

**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: 256/2022/DS-PT

Ngày: 20/5/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà và bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Lê Ngọc Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 20/05/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 14/3/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và bồi thường thiệt hại”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1319/2022/QĐPT-DS ngày 07/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5092/2022/QĐ-PT ngày 05/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 63 đường Đ, tổ 4, Khu phố 1, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Lê Phát T, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 58 đường D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 11540 ngày 22/9/2020).

- Ông Đỗ Đình N, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 19 đường V, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 13842 ngày 26/11/2021).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 357 đường Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 51/6 đường 494, Khu phố 4, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 22822 ngày 26/11/2020 do Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1978.

3.2/ Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: F1605 Chung cư H, phường F, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Tr, bà V: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 51/6 đường 494, Khu phố 4, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 15550 ngày 11/11/2021 do Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/09/2020, các bản tự khai và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Huỳnh Thị B do ông Đỗ Đình N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Huỳnh Thị B và bà Lê Thị C có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo việc hứa mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất) số công chứng 34393 ngày 12/12/2012 tại Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối tượng hợp đồng là: Nhà đất tọa lạc tại số 357 đường Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số: 517, tờ bản đồ số: 3-TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 508863 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 09/11/2010). Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng S (theo Hợp đồng thế chấp do Văn phòng Công chứng Quận X chứng nhận số 2456/HĐ-TCTS ngày 27/7/2012).

Hợp đồng đặt cọc có nội dung sau: Giá trị tài sản chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng; Ngay sau khi ký công chứng, bà B đặt cọc cho bà C số tiền là 1.130.000.000 đồng; Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà C có nghĩa vụ giải trừ thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng S và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà B theo đúng các thủ tục hiện hành và bà B cam kết sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 2.770.000.000 đồng; Nếu bà C không bán căn nhà và đất nêu trên cho bà B đúng như cam kết thì bà C phải trả cho bà B số tiền gấp hai lần số tiền đã nhận đặt cọc tương đương 2.260.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà C đã không thực hiện đúng những cam kết như trong hợp đồng đặt cọc, liên tục tránh mặt và cũng không có bất cứ thông báo nào đến bà B để giải quyết tranh chấp phát sinh. Do tuổi cao, khó khăn trong việc đi lại cũng như không nắm rõ các trình tự thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật nên bà B đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H thay mặt bà B liên hệ Tòa án nhân dân Quận X, Tòa án nhân các cấp và các cơ quan chức năng để làm thủ tục khởi kiện vụ việc trên. Sau đó, bà B nhiều lần liên hệ với ông H để hỏi tiến độ hồ sơ khởi kiện, nhưng ông H không có câu trả lời rõ ràng. Từ năm 2014 cho đến nay, bà B mặc dù rất cố gắng nhưng cũng không liên hệ được với ông H.

Gần đây, bà B tìm hiểu và được biết, vào ngày 01/9/2020 bà C đã tắt toán toàn bộ khoản vay và thủ tục giải trừ thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng S để bán cho bên thứ ba nhưng không thông báo cho bà B nên bà B đã nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận X. Tại đây, bà mới biết ông H đã tự ý rút đơn khởi kiện vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận X thụ lý số 382/2013/TLST-DS ngày 24/12/2013.

Nhận thấy việc bà C chuyển nhượng căn nhà cho người khác là hành vi xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà B nên bà B yêu cầu Tòa án:

Buộc bị đơn bà Lê Thị C tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số công chứng 34393 ngày 12/12/2012 tại Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị B và bà Lê Thị C. Bị đơn phải làm thủ tục chuyển tên chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà đất tọa lạc tại số 357 Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số: 517, tờ bản đồ số: 3-TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 508863 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 09/11/2010) cho nguyên đơn. Nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại của hợp đồng nêu trên là 2.770.000.000 đồng.

Quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bà B bổ sung yêu cầu khởi kiện là trường hợp bà C không thực hiện tiếp hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và phạt 01 lần tiền cọc, tổng cộng là 2.260.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai đề ngày 16/11/2020, 01/12/2021 và trong quá trình xét xử bị đơn bà Lê Thị C do ông Nguyễn Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lê Thị C có ký với bà Huỳnh Thị B hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 357 Đ, Tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B. Tuy nhiên, bà B không giao số tiền đặt cọc là 1.130.000.000 đồng như đã cam kết. Như vậy, bà B đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Năm 2013, bà B có khởi kiện bà C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói trên nhưng sau đó bà B đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận X đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 129/2014/QĐST-DS ngày 06/6/2014. Việc rút đơn khởi kiện là do bà B tự nguyện, bà B và bà C không có thỏa thuận nào khác ngoài hợp đồng đặt cọc đã ký.

