

Bản án số: 981/2018/DS-PT
Ngày: 31-10-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng 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: Ông Nguyễn Chí Sang

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn
Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/TLPT-DS ngày 14/8/2018 về tranh chấp hợp
đồng đặt cọc mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1217/2018/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2018 của
Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4580/2018/QĐPT-DS ngày
04/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Tuyết N, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 139D2 L.C.T, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Tường V, sinh năm 1985, địa chỉ:
609/15 CMTT, Phường 15, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền
lập ngày 25/8/2017 tại Văn phòng công chứng HTNY)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Hồ Văn T, sinh năm: 1939 (có mặt)

2.2 Bà Lê Thị Đ, sinh năm: 1947 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 44/11B YĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Quốc C, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 139D2 L.C.T, Phường B, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: 44/11B YĐ, Phường M, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn Hồ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 05/6/2017, bà và bị đơn là vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 44/11B YĐ, phường M, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, bà đã giao cho ông T bà Đ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 05/7/2017 sẽ ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Nhưng sau đó hai bên đã thống nhất ngày ký công chứng hợp đồng mua bán nhà là ngày 07/07/2017.

Ngày 07/7/2017 bà đã chuẩn bị đủ số tiền mặt là 2.200.000.000 đồng và có mặt tại phòng công chứng HTNY để ký hợp đồng mua bán thì được biết ông T có vấn đề về sức khỏe phải nhập viện nên việc công chứng mua bán nhà tạm thời bị gián đoạn. Ngày 11/7/2017 ông T xuất viện và sức khỏe ổn định nhưng vợ chồng ông T, bà Đ không liên lạc với bà để thực hiện thủ tục công chứng. Bà đã nhiều lần liên lạc với ông T bà Đ và cả ông T1 (là con ruột của ông T) nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào. Sau đó, bà đã gửi thông báo cho ông T, bà Đ vào ngày 14/7/2017 và 31/7/2017 yêu cầu ông T, bà Đ tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà nhưng vẫn không nhận được phản hồi. Do ông T bà Đ đã vi phạm khoản 1, điều 3 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05/6/2017 làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà, nên bà khởi kiện yêu cầu ông T và bà Đ trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà rút yêu cầu đòi ông T, bà Đ bồi thường 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

+ Bị đơn là ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ trình bày:

Ông xác nhận có thỏa thuận bán nhà 44/11B YĐ, phường M, Quận BT cho bà Nguyễn Tuyết N với giá là 2.400.000.000 đồng. Mọi giao dịch mua bán nhà này do con của ông là ông Hồ Văn T1 trực tiếp thực hiện với bà N. Ông đã nhận của bà N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 05/7/2017 ký hợp đồng công chứng, chồng tiền và giao nhà. Nhưng sau đó hai bên thỏa thuận 10 giờ ngày 07/7/2017 đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán, nên gia đình ông đã có mặt trước giờ hẹn nhưng không thấy vợ chồng bà N đến mà chỉ thấy có anh P, anh Ph, cô V đến nên gia đình ông tiếp tục ngồi đợi. Vì tuổi đã già và phải chuyển đồ đạc để giao nhà lại phải chờ đợi lâu nên ông đã bị choáng phải vào cấp cứu tại bệnh viện Gia Định. Đến 12 giờ chồng bà N có vào bệnh viện và ông T1 nói bác sĩ yêu cầu chụp citi vì ông có triệu chứng bị tai biến. Chồng bà N nghe vậy nên ra về và từ đó không có liên hệ gì với gia đình ông nữa mà chỉ gửi thông báo qua đường bưu điện và ném vào cửa.

Ông xác định không tiếp tục bán nhà cho bà N nữa. Ông đồng ý trả lại cho bà N 50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng vì ông không vi phạm hợp đồng.

+ Bị đơn là bà Lê Thị Đ trình bày: bà là vợ của ông T, bà thống nhất với ý kiến của ông T và không bổ sung ý kiến gì thêm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn T1 trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của ông T và bà Đ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình ông không vi phạm hợp đồng đặt cọc.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc C trình bày: Ông là chồng của bà N. Ông có biết việc khởi kiện của bà N đối với vợ chồng ông T bà Đ, theo đó nhất trí với yêu cầu của bà N đòi ông T bà Đ phải trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường cho bà N số tiền cọc là 100.000.000 đồng do ông T bà Đ đã vi phạm các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2017. Số tiền đặt cọc này là tiền riêng của bà N.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận BT đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Tuyết N về việc đòi ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 44/11 B YĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Hồ Văn T sinh năm 1939, bà Lê Thị Đ sinh năm 1947 trả lại cho bà Nguyễn Tuyết N sinh năm 1977 số tiền 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 44/11 B YĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Tuyết N ngày 05/6/2017. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết N về việc đòi ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ bồi thường số tiền đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 44/11 B YĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Quyền khởi kiện lại được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm do chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/7/2018 bị đơn Hồ Văn T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm. Theo Đơn kháng cáo bổ sung ngày 18/10/2018, ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2017 do bên nguyên đơn hoàn toàn có lỗi, tuy nhiên vì thiện chí nên ông đồng ý trả lại cho bà N số tiền 50 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự 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, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà 44/11B YĐ, phường M, Quận BT ngày 05/6/2017 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Tuyết N và bên nhận cọc là ông Hồ Văn T và bà Lê Thị Đ thì hai bên thỏa thuận việc mua bán nhà giá 2.400.000.000 đồng. Hai bên cam kết nếu bên bán đổi ý không bán nữa thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc, nếu bên mua không tiếp tục mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Bà N đã giao cho ông T và bà Đ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc quy định sẽ ký hợp đồng công chứng mua bán nhà ngày 05/7/2017, nhưng sau đó hai bên thỏa thuận lại là ngày 07/7/2017. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự thì việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa, bà N trình bày bà đã chuẩn bị đủ tiền mặt để giao cho ông T và bà Đ vào sáng ngày 07/7/2017 tại văn phòng công chứng, nhưng vì ngày 07/7/2017 ông T bị bệnh phải nhập viện, làm gián đoạn việc công chứng hợp đồng mua bán nhà. Sau đó bà liên lạc lại với gia đình ông T nhưng ông tránh né, cắt liên lạc với bà. Do vậy, bà yêu cầu bị đơn trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[3] Theo trình bày của ông T, hai bên hẹn 10 giờ ngày 07/7/2017 ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, đồng thời giao đủ tiền và giao nhà. Ông đã đến phòng công chứng trước giờ hẹn nhưng chỉ thấy ông P, ông Ph và bà V ngồi chờ mà không có bà N. Đến gần 11 giờ ông ngã bệnh nên phải đi cấp cứu, gần 12 giờ chồng bà N là ông C vào bệnh viện để xem ông có thật sự bị bệnh hay không. Từ đó về sau bà N không còn điện thoại hay nhắn tin gì nữa mà chỉ gửi văn bản thông báo. Ông không vi phạm hợp đồng nên ông xác định không tiếp tục bán nhà cho bà N, và ông chỉ đồng ý trả lại cho bà N số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

[4] Xét thấy: vào ngày hai bên thỏa thuận đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà, ông T bị bệnh không thể ký hợp đồng được là tình huống đột xuất và khách quan. Tuy nhiên, sau đó bà N có gửi 2 thông báo yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà, nhưng ông T sau khi hồi phục sức khỏe đã không chủ động liên lạc gì với bà N, không phản hồi gì đối với thông báo của bà N về việc mua bán nhà. Tại phiên tòa, ông T và bà Đ cũng xác định không đồng ý tiếp tục bán cho bà N nữa. Vì vậy bà N cho rằng bà vẫn có nhu cầu mua nhà, nhưng giao dịch mua bán nhà không thành là do ông T, bà Đ không tiếp tục giao dịch, là có cơ sở.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc ông T và bà Đ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông T không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Hồ Văn T và bà Lê Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,
- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Hồ Văn T và bà Lê Thị Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Tuyết N số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đặt cọc mua bán nhà 44/11 B YĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bà Nguyễn Tuyết N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Văn T và bà Lê Thị Đ chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông T và bà Đ còn phải trả cho bà N tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết N về việc đòi ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Đ bồi thường số tiền đặt cọc về việc mua bán nhà là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hồ Văn T và bà Lê Thị Đ.

- Trả lại cho bà Nguyễn Tuyết N số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002843 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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;
- VKSD Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.BT;
- Chi cục THADS Q.BT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Chí Sang

