

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số:364/2020/DS-PT  
Ngày: 20 - 5 - 2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu.  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đình Đức  
Bà Lê Thị Ngọc Hương.

***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:*** Ông Đỗ  
Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành  
phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:  
616/2019/TLPT-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp  
đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 450/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa  
án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1895/2020/QĐ-PT  
ngày 24/4/2020, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Bà A, sinh năm 1968  
Thường trú: Số 211 Đường Đ1, Phường P1, Quận Q1, Thành phố  
Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông B, sinh năm 1979 (Có mặt).  
Địa chỉ: 80/2 Đường Đ2, Phường P2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2018).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông C, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

2.2. Bà D, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 201 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố  
Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bà A - nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 7 năm 2018, bản tự khai, biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông B trình bày: Vào ngày 21/7/2017 bà A có ký hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) với bà D. Khi ký hợp đồng, bà A đặt cọc cho D số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó bà A nhiều lần đưa tiền cho D. Khi chốt nợ, bà A và D thống nhất số tiền D đã nhận tổng cộng 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) vào ngày 27/7/2017. Số tiền mua nhà còn lại là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) sẽ được giao cho D khi các bên ký hợp đồng Công chứng mua bán nhà. Để tạo lòng tin, khi ký hợp đồng đặt cọc D giao cho bà A bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trên và bản sao Giấy chứng nhận kết hôn của ông C và D. Tuy nhiên, đã quá thời hạn ký hợp đồng mua bán nhưng ông C và D vẫn cố tình né tránh ra Công chứng ký hợp đồng mua bán nhà cho bà A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc D và ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2017 mà hai bên đã ký. Nếu ông C và D không thực hiện việc mua bán căn hộ trên thì ông C và bà D phải hoàn trả lại cho bà A số tiền bà A đã đặt cọc là 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 450/2019/DS - ST ngày 29-10-2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A.

Buộc bà D hoàn trả số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) cho bà A. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông C phải liên đới với D hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên cho bà A.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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

2. Buộc bà A phải hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB303621 cho ông C là chủ sở hữu theo cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận Q3.

3. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-

BPKCTT ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Giải tỏa sổ tiết kiệm số F8 85787 ngày 31/01/2019 của ông B tại Ngân hàng X theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 03/2019/QĐ-BPBD ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 07/11/2019, bà A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B đại diện ủy quyền bà A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc ông C cùng có trách nhiệm với bà D trả lại số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) cho bà A.

Bị đơn ông C và bà D đều vắng mặt.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu phát biểu - đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2017 chỉ có bà D ký và người nhận tiền đặt cọc cũng chỉ có D ký tên xác nhận nên cấp sơ thẩm chỉ buộc D trả lại tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) cho bà A mà không buộc ông C cùng có trách nhiệm với D trả lại tiền cọc cho bà A là có căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án 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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông C và bà D là bị đơn nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông C và bà D.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn bà A yêu cầu ông C phải cùng có trách nhiệm với bà D trả lại cho bà A 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) tiền đặt cọc mua bán căn hộ số 202 lô U Chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Căn cứ công văn số:1633/CNQ10 ngày 29/5/2019 và Công văn số: 1767/CNQ10 ngày 11/6/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận Q3, Thành

phố Hồ Chí Minh thì căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00688/03 ngày 29/4/2005 cho ông E và bà G đứng tên sở hữu. Ngày 05/01/2017 Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động cho ông C đứng tên sở hữu căn cứ vào Văn bản khai nhận di sản thừa kế số: 023819 ngày 29/12/2016 lập tại Văn phòng công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, có cơ sở xác định căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu riêng của ông C trong thời kỳ hôn nhân do được thừa kế theo khoản 5 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[4] Xét, căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu riêng của ông C nhưng khi bà A và bà D ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ nêu trên thì ông C có biết và không có ý kiến phản đối thể hiện qua việc ông C và bà D giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà A giữ; Mặt khác căn cứ công văn số:41/VPCCQ10 ngày 30/01/2019 và Công văn số: 121/VPCCQ10 ngày 26/3/2020 của Phòng công chứng Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông C có thực hiện giao dịch liên quan đến căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, tất cả các giao dịch liên quan đến việc cho ở nhờ nhà các hợp đồng số:16599 ngày 19/10/2017 giữa bên cho ở nhờ nhà là ông C và bên ở nhờ nhà là ông H; số: 02801 ngày 28/02/2018 giữa ông C và ông I, số: 17670 ngày 31/10/2018 giữa ông C và ông K; số: 19569 ngày 30/11/2018 giữa ông C và ông L và Hợp đồng số:19909 ngày 06/12/2018 giữa ông C và bà M thì mỗi lần chứng nhận các hợp đồng cho ở nhờ nhà nêu trên thì ông C có xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:AB 303621, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: H00688/03 do Ủy ban nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/4/2005, đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 05/01/2017 cho Phòng công chứng Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh để chứng nhận. Điều này phù hợp với lời khai của ông B đại diện nguyên đơn cho rằng mỗi lần ông C đi Công chứng chứng nhận hợp đồng cho ở nhờ nhà tại Phòng công chứng Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông C và bà D mượn lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ bà A. Bản thân ông C từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án đều vắng mặt, không có lời khai nào. Án sơ thẩm nhận định “Đây chỉ là lời khai của bà A không có sự xác nhận của ông C nên không có cơ sở để chấp nhận” là không đúng, không toàn diện.

[5] Căn cứ vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2017 giữa bà A và bà D có nội dung: “Tôi tên: D, sinh năm 1985, số CMND: 025518507, hôm nay ngày 27/7/2017. Tôi có nhận của chị A số tiền đặt cọc nhà là 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) ...” thì có cơ sở để xác định bà D có nhận tiền cọc mua bán căn hộ nêu trên của bà A 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng); mà bà D và ông C là vợ chồng. Như phân tích ở trên việc mua căn hộ số 202 tầng 3 lô U chung cư Đ3, Phường P3, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí

Minh thì bản thân ông C biết và không phản đối; điều này chứng tỏ rằng mọi giao dịch dân sự của bà D cũng đều xuất phát từ lợi ích chung của gia đình bà D, ông C. Căn cứ Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 có đủ cơ sở để buộc D, ông C liên đới chịu trách nhiệm đối với số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc ông C phải liên đới với D hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên cho bà A là không đúng; do đó cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông C cùng có trách nhiệm liên đới với bà D trả cho bà A số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông C cùng có trách nhiệm liên đới với bà D trả lại tiền cọc cho bà A 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng). Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là không có cơ sở như đã nhận định nêu trên nên không chấp nhận.

[7] Các nội dung khác các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại như sau: Ông C và bà D phải chịu 36.600.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A nên hoàn lại án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà A.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà A.
2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 450/2019/DS - ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A.

Buộc ông C phải có trách nhiệm liên đới với bà D hoàn trả lại số tiền đặt cọc 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng) cho bà A.

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông C và bà D chậm thực hiện thanh toán số tiền nêu trên thì ông C và bà D còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**4.** Buộc bà A phải hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB303621 cho ông C là chủ sở hữu theo cập nhật biến động ngày 05/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận Q3.

**5.** Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**6.** Giải tỏa sổ tiết kiệm số F8 85787 ngày 31/01/2019 của ông B tại Ngân hàng X theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 03/2019/QĐ-BPBD ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**7. Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C và bà D phải chịu 36.600.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.300.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0016193 ngày 17/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2018/0017966 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Q3;
- Chi cục THADS Quận Q3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thu**