Ngày 01/9/2020, bà C chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Lê Thị Hồng V với giá 9.500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có số công chứng 006923, ngày 01/9/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc.

Do đó, bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số công chứng 34393 ngày 12/12/2012 tại Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh với bà B. Bà C yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và yêu cầu Tòa án đình chỉ vụ án.

Tại Bản tự khai đề ngày 16/11/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr, bà Lê Thị Hồng V trình bày:

Bà Lê Thị Hồng V và bà Lê Thị C có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 006923 ngày 01/9/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc để chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số 357 Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 9.500.000.000 đồng. Hợp đồng đã được thực hiện xong. Do đó, bà V và Ông Tr không đồng ý với yêu cầu của bà B buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà bà B ký với bà C vào năm 2012.

Theo bà V được biết, bà C không nhận được tiền đặt cọc 1.130.000.000 đồng của bà B cũng như không nhận bất cứ số tiền nào từ bà B liên quan đến

việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Năm 2013, bà B có khởi kiện bà C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc này và cũng đã rút đơn khởi kiện vào năm 2014. Vì vậy, đến năm 2020 ông Nguyễn Văn Tr, bà Lê Thị Hồng V mới ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà C.

Việc bà B khởi kiện bà C đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn Tr, bà Lê Thị Hồng V vì không thể làm thủ tục chuyển tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà đối với nhà đất tại số 357 Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V, Ông Tr cam kết sẽ chịu trách nhiệm nghĩa vụ của bà C đối với bà B theo bản án, quyết định của Tòa án trong trường hợp Tòa án tuyên bà C phải trả 02 lần số tiền nhận cọc là 2.260.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Tr, bà Lê Thị Hồng V cam kết dùng các tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của bà C:

1. Căn hộ chung cư tại 40-42 đường F, Phường R, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 53,39m²; cấp 1; căn hộ ở tầng 3 + lửng thuộc thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 17 BĐDC P12 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 353/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân Quận E cấp ngày 28/12/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Tr (ông Nguyễn Văn Tr là chồng của bà V và là tài sản trước thời kỳ hôn nhân).

2. Nhà đất tại 62/417H Đường Ph, Phường R, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 92-58, tờ bản đồ 05 Phường R; diện tích 40.50m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5744/2004 do Ủy ban nhân Quận G cấp ngày 28/5/2004, cập nhật đứng tên bà Lê Thị Hồng V ngày 15/10/2008 (tài sản của bà V trước thời kỳ hôn nhân).

Bà V, Ông Tr cam kết các tài sản đảm bảo nghĩa vụ cho bà C hiện nay chưa thể chấp, cầm cố ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Thị B về việc: Buộc bị đơn Lê Thị C phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số công chứng 34393 ký ngày 12/12/2012 tại Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn Huỳnh Thị B và bị đơn Lê Thị C; Trong trường hợp bị đơn Lê Thị C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Lê Thị C phải trả lại tiền cọc và phạt 01 lần tiền cọc, tổng cộng là 2.260.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Lê Thị C về việc yêu cầu xét nguyên đơn Huỳnh Thị B đã hết thời hiệu khởi kiện.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí DS-ST cho nguyên đơn Huỳnh Thị B. Bị đơn Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí DS-ST.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/02/2022 (dấu bưu điện ngày 25/02/2022), nguyên đơn bà Huỳnh Thị B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 22/02/2022, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 655/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm với nội dung như sau: Theo đơn khởi kiện, bà B yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2012. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2021 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bổ sung: Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện được những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà C phải trả lại tiền cọc là 1.130.000.000 đồng và bị phạt cọc số tiền tương đương tiền cọc là 1.130.000.000 đồng cho bà B. Như vậy, nguyên đơn có yêu cầu bổ sung và yêu cầu này thuộc trường hợp phải đóng tạm ứng án phí có giá ngạch (trừ trường hợp được miễn) và phải ban hành thông báo thụ lý bổ sung cũng như thực hiện các trình tự tố tụng theo quy định tại Điều 195, 196, 199 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng các thủ tục tố tụng theo quy định mà vẫn đưa ra xét xử luôn là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong vụ án này, bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án. Yêu cầu này không phải tranh chấp liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên. Bản án sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu này là không đúng.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng phân tích.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B do ông Đỗ Đình N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2012 giữa bà B và bà C được ký tại Phòng công chứng C nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc thì bà B giao cho bà C số tiền là 1.130.000.000 đồng. Số tiền này được chuyển từ số nợ bà C vay của bà B theo Hợp đồng mượn tiền ngày 07/12/2009 và Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 27/10/2009. Nếu bà C cho rằng không nhận được tiền đặt cọc ngay tại thời điểm ký hợp đồng thì tại sao không có bất kỳ phản ứng nào khi bà B mang hợp đồng rời khỏi Phòng công chứng và trong một thời gian dài như vậy, bà C cũng không khởi kiện bà B để hủy hợp đồng đặt cọc. Bà B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B. Trường hợp cho rằng bà B không giao tiền hoặc số tiền nợ không liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2012 thì bà B yêu cầu bà C trả lại số tiền vay cùng lãi suất theo quy định.

