

**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: 584/2022/DS-PT

Ngày: 20/9/2022

V/v Tranh chấp về 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 Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út

Bà Nguyễn Thị Thoa

▣ **Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Hoa Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

▣ **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/DS-PT ngày 07/7/2022 về việc “Tranh chấp về đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4289/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11723/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông K, sinh năm 1978; địa chỉ: 903/30/4 đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T, sinh năm 1993; địa chỉ: 362/52 đường P, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 005548, quyền số 04/2021/TP-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 24/11/2021).

Bị đơn: Ông H, sinh năm 1878; địa chỉ: 297/42 đường P, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T2, sinh năm 1976; địa chỉ: 688 đường Tt, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 005548, quyền số 10 TP-SCC/HĐGD do Văn

phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/10/2019). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông H2, sinh năm 1991; có mặt

2. Bà H3, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Đội 6, B, xã T, huyện S, tỉnh Q; cùng tạm trú: 297/43/47 đường P, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 23/9/2019 cùng các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông K và người đại diện theo ủy quyền là ông T trình bày:

Năm 2019, thông qua sự giới thiệu của hai người môi giới thì ông K có biết được thông tin ông H đang muốn bán căn nhà tại địa chỉ số 7/3A đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K đã liên hệ và gặp trực tiếp ông H để xem nhà và thương lượng về giá để mua căn nhà trên. Do có nhu cầu về chỗ ở nên ông K đồng ý mua căn nhà trên với giá 5.510.000.000 đồng; hai bên xác lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ký kết ngày 10/8/2019 và ông K đã đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 đồng. Ông H cam kết với ông K căn nhà trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông H, hiện không bị tranh chấp, thuộc khu dân cư hiện hữu và được tách thửa theo pháp luật, không đúng sẽ trả tiền lại.

Sau khi đặt cọc xong, ông K tìm hiểu thông tin về nguồn gốc nhà thì được biết căn nhà trên không phải của ông H mà là của ông H2 và bà H3; mặt khác căn nhà trên cũng không tách thửa được vì xây dựng sai phép và chưa được hoàn công. Ông K cho rằng ông H cam kết không đúng nên liên hệ với ông H để lấy lại số tiền đặt cọc nhưng không gặp được ông H. Hiện nay, căn nhà này đã được bán cho người khác. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Đối với ông H2 và bà H3, ông K không quen biết nên không yêu cầu ông H2 và bà H3 có nghĩa vụ.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông H do người đại diện theo ủy quyền là ông T2 trình bày:

Ngày 10/8/2019, ông H có đại diện cho vợ chồng người cháu tên H2 và H3 để ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với căn nhà và đất tại địa chỉ 7/3A đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (do ông H2 và bà H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở). Hai bên thỏa thuận giá mua bán nhà là 5.150.000.000 đồng và ông đã nhận của ông K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà có sự chứng kiến của ông H2 và hai người môi giới nên ông H2 đã trích 50.000.000 đồng để trả tiền cho hai người môi giới. Sau đó, ông K

không mua căn nhà trên nữa và yêu cầu trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng với lý do căn nhà trên không phải của ông H, chưa được hoàn công và không tách thửa được như cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông H2 đã chứng minh được việc căn nhà trên được tách thửa nên việc ông K không tiếp tục hợp đồng được xem như là bỏ cọc.

Nay ông K yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng thì ông H không đồng ý vì ông K không mua nhà nữa thì phải chịu mất cọc. Đối với số tiền cọc mà ông H nhận của ông K thì ông H đã giao lại cho ông H2 nên ông H không có nghĩa vụ trả số tiền trên cho ông K.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H2 trình bày:

Căn nhà và đất tại địa chỉ 7/3A đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của vợ chồng ông là H2 và H3. Do có nhu cầu bán nhà nên ông đã nhờ chú là ông H đại diện chào bán. Ngày 10/8/2019, ông H đã đại diện cho vợ chồng ông thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc với ông K để bán căn nhà trên với giá 5.150.000.000 đồng, ông H đã nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Số tiền này, ông H đã giao cho ông 50.000.000 đồng và giao cho hai người môi giới 50.000.000 đồng. Nay ông K đưa ra nhiều lý do để không tiếp tục mua nhà nữa nên ông K phải chịu mất số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H3 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện cả ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/LĐ-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án NH dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông H trả lại cho ông K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông K có đơn thi hành án, nếu ông H không thi hành thì ông H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) do ông H phải chịu.

Hoàn lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0001785 ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 thống nhất thỏa thuận:

- Ông H2 có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

- Hai bên thực hiện việc giao nhận tiền hạn cuối cùng vào ngày 30/9/2022.

- Án phí dân sự sơ thẩm do ông K chịu.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Bản án sơ thẩm số 92/2022/LĐ-ST của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 22/4/2022. Ngày 10/5/2022, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ghi ngày 09/5/2022 với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về sự vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ sự thừa nhận của các đương sự về việc ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 10/8/2019 nhằm thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ 7/3A đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định giữa ông H và ông K đã giao kết đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch giữa các bên được xác định là hợp đồng đặt cọc. Do đó,

quan hệ tranh chấp giữa các bên được xác định là “tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy tại đơn khởi kiện ông K yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng; tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông H2 tự nguyện trả thay cho ông H số tiền 70.000.000 đồng; ông K (do ông Thông đại diện theo ủy quyền) và ông H (do ông Thịnh đại diện theo ủy quyền) đồng ý cho ông H2 trả thay cho ông K số tiền 70.000.000 đồng. Việc chuyển giao nghĩa vụ này được sự đồng ý của người có quyền và phù hợp với Điều 370 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sự thỏa thuận của các đương sự với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự nên được chấp nhận; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 và Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc sửa án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn tự nguyện chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng do bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2.1 Các bên thống nhất chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ký kết ngày 10/8/2019 giữa ông K và H2 (do ông H ký thay) đối với căn nhà và đất tại địa chỉ số 7/3A đường Q, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Ông H2 có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Hai bên giao nhận tiền hạn cuối cùng vào ngày 30/9/2022.

2.3 Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H2 chậm trả tiền thì ông H2 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian

chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông K tự nguyện chịu là 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0001785 ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K được trả lại số tiền chênh lệch là 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0048309 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân quận Gò Vấp;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu. (14)

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

Lê Thị Quỳnh Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Lê Thị Quỳnh Anh