và bên mua là bà Huỳnh Thị Kim T đối với nhà đất tại số 14/12 N theo giấy chứng nhận số AC 252100, sổ vào sổ cấp giấy GCN : H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012, với giá 12.400.000.000 đồng, đang được thế chấp tại Ngân hàng, sau khi ký hợp đồng hai bên đặt cọc 1.240.000.000 đồng, chậm nhất là ngày 17/9/2018, các bên phải ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) tại địa chỉ 14/12 N,...

- Căn cứ Biên nhận mặt sau của Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 thể hiện bà T đã thanh toán cho ông T, bà D tiền cọc là 1.240.000.000 đồng.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 252100, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01973 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/7/2005, đăng ký thay đổi ngày 09/7/2012 thì tại thời điểm ký biên bản thỏa thuận thì tài sản trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á C.

- Căn cứ giấy phép xây dựng số 1137/GPXD do UBND quận B cấp ngày 14/9/2015, nhà chưa tiến hành thủ tục hoàn công, trên giấy phép thể hiện hai

thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 6 Bản đồ địa chính Phường X, quận B diện tích 159,70m² là diện tích của hai nhà 14/10 và 14/12 N.

Xét, Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 ký giữa ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D và bà Huỳnh Thị Kim T là loại hợp đồng đặt cọc, trong đó việc đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng là chuyển nhượng nhà đất 14/12 N. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc đã hoàn tất, trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì hai bên mới phát sinh tranh chấp.

Qua lời khai bị đơn, diễn biến tại phiên tòa và chứng cứ pháp lý thể hiện bị đơn là chủ sở hữu tài sản trên. Các bên thực hiện việc đặt cọc ngày 08/8/2019 hai bên đã thỏa thuận chậm nhất là ngày 17/9/2018 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật. Tuy nhiên tại thời điểm giao kết, nhà vẫn chưa hoàn công nên người mua nhà là bà T không thể đứng tên trên giấy chứng nhận theo quy định, dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng không phải do lỗi của phía nguyên đơn. Tại phiên tòa ngày 28/11/2019 bị đơn ông T xác nhận nhà đã được hoàn công từ tháng 6/2019, nên ý kiến của phía nguyên đơn việc không thể thực hiện hợp đồng không phải do lỗi của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng không thực hiện nên phải hủy bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía bà D, ông T đã nhận từ bà T 1.240.000.000 đồng nên ông T, bà D phải trả cho bà T số tiền đã nhận 1.240.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng bản án không phản ánh sự thật khách quan, không xem xét chứng cứ do bị đơn cung cấp là những đoạn hội thoại giữa nguyên đơn và bị đơn về việc giao dịch mua bán nhà 14/12 N, không đưa bà Nguyễn Thị B là người môi giới bất động sản vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên, bị đơn ông T thừa nhận các chứng cứ này phát sinh sau khi tòa cấp sơ thẩm xét xử ông mới nộp cho Tòa án và tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2018 cũng không quy định việc bên mua phải chịu trừ tiền môi giới nếu giao dịch chuyển nhượng nhà đất không thành. Hội đồng xét xử xét thấy các chứng cứ này nộp sau khi có bản án sơ thẩm và không được phía nguyên đơn chấp nhận, đồng thời cũng không thể hiện nội dung nguyên đơn đồng ý nhận tiền cọc là 1.240.000.000 đồng sau khi phía bị đơn bán được nhà và chấp nhận trừ tiền môi giới 80.000.000 đồng chỉ thực nhận 1.160.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D phải trả cho bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th số tiền đặt cọc là 1.240.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là đúng quy định pháp luật.

Việc xác minh như theo trình bày của luật sư là không cần thiết vì nguyên đơn đã thừa nhận biết việc nhà có thể chấp tại ngân hàng và bị đơn thừa nhận đã hoàn tất thủ tục hoàn công từ tháng 6 năm 2019, còn việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng nhà đất thành công cho người khác vào ngày 06/9/2019 thì bị đơn từ chối trả lời.

Đối với yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị B (tên thường gọi là S, địa chỉ cư trú tại 79/32 P, phường X, quận B) là người môi giới bất động sản tham gia vụ

án với tư cách là người làm chứng để trừ tiền môi giới 80.000.000 đồng đã trả cho bà B. Theo giấy làm chứng đề ngày 25/4/2019 và bản tường trình đề ngày 21/10/2019 của bà Nguyễn Thị B thì chỉ thể hiện bà có biết việc giao dịch mua bán nhà đất 14/12 N giữa nguyên đơn và bị đơn, chỉ có lời khai một phía của bà B không có chứng cứ cho rằng nguyên đơn đồng ý chịu tiền phí môi giới. Hội đồng xét xử xét thấy việc chi tiền hoa hồng cho người môi giới là thỏa thuận giữa bà B và phía bị đơn nên không cần thiết đưa bà B vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Do đó ý kiến của phía bị đơn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với ý kiến của luật sư phía bị đơn cho rằng ông Đặng Ngọc Th không có tư cách là nguyên đơn vì giao dịch này là riêng giữa bà T và ông T, bà D. Hội đồng xét xử xét thấy ông Th là chồng của bà T, tiền bà T mang đi giao dịch đặt cọc với ông T, bà D là tài sản chung của vợ chồng hơn nữa ông Th cùng đứng đơn khởi kiện với bà T nên ý kiến của luật sư là không có cơ sở.

Đối với ý kiến của luật sư phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm sai sót khi không triệu tập em của nguyên đơn là bà H tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định toàn bộ tin nhắn và thư điện tử trao đổi giữa bị đơn với nguyên đơn và em của nguyên đơn thì đây cũng không phải là cơ sở để hủy bản án sơ thẩm, vì bà H không liên quan trong vụ án này và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 14/12 N giữa nguyên đơn và bị đơn không thể thực hiện được như đã phân tích ở trên. Do đó, ý kiến của luật sư là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 là đúng nhưng phần quyết định lại viện dẫn điều luật Điều 127, Điều 131, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng; hơn nữa giao dịch xảy ra sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực do đó phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 chứ không áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót nhưng lỗi không nghiêm trọng và cấp phúc thẩm cần giữ y về nội dung, chỉ viện dẫn luật lại cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, nên các yêu cầu kháng cáo của ông T, bà D là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở pháp luật nên chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm: giữ nguyên án phí sơ thẩm.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do các yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà D mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T, bà D đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 579/2019/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1 Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 giữa bà Huỳnh Thị Kim T và ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D về việc mua bán nhà đất tại số 14/12 N, Phường X, quận B. Buộc bị đơn ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th số tiền 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

2.2. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà T, ông Th không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên.

2.3. Về thời hạn thanh toán: Ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D có nghĩa vụ thanh toán dứt điểm một lần số tiền trên cho bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông T, Bà D còn phải trả lãi cho bà T, ông Th theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D phải nộp 49.200.000 đồng (Bốn mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Kim T, ông Đặng Ngọc Th số tiền tạm ứng án phí 24.600.000 đồng (Hai mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0005784 ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Đình T, bà Vũ Thị Phương D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T, bà D mỗi người đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0020881 ngày 13/5/2019 và Biên lai số AA/2018/0020882 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, bà D đã nộp đủ án

phí phúc thẩm.

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

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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy