

**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: 639/2020/DSPT

Ngày: 08/7/2020

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 Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Phạm Phương Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/DSPT, ngày 05 tháng 05 năm 2020; về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2747/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 6046/2020/QĐPT ngày 19 tháng 6 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: **Ông Mai Duy T.**

Địa chỉ: 1150/39/7 đường TMT, phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng P. (có mặt)

Địa chỉ: 58/44/11 đường số N, khu phố H, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Lê Văn N.**

Địa chỉ: 1107/41 đường số N, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Phúc T1. (có mặt)

Địa chỉ: E8/3 đường TP, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh N1. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1150/39/7 đường TMT, phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Võ Thị B. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1107/41 đường số N, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Kim K. (vắng mặt)

Địa chỉ: thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định.

5. Người kháng cáo:

Bị đơn – ông Lê Văn N.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – ông Mai Duy T có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng P trình bày:

Ngày 09/5/2018, ông Mai Duy T và ông Lê Văn N ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà và đất có diện tích đất là 200 m² thuộc thửa đất số 574, tờ bản đồ 24 tại địa chỉ số 1107/41, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 039/2008/UB.GCN Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 04/11/2008, cập nhật sau cùng ngày 15/5/2017 đứng tên ông Lê Văn N và bà Võ Thị B. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện, ông N và bà B đồng ý bán nhà đất nêu trên cho ông T với giá 4.200.000.000 đồng, thanh toán thành 03 đợt: đợt 1 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng ngay khi các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc; đợt 2 thanh toán 2.700.000.000 đồng ngay khi các bên tiến hành ký công chứng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; đợt 3 thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên mua. Tại Điều III của Hợp đồng có ghi: “Trong thời hạn từ ngày đặt cọc cho đến khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, nếu thửa đất bị tranh chấp thì bên A (bên bán) phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc cho bên B (bên mua). Trong trường hợp bên A đổi ý không bán thì bên A đền cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc. Bên B kể từ ngày đặt cọc tới ngày ra ký chuyển nhượng mà thay đổi không mua nữa thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A, và không được khiếu nại gì cả”.

Quá trình thực hiện, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã giao

nhận số tiền (thanh toán đợt 1) 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc đến khi hai bên tiến hành ký công chứng là 45 ngày kể từ ngày 09/5/2018. Việc ấn định thời gian tối đa là 45 ngày ra ký hợp đồng chuyển nhượng là do căn nhà nói trên đang làm thủ tục hoàn công. Đến ngày 30/5/2018, ông N có thông báo cho ông T biết là không hoàn công được căn nhà nói trên. Vì vậy, ông N đã trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và hẹn vài ngày sau sẽ trả tiếp số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng cho ông T. Sau nhiều lần ông T liên hệ yêu cầu ông N trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng nhưng ông N cứ phớt lờ né tránh.

Ngày 02/01/2019, ông T có gửi thông báo yêu cầu ông N trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng nhưng đến nay ông N vẫn chưa thực hiện.

Nay, ông Mai Duy T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn N hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và không yêu cầu số tiền phạt cọc.

Bị đơn - ông Lê Văn N do ông Bùi Phúc T1 là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Ông N thống nhất với lời trình bày của ông T về việc các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc, giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán và số tiền cọc 500.000.000 đồng mà ông N đã nhận. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 30/5/2018 ông T đã chủ động liên hệ với vợ chồng ông N, bà B để xin được hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Theo đó hai bên thống nhất: Vợ chồng ông N, bà B cho lại ông T số tiền 300.000.000 đồng và nếu ông N, bà B bán được đất cho người khác thì sẽ cho lại ông T thêm 100.000.000 đồng nữa. Yêu cầu này là do ông T đề xuất và được hai bên đồng ý ký kết xác nhận vào văn bản.

Nay nguyên đơn (ông T) khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2018 và đòi lại số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị B (là vợ của ông N) trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông N và của người đại diện theo ủy quyền về các nội dung của hợp đồng đặt cọc.

Bà cho rằng việc chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đề xuất của ông T, ông T là người vi phạm hợp đồng đặt cọc làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không thể thực hiện được. Theo đúng thỏa thuận thì ông T phải mất toàn bộ tiền cọc nhưng vì tình người nên vợ chồng bà đã trả lại cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông N phải tiếp tục trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, bà không đồng ý vì không có cơ sở để chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Ánh N1 (là vợ ông T) trình bày: Số tiền đặt cọc mua nhà đất là tiền riêng của ông T, không liên quan gì đến bà nên bà không có ý kiến và

cũng không tranh chấp gì. Đồng thời vì lý do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/04/2019 bà Nguyễn Kim K là người làm chứng trình bày:

Vào ngày 09/05/2018, bà có chứng kiến việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên. Ông T đã đặt cọc với số tiền là 500.000.000 đồng. Trong hợp đồng có ghi rõ thời gian từ ngày đặt cọc đến khi ra công chứng là 45 ngày nhưng vì lý do ông T không bán được những lô đất khác đã mua trước đó nên không đủ tiền để thanh toán và ra công chứng. Do vậy, ngày 30/5/2018 ông T đã đến gặp ông N cho xin lại tiền cọc. Ông Lê Văn N đã bàn bạc với vợ và đồng ý cho ông Mai Duy T xin lại 300.000.000 đồng. Ông Mai Duy T chấp nhận mất số tiền 200.000.000 đồng còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Duy T.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 09/05/2018 giữa ông Lê Văn N và ông Mai Duy T về việc đặt cọc mua bán căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/41, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Lê Văn N phải trả cho ông Mai Duy T số tiền cọc còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

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

Ngày 03/02/2020, bị đơn – ông Lê Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/01/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị số 38/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn - Ông Lê Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 38/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/01/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi 200.000.000 đồng tiền cọc đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn - ông Lê Văn N nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông Lê Văn N được chấp nhận về mặt hình thức.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, việc tranh luận tại phiên tòa cũng như quá trình và kết quả giải quyết vụ việc qua các cấp Tòa án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 09/5/2018, giữa ông Mai Duy T và ông Lê Văn N có thỏa thuận về việc đặt cọc mua bán căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/41, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 039/2008/UB.GCN Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 04/11/2008, cập nhật sau cùng ngày 15/5/2017 đứng tên ông Lê Văn N và bà Võ Thị B. Nội dung

hợp đồng thể hiện ông N và bà B đồng ý bán nhà đất nêu trên cho ông T với giá 4.200.000.000 đồng, thanh toán thành 03 đợt: đợt 1 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng ngay khi các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc; đợt 2 thanh toán 2.700.000.000 đồng ngay khi các bên tiến hành ký công chứng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; đợt 3 thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên mua.

Quá trình thực hiện, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã giao nhận số tiền (thanh toán đợt 1) 500.000.000đ. Thời hạn đặt cọc đến khi hai bên tiến hành ký công chứng là 45 ngày kể từ ngày 09/05/2018.

Tuy nhiên, chưa hết thời hạn đặt cọc nêu trên, hai bên đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không tiến hành ký công chứng chuyển nhượng nhà theo thỏa thuận.

Mặc dù các bên không nhận lỗi làm cho hợp đồng không tiếp tục được, phía nguyên đơn cho rằng không mua bán được do không hoàn công được căn nhà, phía bị đơn cho rằng phía nguyên đơn tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng khi chưa hết hạn thực hiện giao kèo công chứng là 45 ngày.

Sau khi hai bên không tiến hành ra Phòng Công chứng làm hợp đồng mua bán nhà thì đã có thỏa thuận rằng phía ông N giao trả lại cho ông T 400.000.000 đồng, nhận trước 300.000.000 đồng còn 100.000.000 đồng khi nào bán nhà sẽ hoàn lại. Kể từ ngày cam kết đến nay phía ông N vẫn chưa bán nhà và không biết có bán hay không nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông N có trách nhiệm trả lại cho ông T 100.000.000 đồng vì thực chất đây là tiền nhận cọc hoàn lại cho nguyên đơn, không phải là tiền của ông N để các đương sự nhận thức là “khi nào bán nhà thì cho lại”. Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật. Do đó cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 9 theo hướng:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2018 giữa ông Mai Duy T và ông Lê Văn N.

- Buộc ông N hoàn lại cho ông T 100.000.000 đồng.

- Bác một phần yêu cầu của nguyên đơn (100.000.000 đồng).

- Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị bác 100.000.000 đồng. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền là 100.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – ông Lê Văn N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 13/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Duy T. Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 09/05/2018 giữa ông Lê Văn N và ông Mai Duy T về việc đặt cọc mua bán căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/41, khu phố N, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Lê Văn N phải trả cho ông Mai Duy T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Bác một phần yêu cầu của nguyên đơn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trên số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà nguyên đơn yêu cầu ông N phải trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – ông Mai Duy T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã đóng 5.300.000 đồng theo biên lai số 0009452 ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Do đó, hoàn lại cho nguyên đơn 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn – ông Lê Văn N phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013241 ngày 14/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C.

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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 9;
- Chi cục THADS Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức