

**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: 595/2020/DS-PT
Ngày 26/6/2020
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: Ông Lưu Trường Sanh
Ông Nguyễn Bá Thịnh

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân, Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 26 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2020/DSPT ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án số 722/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2762/2020/QĐPT, ngày 29 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Đình V, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 1189/3E khu phố 3, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 6, đường số 5C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn S, ông Trần Quốc Đ1 (có mặt)

Địa chỉ ông S: PS, TP, Bình Định.

Địa chỉ ông Đ: D805 Lô D Chung cư T số 4449 NCP, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 6 Đường số 5C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông Nguyễn Văn Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 15/7/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Đình V trình bày:

Ông và ông Nguyễn Văn Đ thỏa thuận mua bán nhà số 06, đường số 5C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CS17568 ngày 02/11/2015, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 64, diện tích 190 m² với giá 13.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm hai đợt, đợt 01 (một) là giao 4.000.000.000 đồng, đợt 02 (hai) giao số tiền còn lại khi nhận nhà. Thực hiện hợp đồng, ngày 13/5/2019 ông V đặt cọc cho ông Đ số tiền là 4.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận cọc có quyền trả lại tiền đặt cọc không bán nhà, nếu sau thời gian đó không trả thì tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/5/2019 thì ông Đ có trả lại cho ông số tiền 2.120.000.000 đồng. Còn lại tiền đặt cọc là 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng). Nay đã quá thời hạn nhưng ông Đ không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đ trả lại số tiền 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng) và phạt cọc 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng). Tổng cộng là 3.760.000.000 đồng.

Ngày 19/11/2019 ông Ngô Đình V rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu bồi thường số tiền 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng).

Bị đơn vắng mặt tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại cấp sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 722/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Đình V về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại số tiền đặt cọc 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 13/5/2019.

- Đình chỉ yêu cầu phạt hợp đồng số tiền 1.880.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng).

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

Ngày 03/12/2019 bị đơn – ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn - ông Ngô Đình V: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân quận Bình Tân ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng vì căn nhà Số 6, đường số 5C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không

phải là tài sản đang tranh chấp. Ông Đ có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: 183/2 đường TT, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án nhân dân quận Bình Tân không niêm yết ở địa chỉ này mà là địa chỉ khác do đó bị đơn không biết. Tòa án nhân dân quận Bình Tân cũng không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Vì vậy đề nghị hủy án sơ thẩm, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 32/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019.

Phía ngân hàng A – chi nhánh T có đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì cho rằng căn nhà mà Tòa án nhân dân quận Bình Tân áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời là tài sản đã thế chấp cho ngân hàng. Hiện nay, ngân hàng đang giữ giấy tờ nhà. Việc Tòa án nhân dân quận Bình Tân ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân quận Bình Tân. Do tại phiên tòa bị đơn cung cấp chứng cứ mới là giấy ủy nhiệm chi 60.000.000 đồng và 138.000.000 đồng phía ông Đ đã chuyển trả cho ông V. Ông V thừa nhận nên cần thiết sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 – ông Nguyễn Văn Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Về yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 32/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân. Do các đương sự tranh chấp về đòi tiền đặt cọc, căn nhà bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hiện đang thế chấp tại Ngân hàng A – Chi nhánh T, nên yêu cầu này có cơ sở được chấp nhận. Và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã ra Quyết định số: 173/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22/6/2020 để hủy Quyết định số: 32/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019.

Về yêu cầu hủy án:

Do đã hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 32/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân. Do đó, không còn liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên không cần đưa ngân hàng A – Chi nhánh quận T vào tham gia tố tụng.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2019 giữa ông Ngô Đình V và ông Nguyễn Văn Đ thì ông Đ có địa chỉ thường trú tại 183/2 TT, phường T, quận P. Tuy nhiên, qua xác minh cơ quan công an phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đ có đăng ký tạm trú tại địa chỉ số 6 đường 5C, phường B, quận T cùng bà H và đã chuyển đi đâu không biết, nên đây là địa chỉ cư trú cuối cùng. Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã mời và tổng đạt bằng cách niêm yết tại địa chỉ cư trú cuối cùng của bị đơn để đưa ra xét xử. Hiện nay ông Đ đã nhận được bản án sơ thẩm và kháng cáo, do đó không vi phạm thủ tục tố tụng. Yêu cầu hủy án là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, phía bị đơn cho rằng ngoài số tiền bà H thay ông Đ gửi cho ông V là 2.120.000.000 đồng còn có hai phiếu ủy nhiệm chi ông Nguyễn Đình T thay ông Đ gửi cho ông V là 60.000.000 đồng vào ngày 31/5/2019 và 138.000.000 đồng vào ngày 12/6/2019. Đây là tình tiết mới.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, bên B (ông V) chấp nhận cho bên A (ông Đ) trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận cọc, bên A có quyền đổi ý không bán nhà và đất cho bên B nữa nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên B cho đến khi bên A trả hết lại tiền cọc. Ngày 13/5/2019, ông Nguyễn Văn Đ đã nhận số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng từ ông Ngô Đình V. Trong giấy ủy nhiệm chi ngày 24/5/2019 có ghi trả tiền trước 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 10 ngày (120.000.000 đồng) là phù hợp với thỏa thuận nêu trên. Việc ông Đ trả 120.000.000 đồng trên là tiền phạt hợp đồng cho ông V, phía ông Đ đã gửi trả một cách tự nguyện và theo thỏa thuận nên số tiền này không được trừ vào tiền trả cọc.

Phía bị đơn cho rằng số tiền 4.000.000.000 đồng là tiền vay nhưng không có gì để chứng minh, đồng thời cũng không có chứng cứ nào bác bỏ được Hợp đồng đặt cọc mà ông Đ và ông V đã ký kết ngày 13/5/2019 nên không được chấp nhận.

Phía ông V thừa nhận có nhận tiền theo hai Giấy ủy nhiệm chi ngày 31/5/2019 là 60.000.000 đồng và ngày 12/6/2019 là 138.000.000 đồng từ ông T (người chuyển tiền dùm cho ông Đ) và cho rằng đây là tiền phạt cọc. Tuy nhiên, không có căn cứ nào cho rằng đây là tiền bồi thường hay phạt cọc nên cần phải trừ số tiền này vào tiền cọc mà ông Đ trả cho ông V. Do đó, phía ông Đ đã trả lại tiền cho ông V tổng cộng 03 lần: lần 1 là 2.000.000.000 đồng, lần 2 là 60.000.000 đồng, lần 3 là 138.000.000 đồng, tổng cả 03 lần ông Đ đã trả 2.198.000.000 đồng. Tổng tiền cọc ông Đ đã nhận là 4.000.000.000 đồng, nay đã trả được 2.198.000.000 đồng, do đó, có trách nhiệm trả tiếp 1.802.000.000 đồng.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng trừ vào tiền cọc cho ông Đ số tiền đã trả theo 2 giấy ủy nhiệm chi là 60.000.000 đồng và 138.000.000 đồng là có cơ sở.

Từ nhận định trên, cần sửa án sơ thẩm vì có tình tiết mới, theo hướng buộc ông Đ có trách nhiệm trả cho ông V số tiền 1.802.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 1.802.000.000 đồng là 66.060.000 đồng.

Ông V phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là: $1.880.000.000 - 1.802.000.000 = 78.000.000$ đ là 3.900.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 722/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Đình chỉ yêu cầu phạt hợp đồng 1.880.000.000 đồng (một tỉ tám trăm tám mươi triệu đồng) của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 78.000.000 đồng (bảy mươi tám triệu đồng) trên tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu ông Đ trả lại là 1.880.000.000 đồng (một tỉ tám trăm tám mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại 1.802.000.000 đồng (một tỉ tám trăm lẻ hai triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 13/5/2019.

Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và tiền ký quỹ thực hiện biện pháp bảo đảm được thực hiện theo Quyết định số: 173/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22/6/2020.

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các bên chưa thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 66.060.000 đồng (sáu mươi sáu triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn – ông Ngô Đình V phải chịu: 3.900.000 đồng (ba triệu chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0018595 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân là 53.600.000 đồng (năm mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Do đó, hoàn lại cho ông V số tiền là 49.700.000 đồng (bốn mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đ không phải chịu, hoàn lại cho ông Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: AA/2019/0064285 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS Quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu (L-22).

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức