

Bản án số: 412/2018/DS-PT

Ngày: 24-4-2018

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: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Ông Uông Văn Tuấn
2/ Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Tấn Đông – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 và 24 tháng 4 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 293/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 15/5/2017.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1207/2018/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Q, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn B, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền lập ngày 05/3/2012).

Địa chỉ: Nguyễn Văn X, phường Đ, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1/ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1958 .

2/ Bà Tạ Thị H, sinh năm 1960 .

Cùng địa chỉ: Đường số 12, Khu phố 1, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đình X thuộc Văn phòng Luật sư S – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm A, sinh năm 1957

Địa chỉ: Đường D, phường K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Đồng Thị B, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 30, đường số 10, phường K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 62/25/4, khu phố 4, phường K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Kim C, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 29B đường L, phường E, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1972

Địa chỉ: 13/33/28 Khu phố 3, phường Q, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H ngày 15/5/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17/12/2010, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 01/8/2009, ông N, bà Tạ Thị H và ông (Phan Văn T) có ký Bản hợp đồng mua bán nhà đất tại nhà ông N địa chỉ 28 Đường 16, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó ông đặt cọc 1.400.000.000 đồng để mua căn hộ B009 với giá 2.000.000.000 đồng; sau 30 ngày kể từ ngày ký và nhận số tiền cọc thì hai bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, phía ông trả tiếp 600.000.000 đồng, bên ông N giao nhà.

Đối với số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng, ông giao cho ông N làm 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 01/8/2009, ông giao trực tiếp cho ông N 1.000.000.000 đồng tại ngân hàng K (trong đó có 500.000.000 đồng ông mang từ nhà, 500.000.000 đồng ông A (anh ruột ông), rút ra từ Ngân hàng K đường M cho ông mượn, ông N có ký nhận vào cuối trang 3 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/8/2006 khi nhận đủ số tiền 1 tỷ đồng này; Lần thứ hai vào ngày 03/8/2009 ông giao trực tiếp cho ông N số tiền 400.000.000 đồng tại Ngân hàng Z – Chi nhánh Y, các lần giao nhận tiền đặt cọc tại các ngân hàng đều có sự chứng kiến của ông A, bà V. Sau khi nhận đủ tiền, ông N có ký nhận và ghi nội dung “Ngày 03/8/2009 Tôi đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng)” vào cuối trang 3 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/8/2006, bản chính Bản hợp đồng này ông còn giữ và đã xuất trình cho phía ông N, cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Tuy nhiên, ông N, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, cũng không trả lại số tiền cọc mua căn hộ mặc dù ông đã nhiều lần đến nhà yêu cầu trả.

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu ông N, bà H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của ông là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bị đơn ông N, bà H phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; không có yêu cầu gì đối với bà V, bà C, bà B.

Tại các bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa các bị đơn ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H trình bày:

Ông không quen biết ông T. Ngày 01/8/2009, qua giới thiệu của bà V, ông và ông T có ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn hộ tại địa chỉ B009 đường F, Khu phố I, phường J, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 2.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 02 đợt: đợt 1: đặt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng; đợt 2: sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng.

Lý do ông ký Bản hợp đồng mua bán với ông T là theo yêu cầu của bà V, do ông bà và bà V có mối quan hệ quen biết nên ông N đứng ra vay tiền của ông T giúp bà V với số tiền là 900.000.000 đồng; ký hợp đồng mua bán nhà để làm tin, tuy hợp đồng thể hiện số tiền đặt cọc (tiền vay) là 1.400.000.000 đồng nhưng thực tế ông chỉ nhận của ông T 900.000.000 đồng. Số tiền 900.000.000 đồng này ông nhận làm hai lần, cụ thể:

Lần thứ nhất vào ngày 01/8/2009, hợp đồng ghi ông N nhận 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế ông T chỉ có đưa cho ông 500.000.000 đồng tại Ngân hàng K; sau khi nhận tiền từ ông T, ông đã đưa số tiền 500.000.000 đồng này cho bà V. Ông N xác nhận, trên hợp đồng mua bán ông có ghi dòng chữ “hôm nay ngày 01/8/2009 tôi đã nhận của anh T 1.000.000.000đ (một tỷ đồng)” và ký tên. Lý do ông ghi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng như vậy là vì trước đó bà V có vay của ông T 500.000.000 đồng nên bà V yêu cầu ông ghi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng giúp cho bà V. Lần thứ hai, vào ngày 03/8/2009 tại ngân hàng Z ông T đưa tiếp cho ông số tiền 400.000.000 đồng, lần giao tiền này cũng có sự chứng kiến của ông A, bà V, sau khi nhận đủ tiền ông ký nhận vào Bản hợp đồng và đưa hết số tiền này cho bà V.

Khoảng đầu năm 2010, ông T đến nhà ông yêu cầu ông trả lại số tiền 900.000.000 đồng mà ông đã vay mượn giúp cho bà V, ông có nói ông T về để ông hỏi lại bà V, khi biết được bà V chưa trả tiền cho ông T, ông yêu cầu bà V phải trả ngay cho ông T. Sau đó, bà V có đưa cho ông một bản hợp đồng mua bán nhà photo có xác nhận của bà Đồng Thị B (vợ của ông A) với nội dung “Tôi đã nhận của anh N là bảy trăm triệu đồng chẵn (ngày 26/5/2010), còn lại hai trăm triệu đồng sang cho chị V phải chịu trách nhiệm trả” và có chữ ký của bà B. Bà V khẳng định với ông đã trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng, chỉ còn nợ 200.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa các bị đơn bà Tạ Thị H trình bày:

Ông N là chồng của bà, vợ chồng bà có quen biết bà V, bà không quen biết ông T, bà B, ông A. Đầu tháng 8/2009 khi bà đang làm việc, ông N đưa bà hợp đồng để ký. Do bà bận làm việc nên ông N bảo ký nên bà ký và sẽ giải thích sau. Một thời gian sau bà thấy ông T đến nhà tìm ông N nhiều lần, bà có hỏi thì ông T có nói có cho ông N mượn tiền, ông N hứa 01 tháng trả đến nay mấy tháng rồi chưa trả. Bà có hỏi ông N thì ông xác nhận có mượn giúp cô V 900.000.000 đồng, ký hợp đồng mua bán nhà chỉ là hình thức để mượn tiền của vợ chồng anh A, bà có nói ông N đi gặp cô V nói thanh toán dứt điểm đi. Đến khoảng tháng 11/2010 thì cô V có đến nhà nói bà đi theo cô V đến nhà gặp bà D vợ ông H, tại nhà bà B, cô V có nói bà đi cùng là để chứng nhận là V đã trả cho bà B được 700.000.000 đồng; các bên nói qua lại bà không hiểu gì nên lấy điện thoại ra ghi âm lại, trong đó có đoạn ông T xác nhận chỉ cho ông N mượn 900.000.000 đồng và yêu cầu bà phải trả lại cho ông T số tiền 900.000.000 đồng nếu không anh kiện ra tòa là 1.400.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà. Với yêu cầu khởi kiện của ông T bà không đồng ý. Theo bà thì bà B đã nhận tiền 700.000.000 đồng, cụ thể là trang 3 tờ 2 của bản hợp đồng, dòng cuối cùng là ngày 31/8/2010 bà B đã ghi: “Ngày 31/8/2010 đã nhận của anh N 700.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng cô V phải trả” và tiếp theo đó ngày 01/9/2010 bà Đồng Thị B tiếp tục xác nhận vào mặt sau của trang 3 bản Hợp đồng là: “Tôi Đồng Thị B đã nhận 700.000.000 đồng chẵn do chị V giao ngày 26/5/2010.” Theo bà H căn cứ vào 02 chứng cứ này thì ông N, bà V đã trả cho ông T, bà B 700.000.000 đồng và chỉ còn lại 200.000.000 đồng mà thôi.

Tại phiên tòa, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T ông N bà H xác nhận ông chỉ nhận của ông T số tiền 900.000.000 đồng chứ không phải 1.400.000.000 đồng như ông N đã ghi trong Bản hợp đồng và như ông T trình bày. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bị đơn ông N bà H chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Ông bà không có yêu cầu gì đối với bà V, bà B. Về căn hộ B009, ngày 19/7/2012 ông bà đã bán, nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho bà Kim C, căn hộ hiện nay đã đứng tên bà C.

Tại các bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà có quen biết làm ăn với ông T, ông A và ông N. Do cần tiền làm ăn nên bà có nhờ ông N đứng ra vay của ông T 900.000.000 đồng và nhờ ông N lập hợp đồng mua bán nhà B009 cho ông T để làm tin. Bà xác nhận số tiền 900.000.000 đồng mà ông N nhận của ông T, ông N đã giao lại cho bà 900.000.000 đồng. Về nhận số tiền ông N ký nhận với ông T khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà có đề nghị ông N ghi xác nhận giúp cho bà là ông N có nhận của ông T số tiền 1.400.000.000 đồng vì trước đó bà còn nợ của ông T 500.000.000 đồng chưa trả. Bà xác nhận số tiền này là bà vay của ông T nhưng nhờ ông N đứng ra lập hợp đồng mua bán để làm tin. Số tiền vay 900.000.000 đồng bà trả lãi cho ông T được khoảng 07 tháng, mỗi tháng 45.000.000 đồng (5%/tháng). Sau khi ông N nhắc bà trả nợ cho ông T, bà đã trả cho ông T số tiền

700.000.000 đồng bằng cách đưa cho bà B (vợ ông A) theo yêu cầu của ông T. Sau khi nhận tiền đủ số tiền 700.000.000 đồng bà B có xác nhận cho bà với nội dung “Tôi đã nhận của anh N là bảy trăm triệu đồng chẵn (ngày 26/5/2010), còn lại hai trăm triệu đồng chị V phải chịu trách nhiệm trả” và ký tên vào trang 3 của Bản hợp đồng; tờ giấy xác nhận này bà đã đưa bản chính cho ông N. Ngoài ra bà và bà B còn ghi thêm một lần xác nhận có nội dung bà B nhận số tiền vào trang 4 của Bản hợp đồng, bản này bà cùng đã đưa cho ông N. Việc bà đưa số tiền 700.000.000 đồng cho bà B (chị dâu của ông T) là theo yêu cầu của ông T, thực tế tại thời điểm này bà không biết bà B là ai. Bà V xác định bà nợ ông T tổng cộng 1,4 đồng, đã trả được 700.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại số tiền 700.000.000 đồng, số tiền nợ này bà sẽ trả cho ông T.

Bà V cho rằng, bà không vay mượn gì của bà B và ông A. Giấy mượn nợ ngày 10/7/2009 với nội dung bà vay của bà B 800.000.000 đồng, đến ngày 10/4/2010 sẽ hoàn trả lại là do bà viết và ký tên được bà ghi sau khi các bên tranh chấp về số tiền phải trả. Bà viết giấy này theo yêu cầu của ông T, không có việc vay mượn tiền của bà B.

Đối với Giấy giao nhận tiền ngày 25/10/2010 do bà B lập, bên dưới có dòng chữ “Hôm nay ngày 25/10/2010 tôi Nguyễn Thị V có nhận lại số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) từ chị Đồng Thị B” bà xác nhận là do bà viết và ký tên. Bà viết nội dung này theo yêu cầu của ông T nhưng thực tế bà không có nhận lại số tiền 700.000.000 đồng từ bà B.

Tại các bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông A, ông T là em chồng của bà; bà không biết ông N, bà H, bà quen biết bà V do hai bên có quan hệ sui gia và bà V có vay mượn tiền của bà. Ngày 26/5/2010 có nhận của bà V 700.000.000 đồng. Lý do bà nhận tiền của bà V là vì trước đó bà V có vay của bà 800.000.000 đồng theo Giấy mượn nợ ngày 10/7/2009 do bà V viết và ký tên.

Bà xác nhận chữ viết và chữ ký tại trang 3 Bản hợp đồng mua bán nhà ngày 01/8/2009 với nội dung “ 31/8/2010 đã nhận của anh N là bảy trăm triệu. còn lại hai trăm triệu đồng cô V phải trả” là của bà và nội dung bà ghi vào trang 4 của Bản hợp đồng “Theo hợp đồng mua bán nhà đất là ngày 01/8/2009 anh Phạm Văn N có ghi mượn của anh Phan Văn T một tỷ đồng chẵn, nhưng anh N chỉ mượn chín trăm triệu đồng chẵn. số tiền không phải của anh T mà là tiền của vợ chồng anh A chị B giao cho anh T đứng tên trong hợp đồng cho anh N mượn giúp tôi. Đến nay anh N đã trả tổng cộng bảy trăm triệu đồng chẵn, còn lại số tiền là hai trăm triệu đồng chuyển sang cho chị V phải trả thay cho anh N. Tôi Đồng Thị B đã nhận bảy trăm triệu đồng chẵn do chị V giao. Ngày 26/5/2010” là do bà viết và ký tên; thực tế đây là số tiền bà V trả cho bà khi vay bà số tiền 800.000.000 đồng trước đó, không liên quan gì đến việc mua bán căn hộ giữa ông T với ông N bà H.

Theo bà B, bà ghi như vậy là theo yêu cầu của bà V, cụ thể: vào ngày 26/5/2010 bà V đến nhà trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng và bà V đưa cho bà

bản hợp đồng mua bán nhà ngày 01/8/2009 yêu cầu bà ghi như vậy là để lấy thêm tiền từ ông N trả tiếp cho bà nên bà đồng ý ghi theo yêu cầu bà V một lần ghi vào ngày 01/9/2010 và một lần ghi vào ngày 31/8/2010. Tuy nhiên, sau khi ghi thêm lần thứ hai cho bà V bà thấy việc viết các nội dung nêu trên vào Bản hợp đồng mua bán nhà là không đúng, tiền thì không nhận được nhưng sự việc phức tạp và ảnh hưởng đến việc mua bán của ông T nên ngày 25/10/2010 bà gọi bà V đến nhà bà lập giấy giao nhận tiền, theo giấy này bà ghi nội dung rất rõ là bà nhận số tiền bà V trả nợ cho bà 700.000.000 đồng vào ngày 26/5/2010,

Việc trả nợ này không liên quan đến việc ông T ông N bà H mua bán căn hộ, cũng không liên quan gì đến giao dịch giữa bà V với ông N bà H nên lại cho bà V số tiền 700.000.000 đồng và yêu cầu bà V ký nhận. Bà V đã ký nhận lại số tiền 700.000.000 đồng.

Việc bà trình bày bà V có vay bà 800.000.000 đồng tuy nhiên bà không có yêu cầu gì đối với bà V trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với bà V, ông T, ông N, bà H.

Tòa án nhân dân Quận N đã tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn T, buộc các bị đơn ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn ông Phan Văn T có đơn yêu cầu các bị đơn ông Phạm Văn N, bà Tạ Thị H phải liên đới trả số tiền nêu trên; nếu các bị đơn chưa thi hành các khoản tiền trên thì hàng tháng, các bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết, không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[1] Xét nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc mua bán căn hộ B009 đã nhận của nguyên đơn là 1.400.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Theo các tài liệu chứng cứ các bên giao nộp, ngày 01/8/2009 ông T (bên mua) và ông N, bà H (bên bán) có thỏa thuận đặt cọc để mua bán căn hộ B009 đường F, Khu phố I, phường J, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá mua bán là 2.000.000.000 đồng, nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 11/02/2009; thực hiện thỏa thuận bên mua ông T đã giao cho bên bán số tiền cọc 1.400.000.000 đồng. Do bên bán không đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà, cũng không trả lại số tiền cọc đã nhận nên phát sinh tranh chấp.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy, theo lời xác nhận của các đương sự, xác minh của chính quyền địa phương thì căn hộ số B009 khi các bên giao dịch đã được cấp Giấy chứng nhận; Theo nội dung công văn số 37/VPĐK ngày 13/02/2014 của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận N: *“Căn hộ số B009 Khu I – R16 phường J, Quận N đã được UBND Quận N cấp giấy CN số CH 06229 ngày 27/8/2012 cho bà Kim C”*; trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo việc này cho các bên đương sự; phía nguyên đơn không có ý kiến gì và vì căn hộ đã bán và giao cho bà C nên chỉ yêu cầu các bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn, phía bị đơn chỉ đồng ý trả lại 500.000.000 đồng cho nguyên đơn vì đã trả số tiền 900.000.000 đồng cho bà B.

[3] Để chứng minh cho trình bày và yêu cầu của mình là đúng và có căn cứ; tại phiên tòa nguyên đơn đã xuất trình bản chính hợp đồng ngày 01/8/2009, theo đó trên hợp đồng có ghi rõ bị đơn đã nhận đủ số tiền đặt cọc mua bán căn hộ là 1.400.000.000 đồng, không tiếp tục thực hiện mua bán thì phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận; phía bị đơn không chấp nhận trình bày này của nguyên đơn, xác định chỉ nhận 900.000.000 đồng, đã trả cho bà B 700.000.000 đồng và cho rằng bị đơn tuy không trực tiếp trả lại số tiền 700.000.000 đồng cho nguyên đơn, nhưng trả theo yêu cầu của nguyên đơn và đã trả cho bà B là chị dâu của nguyên đơn, việc trả tiền này được bà B xác nhận và ghi rất rõ: *“ 31/8/2010. Đã nhận của anh N là bảy trăm triệu đồng. Còn lại hai trăm triệu cô V phải trả”* nên số tiền giao nhận chỉ là 900.000.000 đồng và đã trả cho phía nguyên đơn được 700.000.000 đồng để chứng minh cho trình bày của mình, phía bị đơn xuất trình bản hợp đồng photocopy trên đó ghi nội dung bà B đã nhận của ông N số tiền 700.000.000 đồng tại cuối trang 3.

[4] Xét về số tiền các bị đơn phải trả cho nguyên đơn, theo nguyên đơn ông T thì ông đã giao cho bên bán số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng làm 2 lần, lần 1 ngày 01/8/2009 đưa 1.000.000.000 đồng, ngày 3/8/2009 giao tiếp 400.000.000 đồng, ông N đã ghi rõ trong hợp đồng là đã nhận đủ 1.400.000.000 đồng; phía bị đơn không chấp nhận lời trình bày này của nguyên đơn, đồng thời viện dẫn một đoạn thoại ghi âm ông T có nói *“Anh chị làm sao đó để trả lại cho em 900.000.000 đồng chứ nếu để em thưa kiện ra là em thưa kiện 1.400.000.000 đồng chứ em không thưa 900.000.000 đồng”*. Với nội dung ghi âm này, Tòa án

đã tiến hành đối chất làm rõ giữa nguyên đơn với bị đơn, những người có liên quan đến nội dung ghi âm và HĐXX công khai nội dung ghi âm; tại phiên tòa ông T xác nhận ông nói là trả 900.000.000 đồng thì trả lại cho ông đi, hoàn toàn không có việc ông nói số tiền cọc ông đưa cho ông N là 900.000.000 đồng. Về bản gốc nội dung ghi âm này, tại phiên tòa các bị đơn thừa nhận không còn, các đoạn thoại ghi âm công khai tại phiên tòa nghe không rõ nên không có cơ sở để xem xét đánh giá.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy rằng, tại Mục VI có ghi “Bản hợp đồng này được lập thành hai bản có nội dung như nhau hai bên đã đọc kỹ ...” và ngày 03/8/2009 là ngày bị đơn xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng theo thỏa thuận; tuy nhiên tại các bản hợp đồng photocopy (có ghi nội dung bà B nhận 700.000.000 đồng) mà các bị đơn và bà V xuất trình thì không có dòng chữ “Ngày 03/8/2009 Tôi đã nhận đủ 1.400.000.000 đồng” của bị đơn ông N ở cuối trang 3 như bản chính hợp đồng nguyên đơn xuất trình. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bị đơn và bà V giải thích tại sao các bản của mình xuất trình tại trang 3 không có dòng chữ của ông N ghi và ký tên bên dưới: “Ngày 03/8/2009 Tôi đã nhận đủ 1.400.000.000 đồng” phía bà V xác nhận đây là bản bà mượn photo lại khi trả tiền cho bà B; còn phía các bị đơn xác nhận bản hợp đồng này do bà V photocopy rồi đưa lại sau đó, tuy nhiên lời trình bày này mâu thuẫn với lời trình bày của bị đơn ông N tại phiên tòa là chính ông N mang 700.000.000 đồng đến nhà bà B trả cho bà B và bà B viết xác nhận cho ông.

[6] Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy lời trình bày của nguyên đơn đã giao 1.400.000.000 đồng cho bị đơn khi đặt cọc mua căn hộ là có cơ sở. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đối với việc mua bán căn hộ; theo lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, cũng như các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, thời điểm ông T ông N và bà H thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ, thì căn hộ đang thế chấp để đảm bảo khoản vay của bị đơn tại các ngân hàng; sau khi nhận số tiền cọc từ ông T, các bị đơn giải chấp căn hộ, các bị đơn không thực hiện thỏa thuận đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn hộ cho nguyên đơn mà lại đến phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, bán tiếp căn hộ cho bà Kim C vào ngày 19/7/2012 trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp có liên quan đến căn hộ là không đúng, vi phạm pháp luật. Đối với các giao dịch giữa ông N, bà V, bà B; các đương sự cũng không có yêu cầu nên không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị đơn ông N và bà H phải có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn nên phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả theo quy định pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 288; Điều 357, Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn T, buộc các bị đơn ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn ông Phan Văn T có đơn yêu cầu các bị đơn ông Phạm Văn N, bà Tạ Thị H phải liên đới trả số tiền nêu trên; nếu các bị đơn chưa thi hành các khoản tiền trên thì hàng tháng, các bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn N và bà Tạ Thị H phải chịu là 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng).

Hoàn lại cho ông Phan Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2011/00115 ngày 11/01/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn N, bà Tạ Thị H chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/07887 ngày 25/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn N, bà Tạ Thị H chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0024094 ngày 17/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Điều 6, 7, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Trịnh Đắc Phú