

Bản án số: 384/2021/DS-PT
Ngày: 30-11-2021
V/v “TrA chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà”.

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Y

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ng

Ông Phạm Trí T

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Ph - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ ThA S - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc: “TrA chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2153/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2323/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thu H, sinh năm 1953

Địa chỉ: 73 Ngô Quyền, phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 154 Nhật Tảo, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: ông Phạm Đình Ch – Luật sư của Công ty Luật TNHH An Tín, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết A, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 107/33/27 đường số 11, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tuyết S; Địa chỉ cư trú cuối cùng: 60/19 Trần Hưng Đạo, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Tuyết V; Địa chỉ: 714 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Bà Lê Thị Tuyết M; Địa chỉ cư trú cuối cùng: 27 Trần Xuân Hòa, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Bà Lê Thị Tuyết H; Địa chỉ cư trú cuối cùng: 712 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5. Ông Lê Phú Qu; Địa chỉ cư trú cuối cùng: 714 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

6. Ông Lê Phú H; Địa chỉ cư trú cuối cùng: 714 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

7. Ông Lê Phú Đ (Le Duc Phu); Địa chỉ: Hoa Kỳ, không xác định được địa chỉ. (vắng mặt)

8. Bà Lê Thị Tuyết X (Dang Tuyet Xuan Le); Địa chỉ: Hoa Kỳ, không xác định được địa chỉ. (vắng mặt)

9. Ông Lương Mạnh D, sinh năm 1970; Địa chỉ: 977A Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1970; Địa chỉ: 515/3 Nguyễn Kiệm, Phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 977A Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

11. Ông Tống Hào K; Địa chỉ: 154 Nhật Tảo, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Đinh Thu H và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mạnh Hà trình bày:

Ngày 12/12/2017, bà Lê Thị Tuyết A có nhận của bà Đinh Thu H 100.000.000 đồng đặt cọc mua bán nhà 714 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên thỏa thuận đến tháng 01/2018 khi những người em của bà Tuyết A ở nước ngoài về làm thủ tục thừa kế xong thì sẽ tiến hành đặt cọc thêm. Sau khi các đồng thừa kế đã làm xong thủ tục, bà H đề nghị đặt cọc thêm đủ 7.000.000.000 đồng nhưng bà Tuyết A và các người em khác bảo rằng không cần đặt cọc thêm, sau khi hoàn thành thủ tục kê khai di sản thừa kế sẽ ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và thA toán đủ. Giá mua bán căn nhà theo thỏa thuận là 20.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành

thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì các em của bà Tuyết A không đồng ý bán với giá cũ nữa mà phải tăng thêm tiền. Lúc đầu bà H không đồng ý nhưng cuối cùng vẫn nhượng bộ hỗ trợ thêm tiền thuế thu nhập cá nhân cho bên bán là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên khi ra Văn phòng công chứng Bến Thành để ký hợp đồng chính thức thì bà Tuyết A và các đồng thừa kế khác lại thay đổi ý kiến dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng mua bán nhà.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị Tuyết A và những người đồng thừa kế căn nhà phải tiếp tục hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà 714 đường Trần Hưng Đạo, phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà thì yêu cầu bà Lê Thị Tuyết A và những người đồng thừa kế khác phải bồi thường tiền cọc và các khoản thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật, tạm tính là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Số tiền 100.000.000 đồng theo biên nhận ngày 12/12/2017 là tiền của bà H nhờ ông Tống Hào K là con của bà giao cho bà Tuyết A. Ông K chỉ đưa tiền thay bà H, ông K không liên quan gì đến số tiền này.

** Bị đơn bà Lê Thị Tuyết A trình bày:*

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/12/2017, bà có làm Giấy biên nhận với ông Tống Hào K là con của bà Đinh Thu H. Bà chỉ làm giấy biên nhận có nhận 100.000.000 đồng chứ không làm giấy đặt cọc bởi nhà số 714 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5 có giá trị trên 20 tỷ đồng nên bà không đồng ý làm giấy nhận cọc.

Ngày 07/3/2018, gia đình bà và bà H tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà nhưng phía bà H yêu cầu gia đình bà sang tên cho bà H và đưa hết giấy tờ nhà đất thì Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) mới giao đủ tiền. Do việc vay tiền không thỏa thuận trước nên gia đình bà không đến Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) để ký hợp đồng ba bên và Ngân hàng cũng chưa đến gia đình bà để thẩm định giá nhà và không biết con bà H được phép vay là bao nhiêu mà Luật sư Ch đưa cho bà Công văn do bà Dương Thị Cẩm T phó Giám đốc Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Bình Chánh buộc bà phải giao hồ sơ đầy đủ có mộc công chứng và đầy đủ giấy thuế thì bà Tú hứa trả 21.600.000.000 đồng, có nghĩa là tặng cho bà thêm 01 tỷ. Gia đình bà không đồng ý vì việc vay của bà H không nói trước nên bà H cho rằng phía gia đình bà thay đổi ý kiến, phương thức mua bán là không đúng. Sau ngày 08/3/2018 vài ngày bà có liên hệ Luật sư Ch qua điện thoại đề nghị phía bà H thu xếp đủ tiền thì gia đình bà vẫn tiến hành tiếp tục bán nhà cho bà H nhưng phía Luật sư Ch không có ý kiến trả lời. Điều này thể hiện phía gia đình bà có thiện chí mua bán nhà nhưng do bà H không tiếp tục việc mua bán chứ không phải do gia đình bà không muốn tiếp tục mua bán nhà cho bà H. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên có người đồng ý mua và trả đủ tiền thì bà đồng ý bán căn nhà trên, việc mua bán đã thực hiện xong.

Bà đề nghị đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2153/2020/DSST ngày 28-12-2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đinh Thu H.

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại phát sinh là 50.000.000 đồng.

2. Buộc bà Lê Thị Tuyết A phải hoàn trả cho bà Đinh Thu H số tiền 200.000.000 đồng bao gồm tiền cọc theo Biên nhận ngày 12/12/2017 và tiền phạt cọc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-01-2021, bị đơn bà Lê Thị Tuyết A có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau; bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án số 2153/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 về việc TrA chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 06/01/2021, bị đơn bà Lê Thị Tuyết A có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ Điều 26, Điều 34 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng.

[3] Về quan hệ trA chấp: xác định đúng quan hệ trA chấp.

[4] Nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có liên quan là A em của bị đơn liên đới trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc và bồi thường 100.000.000 đồng là tiền phạt cọc do bị đơn không làm thủ tục bán căn nhà số 714 Trần Hưng Đạo, phường 02 Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

[5] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì:

Căn cứ vào nội dung biên nhận ngày 12/12/2017 thể hiện: "...Tôi tên là Lê Thị Tuyết A, cư ngụ tại số 714 Trần Hưng Đạo, phường 2, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh...Tôi đồng ý bán cho bà Đinh Thị Thu H cư ngụ tại số 246 Trần Phú, phường An Hòa, Sa Đéc, Đồng Tháp với giá tiền là 20 tỷ 500 triệu đồng. Nay bà Đinh Thị Thu H đưa trước cho tôi 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Đến tháng 01 dương lịch năm 2018 thì các em tôi về thì bà H tiến hành đặt cọc với các em tôi. Nếu các em tôi về mà bà H đổi ý không mua thì mất số tiền trên và nếu tôi không bán thì phải đền gấp đôi số tiền mà bà H tạm đưa trước cho tôi". Như vậy theo nội dung thỏa thuận thể hiện việc nguyên đơn đưa trước cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng nhằm mục đích đảm bảo cho việc khi các A em của bị đơn về nước sẽ tiến hành đặt cọc mua bán căn nhà số 714 Trần Hưng Đạo, phường 2, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Tuy nhiên, vào ngày 07 và ngày 08 tháng 3 năm 2018 phía nguyên đơn và bị đơn cùng với các A em của bị đơn đều có mặt tại phòng công chứng Bến Thành theo thỏa thuận để tiến hành đặt cọc và ký hợp đồng mua bán nhưng phía bị đơn không thực hiện với lý do: phía nguyên đơn thay đổi phương án thA toán yêu cầu sau khi ký hợp đồng mua bán thì bị đơn đưa bản chính giấy tờ nhà cho nguyên đơn làm thủ tục vay ngân hàng là gây thiệt hại cho phía bị đơn nên bị đơn không đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung biên nhận ngày 12/12/2017 không đề cập đến phương thức hoặc phương án thA toán nên việc bị đơn bà A không thực hiện thủ tục mua bán với nguyên đơn là hoàn toàn có lỗi nên phải bồi thường 100.000.000 đồng như thỏa thuận là có căn cứ.

[6] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt 100.000.000đ và bồi thường cọc 100.000.000đ tổng số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án số 2153/2020/DS-ST ngày

28/12/2020 về việc TrA chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết A

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2153/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 về việc TrA chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị Tuyết A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phan Tô Ng

Phạm Trí T

Phan Văn Y

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Sở tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (6);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 20)

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

Phan Văn Y