Bị đơn bà Lê Thị C do ông Nguyễn Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà C có ký hợp đồng đặt cọc bán nhà cho bà B tại Phòng công chứng C nhưng bà chưa nhận tiền của bà B. Như vậy, giao dịch giữa hai bên đã không phát sinh. Bà C đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với 02 tờ giấy mượn tiền là Hợp đồng mượn tiền ngày 07/12/2009 và Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 27/10/2009 thì người đại diện theo ủy quyền của bà C không biết sự việc này nên không có ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 655/QĐ-VKS-DS ngày 22/02/2022 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xuất trình 02 tờ giấy mượn tiền là Hợp đồng mượn tiền ngày 07/12/2009 (Giấy tay) và Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 27/10/2009 để chứng minh cho việc đã giao tiền cọc cho bà C. Như vậy cần phải đối chất làm rõ xem số nợ này có được các bên chuyển sang thành tiền đặt cọc không mới có cơ sở giải quyết được vụ án. Đây là vấn đề mới phát sinh không thể bổ sung ở cấp phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc căn nhà số 357 Đ, tổ 6, Khu phố 1, phường L, Quận X (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lê Thị C được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 508863 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 09/11/2010.

Ngày 12/12/2012, bà Lê Thị C ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc hứa mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị B, hợp đồng được Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực. Theo bà B, bà đã giao tiền cọc cho bà C ngay sau khi ký Hợp đồng nên bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà B, nếu không phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Phía bà C không thừa

nhận đã nhận tiền đặt cọc của bà B nên không chấp nhận yêu cầu của bà B nêu ra.

Xét, tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận như sau: “Để bảo đảm cho việc hứa chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền là: 1.130.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được giao nhận ngay sau khi ký kết hợp đồng này”. Như vậy, việc giao nhận tiền cọc sẽ được thực hiện sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu nào về việc đã giao tiền ngoài việc có giữ một bản hợp đồng đặt cọc bản chính. Tuy nhiên, việc nguyên đơn có giữ một bản hợp đồng không đồng nghĩa với việc bị đơn có nhận tiền của nguyên đơn nên Bản án sơ thẩm nhận định bị đơn chưa nhận tiền của nguyên đơn là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày bà C có mượn tiền của bà B theo 02 giấy mượn tiền là Hợp đồng mượn tiền ngày 07/12/2009 (Giấy tay) và Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 27/10/2009 với tổng số tiền gốc là 520.000.000 đồng. Do không trả được nợ gốc và lãi nên hai bên thống nhất chuyển số nợ gốc và lãi nêu trên thành số tiền đặt cọc mua nhà. Tính đến thời điểm 12/12/2012 thì số tiền gốc và lãi bà C nợ bà B là 1.170.000.000 đồng tương đương với số tiền các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy, theo lời khai của nguyên đơn thì quan hệ vay tiền và quan hệ đặt cọc mua bán nhà có liên quan với nhau. Do đó, để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật thì cần đối chất làm rõ bà C có vay tiền của bà B theo 02 hợp đồng trên không? Quá trình thực hiện hợp đồng như thế nào, những khoản thanh toán, chưa thanh toán? Có sự thỏa thuận chuyển nợ gốc và nợ lãi qua thành tiền đặt cọc mua nhà không? Trường hợp có căn cứ xác định có việc chuyển số tiền vay thành tiền đặt cọc mua bán nhà thì cũng cần phải tính lãi lại vì theo hợp đồng cho thấy lãi suất cho vay là quá cao (5%/tháng) là không đúng quy định của pháp luật. Những vấn đề này cần phải thu thập, xem xét đánh giá lại từ cấp sơ thẩm mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Trong vụ án này có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và những nội dung mà Viện kiểm sát nêu trong Quyết định kháng nghị là đúng. Nhưng do hủy bản án sơ thẩm nên những nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được xem xét giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị B.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số số 270/ 2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

