

Bản án số: 140/2018/DS-PT

Ngày: 29/01/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt
cọc mua bán nhà*”

**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 **Phan Thị Liên**

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Sang

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
678/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
dân sự đặt cọc mua bán nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 283/2017/DS-ST ngày 27/09/2017 của Tòa
án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2947/2017/QĐ – PT
ngày 07/12/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2018/QĐ – PT ngày
03/01/2018, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2018/QĐ – PT ngày
03/01/2018, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Bà Hứa Thị Duyên T, sinh năm 1985

Địa chỉ: 144/3 Đường số M0, phường M3, Quận S, Thành phố Hồ Chí
Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lâm Triết Q, sinh năm 1986

Địa chỉ: 22 P, ấp T, Thị trấn C, huyện C, tỉnh A.

Nơi tạm trú: 68B/9/3A Đ, phường M4, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh
(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của
nguyên đơn tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Bà Hứa Thị Duyên T và Ông Lâm Triết Q ký hợp đồng đặt cọc ngày
14/01/2017, nội dung bà T mua căn nhà, đất số 68B/9/3A Đ, phường M4, Quận
S, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 3,3 tỷ đồng, bà T đã đặt cọc
trước cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng và ký hợp đồng. Hợp đồng này thỏa

thuận, vào ngày 21/01/2017 hai bên tiến hành lập hợp đồng công chứng; tuy nhiên đến ngày 21/01/2017, là hai bên ra công chứng hợp đồng, ông Q không nghe điện thoại, bà T đã đến nhà của ông Q, thì ông Q nói hết thời hạn ký chuyển nhượng, xem như bà T mất tiền cọc. Bà T khởi kiện yêu cầu ông Q hoàn trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận.

Bị đơn Ông Lâm Triết Q trình bày: Ngày 14/01/2017 ông Q có thỏa thuận bán căn nhà, đất số 63B/9/3A Đ, phường M4, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, cho Bà Hứa Thị Duyên T, ông Q đã đưa cho bà T bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 242023, số vào sổ cấp GCN: CH 28221, do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/9/2016 (có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho Ông Lâm Triết Q). Hai bên thống nhất các nội dung, điều khoản và cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc, cam kết trong thời hạn 07 ngày hai bên sẽ ký mua bán chính thức tại Phòng công chứng. Bà T đã đặt cọc cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng; tuy nhiên đến ngày 21/01/2017 là ký mua bán tại Phòng công chứng thì bà T xin lùi thời gian mua bán vài ngày, với lý do chưa thể rút tiền trong Ngân hàng. Ông Q đã đồng ý để bà T có thêm thời gian chuẩn bị tiền. Sau đó, bà T không mua căn nhà này nữa và có gặp ông Q để đòi lại tiền cọc, ông Q không đồng ý vì sau khi nhận tiền cọc ông Q đã trả cho người giới thiệu mua bán nhà một phần, ngoài ra do bà T không có thái độ hợp tác, có những lời lẽ không tế nhị đối với ông (ông Q nộp cho Tòa án hai trang giấy in nội dung một số tin nhắn từ số điện thoại di động của bà T là 0906.488.428), nên ông Q không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T nữa.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hứa Thị Duyên T, đối với bị đơn Ông Lâm Triết Q, về việc yêu cầu Ông Lâm Triết Q phải hoàn trả lại cho bà Hứa Thị Duyên Tiền, số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2017 nguyên đơn – Bà Hứa Thị Duyên T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu khởi kiện, đòi bị đơn – Ông Lâm Triết Q trả lại số tiền cọc nhà 100.000.000 đồng vì cho rằng nhà đất tại địa chỉ số 68B/9/3A Đ, phường M4, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nằm hoàn toàn trong quy hoạch đất giao thông (xe điện ngầm – tuyến số 6) căn cứ chứng chỉ qui hoạch số 133/QLĐT – QH ngày 24/01/2017 do Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho Ông Lâm Triết Q, việc thông tin quy hoạch này bà T không biết tại thời điểm giao dịch đặt cọc do Ông Lâm Triết Q giấu, không nói rõ nên bà T đã đặt cọc ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017 theo yêu cầu của ông Q.

Bị đơn Ông Lâm Triết Q vắng mặt mặc dù Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét Chủ tọa và Hội đồng xét xử, đương sự đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/01/2017 giữa hai bên vì bị đơn che giấu thông tin quy hoạch về nhà đất giao dịch chuyển nhượng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Bà Hứa Thị Duyên T kháng cáo yêu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Ông Lâm Triết Q phải hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017, đây là tranh chấp về việc đặt cọc đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên cần xét lỗi của mỗi bên khi hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Do bên chuyển nhượng che giấu việc nhà đất chuyển nhượng bị quy hoạch toàn bộ vào đường giao thông tàu điện ngầm tuyến số 6, không nêu rõ thông tin quy hoạch trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017, bên nhận chuyển nhượng từ chối không mua với lý do này là chính đáng, không thuộc trường hợp tự ý không mua thì mất cọc như qui định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Sửa bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này, huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017; Buộc Ông Lâm Triết Q phải hoàn trả cho Bà Hứa Thị Duyên T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, phù hợp với lời đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Triết Q phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho Bà Hứa Thị Duyên T theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028142 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 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 Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Bà Hứa Thị Duyên T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 283/2017/DS – ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2017.

Buộc bị đơn – Ông Lâm Triết Q phải trả 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc ngày 14/01/2017 cho nguyên đơn - Bà Hứa Thị Duyên T, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bà Hứa Thị Duyên T có đơn yêu cầu thi hành án nếu Ông Lâm Triết Q không thực hiện việc thanh toán trên thì Ông Lâm Triết Q còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất qui định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Triết Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) cho Bà Hứa Thị Duyên T theo biên lai thu tiền số AD/2014/0004314 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho Bà Hứa Thị Duyên T theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028142 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận S;
- Chi cục THADS Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Phan Thị Liên

