

**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: 223/2020/DS-PT

Ngày: 24/4/2020

V/v “Tranh chấp về 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 Phạm Hồng Giảng

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Phan Thị Hằng

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Nguyễn Thu 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:*  
Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/DSPT ngày 05/02/2020 về việc “Tranh chấp về đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 837/2020/QĐXXPT-DS ngày 24/02/2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Phương T, sinh năm 1992. (vắng mặt)

*Địa chỉ:* Số 976A HG, Phường X, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1982.

*Địa chỉ:* Số 301/26 TX, phường KT, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trung A, sinh năm 1993.

*Địa chỉ:* 18 ÂB, Phường E, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn B – Luật sư Văn phòng Luật sư Hoa Sen, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Thái Thị Phương T trình bày:*

Ngày 22/3/2019, nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Cẩm L là bị đơn, có lập hợp đồng đặt cọc viết tay để mua bán căn nhà số 1041/57A TX, Khu phố G, phường TH, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 (hai tỷ chín trăm triệu) đồng.

Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, bị đơn ký nhận và trực tiếp nhận tiền.

Trong Hợp đồng đặt cọc có ghi rõ: “Bên bán chịu trách nhiệm về căn nhà không bị tranh chấp, giấy tờ hợp lệ, không bị quy hoạch giải tỏa. Nếu vi phạm điều này (tranh chấp, giấy tờ không hợp lệ, bị quy hoạch giải tỏa) bên mua có quyền từ chối mua nhà mà không bị mất tiền cọc”. Đồng thời, khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cung cấp chứng chỉ quy hoạch của Ủy ban nhân dân Quận V và bản họa đồ diện tích nhà đất sau khi quy hoạch. Bị đơn đồng ý, và hứa sẽ cung cấp cho nguyên đơn trước ngày ký công chứng là ngày 22/4/2019.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã liên hệ Ủy ban nhân dân phường TH, Quận V thì biết được thông tin nhà và đất tại 1041/57A TX nằm trong diện quy hoạch giải tỏa lộ giới nên diện tích nhà đất còn lại sau khi quy hoạch chỉ còn khoảng 9m<sup>2</sup>.

Sau đó, nguyên đơn liên hệ Ủy ban nhân dân Quận V và Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận V thì cũng được trả lời giống như nội dung trên. Vì nguyên đơn không phải chủ sở hữu nhà và đất, nên chỉ được trả lời bằng miệng cho nguyên đơn biết, khi nào chủ sở hữu căn nhà trên yêu cầu thì mới trả lời bằng văn bản. Ngay sau khi được biết thông tin quy hoạch, nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc qua điện thoại với bị đơn, nhưng bị đơn không nghe máy mà chỉ nhắn lại rằng sẽ gặp nhau khi ra công chứng ký mua bán nhà vào ngày 22/4/2019.

Ngày 22/4/2019, nguyên đơn và bị đơn gặp nhau tại Văn phòng Công chứng TC, huyện NB để tiến hành ký công chứng mua bán theo thỏa thuận. Tuy nhiên, khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn cung cấp chứng chỉ quy hoạch và bản họa đồ diện tích nhà đất theo thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc, thì bị đơn không có các giấy tờ như nguyên đơn yêu cầu. Sau đó nguyên đơn đưa tờ thông báo về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn không nhận thông báo, nên hai bên ra về.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/3/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn.
- Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn. Nguyên đơn đề nghị trả ngay một lần, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn rút lại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/10/2019.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện trình bày:*

Ngày 22/3/2019, bị đơn và bà Thái Thị Phương T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 1041/57A TX, Khu phố G, phường TH, Quận V và bị đơn xác nhận có nhận của nguyên đơn tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cùng ngày 22/3/2019.

Ngày 25/3/2019, bị đơn có gửi qua Zalo cho nguyên đơn Công văn số 317 ngày 02/8/2018 về tình trạng nhà đất.

Ngày 26/3/2019, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cung cấp chứng chỉ mới của năm 2019, nên bị đơn mới đi xin quy hoạch chi tiết tại Ủy ban nhân dân Quận V.

Bị đơn đã cung cấp giấy tờ pháp lý và thông tin có liên quan đến căn nhà theo hợp đồng đặt cọc, bên mua là nguyên đơn đã được tiếp cận toàn bộ thông tin của nhà đất nên mới tiến hành đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2019 tình trạng pháp lý, chủ sở hữu căn nhà không đổi. Nguyên đơn phải tìm hiểu thông tin nhà đất trước khi ký tiến hành đặt cọc, bị đơn không phải chịu trách nhiệm này với nguyên đơn.

Nhà đất hiện nay bị đơn đã giải chấp tại Ngân hàng NX, chi nhánh MV ngày 05/9/2019, bị đơn đã lấy lại giấy tờ thế chấp tại Ngân hàng. Hiện bị đơn đang giữ giấy tờ nhà đất trên, giữa bị đơn và Ngân hàng không còn giao dịch nào nữa.

Ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng TC huyện NB, bị đơn đã cung cấp chứng chỉ quy hoạch ngày 05/4/2019 và các Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất và các giấy tờ nhân thân, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Nhà đất của bị đơn đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bị đơn đã cung cấp giấy tờ nhà đất cho nguyên đơn xem, nhưng nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu bị đơn phải cung cấp chứng chỉ quy hoạch và đồ họa phác thảo sau quy hoạch. Sau đó, nguyên đơn bỏ về. Do bên mua đơn phương không chịu ký hợp đồng công chứng mua bán nhà theo thỏa thuận, không thực hiện giao dịch chuyển nhượng nữa, nên lỗi là của nguyên đơn. Bên bán không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐBPKCTT ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, vì quyết định này ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và người mua nhà của bị đơn. Đề nghị đưa ông Phan Bá C, bà Nguyễn Thị Kim U vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho ông C, bà U là người mua nhà của bị đơn. Đề nghị triệu tập người làm chứng là ông K tham gia phiên tòa, vì ông K là người chứng kiến việc đặt cọc của nguyên đơn và bị đơn.

Bản án sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; khoản 5 Điều 70, khoản 1 Điều 96; Điều 97; Điều 147; khoản 2 Điều 210; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2016;

- Căn cứ vào các Điều 328, 357, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Phương T.

[1]. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/03/2019 giữa bà Thái Thị Phương T và bà Nguyễn Thị Cẩm L, vì lý do không thể thực hiện tiếp được việc mua bán.

[2]. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm L có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Thái Thị Phương T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (của hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/3/2019 giữa bà Thái Thị Phương T và bà Nguyễn Thị Cẩm L).

Bà Nguyễn Thị Cẩm L có trách nhiệm trả ngay một lần khi án có hiệu lực.

Trong trường hợp bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm L không tự nguyện thi hành án đúng hạn, thì bà Nguyễn Thị Cẩm L phải thanh toán thêm cho nguyên đơn bà Thái Thị Phương T tiền lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi quy định Nhà nước, trên toàn bộ số tiền trả chậm cho đến ngày thanh toán xong số tiền phải trả cho bà Thái Thị Phương T.

[3]. Giữ nguyên Quyết định số 20/2019/QĐADBPKCTT ngày 19/9/2019 và tiếp tục duy trì Quyết định số 20/2019/QĐADBPKCTT ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc thi hành án.

[4]. Giữ nguyên Quyết định số 02/QĐ-BPĐB ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc thực hiện biện pháp đảm bảo cho đến khi thi hành xong bản án.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng;

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Thái Thị Phương T số tiền 10.300.000 đồng, theo biên lai thu số AA/2018/031064 ngày 15/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Quyết định của án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi hành án.

Ngày 12/11/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm L có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7. Lý do: Về tố tụng, sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Phùng Bá G và bà Nguyễn Thị Kim U, là hai người đã mua căn nhà này nhưng Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đã ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Không triệu tập người làm chứng là ông Lâm Trọng K tham gia phiên tòa. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, nhà đất của bên bán có giấy

tò pháp lý đầy đủ đồng thời bên bán đã cung cấp đúng, đầy đủ thông tin về nhà đất cho bên mua. Bên mua cũng xác nhận biết và hiểu rõ về tình trạng pháp lý của căn nhà, bên mua đặt cọc là để mua căn nhà theo hiện trạng trên hồ sơ pháp lý được bên bán cung cấp.

Không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì bản án đã tuyên trái với quy định của pháp luật, không phản ánh được đầy đủ, toàn vẹn hồ sơ chứng cứ vụ án, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn sau khi trình bày phát biểu tranh luận, đã đề nghị Hội đồng phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các 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 nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, cấp sơ thẩm đã thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phúc thẩm xét những lý do nêu tại đơn kháng cáo của bị đơn như sau:

[2] Việc không đưa ông Phùng Bá G và bà Nguyễn Thị Kim U, là hai người đã mua căn nhà của bị đơn vào tham gia tố tụng: Đơn khởi kiện và nội dung tranh chấp tại vụ án là giao dịch về đặt cọc. Phạm vi giải quyết của vụ án là số tiền cọc 400.000.000 đồng. Các bên không tranh chấp về quyền sở hữu nhà hoặc hợp đồng mua bán nhà nên những người mua nhà của bị đơn không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì đến tranh chấp tại vụ án. Sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án là đúng pháp luật và không vi phạm thủ tục tố tụng.

[3] Việc không triệu tập người làm chứng là ông Lâm Trọng K tham gia phiên tòa: Nguyên đơn cùng bị đơn đều thừa nhận sự việc hai bên có ký giao dịch về đặt cọc, thừa nhận việc người giao, người nhận và số tiền đặt cọc. Việc triệu tập người

làm chứng tham gia phiên tòa trong trường hợp này là không cần thiết và không có quy định bắt buộc nên sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư cho rằng trong số tiền cọc 400.000.000 đồng bà L đã phải chi cho ông L 50.000.000 đồng tiền môi giới nên phải đưa ông K tham gia tố tụng là người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét thấy quan hệ giữa bà L và ông K đối với số tiền 50.000.000 đồng này – nếu có thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu, việc không đưa ông K tham gia tố tụng trong vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

[4] Về nội dung: “Hợp đồng đặt cọc” xác lập ngày 22-3-2019 là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đất số 1041/57A TX. Tại “Hợp đồng đặt cọc” có thỏa thuận “Bên bán chịu trách nhiệm về căn nhà không bị quy hoạch giải tỏa. Nếu vi phạm điều này bên mua có quyền từ chối mua nhà mà không bị mất tiền cọc”.

Theo văn bản số 1881/QLĐT-XDCT ngày 07-10-2019 của Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân Quận V xác định nội dung: Nhà đất tại số 1041/57A TX thuộc khu đất quy hoạch lộ giới, diện tích đất sau khi trừ lộ giới còn khoảng 9,2 m<sup>2</sup>.

Như vậy, nhà đất tại số 1041/57A TX thuộc khu đất có bị quy hoạch, khi giao kết về đặt cọc hai bên đã có thỏa thuận trong trường hợp bị quy hoạch thì bên mua có quyền từ chối mua nhà mà không bị mất tiền cọc. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Việc bị đơn kháng cáo cho rằng khi hai bên ký đặt cọc, bên mua đã được xem và biết về tình trạng pháp lý nhà đất có quy hoạch lộ giới được thể hiện trong giấy chứng nhận, nay nguyên đơn đơn phương chấm dứt thực hiện nên bị đơn không phải trả lại số tiền cọc. Xét thấy, như đã nhận định trên, khi ký hợp đồng cọc hai bên đã có thỏa thuận về điều kiện nếu nhà đất bị quy hoạch thì bên mua có quyền từ chối mua mà không bị mất tiền cọc. Điều kiện “bị quy hoạch” được xác định là có trên thực tế, các bên tranh chấp về cọc thì phải căn cứ các điều khoản đã thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc” do hai bên tự nguyện giao kết để giải quyết. Bên cạnh đó, chính bị đơn là bên bán là người hiểu biết rất rõ về tình trạng nhà đất có bị quy hoạch nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nội dung về điều kiện mua bán nếu nhà đất bị quy hoạch như trên. Nay bên mua không mua và không bị mất cọc là đúng với thỏa thuận của cả hai bên giao kết tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 22-3-2019. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Đối tượng có tranh chấp tại vụ án này là số tiền cọc và nội dung có tranh chấp cần giải quyết chỉ trong phạm vi số tiền cọc và chế tài về phạt cọc, nếu có. Các đương sự hoàn toàn không tranh chấp quyền về tài sản, nhà đất số 1041/57A TX, Khu phố G, phường TH, Quận V không là đối tượng đang tranh chấp của vụ án. Tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 121 quy định về biện pháp “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”, Sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong trường hợp này là không đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết và quyết định tại Bản án sơ thẩm giữ nguyên các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và có yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vì vậy phúc thẩm chấp nhận yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên phải sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Ngoài ra, vụ án được thụ lý sơ thẩm vào năm 2019, thời điểm này phải áp dụng pháp luật về án phí là Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng sơ thẩm viện dẫn Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là không đúng. Bản án sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ chịu lãi của người phải thi hành án trên số tiền chậm thi hành cũng chưa rõ ràng cụ thể chính xác theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phúc thẩm sửa lại để đảm bảo cho việc thi hành án.

[8] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đối với nội dung tranh chấp về số tiền cọc là phù hợp với những tài liệu chứng cứ đã nhận định. Riêng ý kiến về duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐADBPKCTT ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7 là không phù hợp pháp luật như đã phân tích nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 328, 357, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Phương T.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/03/2019 giữa bà Thái Thị Phương T và bà Nguyễn Thị Cẩm L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm L trả lại cho bà Thái Thị Phương T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (của hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/3/2019 giữa bà Thái Thị Phương T và bà Nguyễn Thị Cẩm L).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên, nếu bà Nguyễn Thị Cẩm L chậm trả thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi quy

định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐADBPCKTT ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thái Thị Phương T được nhận lại số tiền thực hiện biện pháp đảm bảo là 400.000.000 đồng (phong tỏa tại tài khoản số 292294639 tại Ngân hàng TMCP CH – Phòng giao dịch TP), theo Quyết định số 02/QĐ-BPĐB ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc thực hiện biện pháp đảm bảo.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng;

Trả lại cho bà Thái Thị Phương T số tiền tạm ứng là 10.300.000 đồng, (theo Biên lai thu số AA/2018/031064 ngày 15/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm L 300.000 đồng (theo Biên lai thu AA/2018/0031824 ngày 21-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, 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 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 Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 7, TPHCM;
- TAND Quận 7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (T.20)

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

**Phạm Hồng Giảng**

