

**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:303/2020/DS-PT

Ngày: 14/5/2020

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:* Bà Phạm Thị Kim

*Các Thẩm phán:* Ông Lưu Trường Sanh

Ông Nguyễn Bá Thịnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Quyên – 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:** Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49 /2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1214/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Q, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1903/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1967(có mặt)

Địa chỉ: 74 Hồ Thị K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thông, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 80/90 Trần Quang D, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: 451/11A, đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền lập ngày 01/3/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo án sơ thẩm thể hiện như sau:***

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ H và bị đơn bà Nguyễn Thị Thuyền biết nhau. Khi bà Thông bán nhà thì Bà H cần mua nhà của bà Thông. Căn nhà Hương muốn bán là nhà cấp 4, diện tích dài 9m x rộng 4m, có địa chỉ tại số 125/9 Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/11/2018, Bà H có đến nhà bà Thông thỏa thuận giá cả căn nhà là 925.000.000 đồng. Hai bên tiến hành đặt cọc. Bà H và bà Thông đã lập phiếu đặt cọc để sau đó sẽ thực hiện việc giao dịch mua bán nhà, cụ thể mô tả chi tiết tài sản đặt cọc:

-Loại nhà cấp 4; địa chỉ 125/94 Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố hồ Chí Minh. Diện tích: dài 9m x rộng 4m

-Tổng giá trị nhà là 295.000.000 đồng

-Số tiền đặt cọc lần 1 là 225.000.000 đồng.

-Số tiền đặt cọc lần 2 là: Bên B(Bên mua) đặt cọc lần 1. Số tiền như trên. Còn lại 700.000.000 đồng hẹn đến ngày 12/12/2018 bên B đưa tiếp số tiền còn lại.

Thực hiện theo Phiếu đặt cọc, Bà H đã giao cho bà Thông số tiền 225.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền có người làm chứng là bà Trương Thị Ngọc Hạnh(Hương), sinh năm: 1960, địa chỉ số 125/77/15B Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiếu đặt cọc có hai bản, mỗi bên giữ 01 bản như tài liệu các bên đã nộp cho Tòa án. Bên nguyên đơn giữ Phiếu đặt cọc được bà Trương Thị Ngọc Hạnh ghi tay. Còn phiếu đặt cọc đánh máy thì do bị đơn giữ 1 bản, phiếu này có chữ ký của người làm chứng là bà Trương Thị Ngọc Hạnh.

Sau khi nhận cọc xong, bà Thông đưa bản sao không có chứng thực giấy tờ nhà gồm: Tờ đăng ký nhà đất 1999, giấy mua bán của bà Thông với bà Tườ và thông báo về việc cấp sổ nhà. Khi Bà H về nhà kiểm tra lại các giấy tờ thì phát hiện theo giấy kê khai chỉ thể hiện diện tích 3 m x 6m không đúng với diện tích mà bà Thông ghi trên giấy đặt cọc là 36 m<sup>2</sup>. Bà H nhận thấy bà Thông đã đưa thông tin không đúng về tài sản của mình nên Bà H không đồng ý mua nữa, yêu cầu bà Thông phải trả lại tiền cọc 225.000.000 đồng như bà Thông không trả mà còn thách thức Bà H. Nay Bà H yêu cầu bà Thông phải hoàn trả lại cho Bà H là 225.000.000 đồng. Tuy nhiên đối với phí môi giới là 9.000.000 đồng Bà H đồng ý chịu, vậy bà Thông phải trả lại là 216.000.000 đồng.

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ththừa nhận số tiền 225.000.000 đồng mà Bà H đặt cọc là để thực hiện việc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đã giao các giấy tờ về căn nhà như Tờ đăng ký nhà đất 1999, giấy mua bán của bà Thông với bà Tườ và thông báo về việc cấp sổ nhà( bản photo). Diện tích căn nhà được kê khai tại tờ đăng ký nhà đất năm 1999 do bà Nguyễn Thị Tườ kê khai. Việc Bà H coi giấy tờ như thế nào thì bà không biết. Bà Thông xác nhận có nhận được đề nghị giao trả tiền cọc ngày 30/11/22018 do nguyên đơn gửi có nội dung không tiếp tục mua bán căn nhà và trả lại tiền cọc do phần diện tích trong phiếu đặt cọc không đúng với giấy tờ nhà.

Nếu hòa giải bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền 91.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số: 1214/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Toà án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Hương.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc đảm bảo việc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Th xác lập vào ngày 12/11/2018 vô hiệu. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền là 216.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền được thực hiện ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp có qui định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí DSST là 10.800.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.625.000 đồng theo biên lai thu AA/2017/0021692 ngày 07/1/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo luật định.

**Ngày 25/11/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, vì cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không đúng với qui định pháp luật.**

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất thỏa thuận với nhau như sau: Hủy hợp đồng đặt cọc thể hiện tại “ Phiếu đặt cọc ” lập ngày 12/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị Th đối với việc đặt cọc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bà Nguyễn Thị Th đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc.

Thời gian trả và cách trả:

-Từ ngày 14/5/2020 đến ngày 31/5/2020 bà Thông trả cho bà Hương là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) còn lại bà Thông trả cho bà Hương mỗi tháng là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ, trả vào ngày 01 dương lịch hàng tháng, thời gian trả bắt đầu từ ngày 01/6/2020 cho đến khi hết số tiền trên.

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

Về hình thức:

-Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận.

-Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung : Việc nguyên đơn và bị đơn cùng tự nguyện thỏa thuận: Hủy hợp đồng đặt cọc thể hiện tại “Phiếu đặt cọc ” lập ngày 12/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị Th, đối với việc đặt cọc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thông đồng ý trả cho bà Hương số tiền 150.000.000 đồng. Thời gian và cách trả cũng được hai bên thống nhất. Các đương sự cũng đã thỏa thuận được về án phí. Do đó, xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H và bị đơn bà Nguyễn Thị Th cùng thống nhất thỏa thuận như sau:

-Hủy hợp đồng đặt cọc thể hiện tại “ Phiếu đặt cọc ” lập ngày 12/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị Th đối với việc đặt cọc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bà Nguyễn Thị Th đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Thời gian và cách trả như sau:

-Từ ngày 14/5/2020 đến ngày 31/5/2020 bà Thông trả cho bà Hương là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) còn lại bà Thông trả cho bà Hương mỗi tháng là 5.000.000đồng (năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ, trả vào ngày 01 dương lịch hàng tháng, thời gian trả số tiền này bắt đầu từ ngày 01/6/2020, cho đến khi hết số tiền trên.

-Về án phí DSST: Là 7.500.000 đồng bà Thông chịu. Nhưng bà Thông là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn phần án phí này của đương sự.

[2]Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được xem xét chấp nhận. Do đó, căn cứ theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

[3]Đề nghị của Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[4]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 2 Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Sửa án sơ thẩm số 1214/2019/DSST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1/Hủy hợp đồng đặt cọc thể hiện tại “ Phiếu đặt cọc ” lập ngày 12/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị Th đối với việc đặt cọc mua bán căn nhà số 125/94 Bùi Đình Túy, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Nguyễn Thị Th trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

3/Thời gian và cách trả như sau:

-Từ ngày 14/5/2020 đến ngày 31/5/2020 bà Thông trả cho bà Hương là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

- Số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) còn lại bà Thông trả cho bà Hương mỗi tháng là 5.000.000đồng (*năm triệu đồng*) cho đến khi hết nợ, trả vào ngày 01 dương lịch hàng tháng, thời gian trả số tiền này bắt đầu từ ngày 01/6/2020 cho đến khi hết số tiền trên.

Thi hành ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/Án phí dân sự sơ thẩm:

-Về án phí DSST: Bà Thông là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bà Thông.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hsố tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.625.000 đồng theo biên lai thu AA/2017/0021692 ngày 07/1/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Án phí DSPT: Bà Thông không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2018/0014813 ngày 27/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Kim**

