

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

Bản án số: **1115/2018/DS - PT**

Ngày: 27 - 11 - 2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**C XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC C XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

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 Phan Thị Út.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Bà Lê Thị Thúy Hoa.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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 H Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 377/DSPT ngày 14/8/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 411/2018/DS-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5398/2018/QĐ - PT ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: số 240/29 Đường NL, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Mai Phương T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 14 Đường T, phường TQ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Đặng Thùy T, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: 123 Lô U, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2014).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân H - Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Xuân H, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 27/10 đường C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị Phương N, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 318 VV, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 286/14 Đường T, Phường ML, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Phương N: Là ông Nguyễn Duy B, Luật sư của Văn phòng luật sư Duy – Trinh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2018, vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/11/2018)

Địa chỉ liên lạc: Số 67B, Đường MM, Khu phố C, phường TT, quận TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

2 Bà Châu Thị M, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 230-232 Đường P, Phường ML, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 240/29 Đường NL, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Mai Phương T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Phương N trình bày:**

Ngày 09/10/2008, ông có ký với bà Mai Phương T “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất” căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 1.39 lô T chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá nhà là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) sẽ trả khi đã ra Công chứng làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, đến thời hạn bà T không ra công chứng ký hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 24/9/2010 ông N yêu cầu bà T trả tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng gồm tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng, tất cả trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật và hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”.

*** Bị đơn bà Mai Phương T có bà Đặng Thùy T là người đại diện hợp pháp trình bày:**

Từ tháng 8/2008, bà T làm việc cho công ty TNHH B.M - bà N làm giám đốc. Vì tin tưởng bà N nên bà T đã giao giấy tờ nhà 1.39 lô T, chung cư N,

Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T đứng tên sở hữu để bà N vay mượn tiền góp vốn cho hoạt động của Công ty.

Bà T không biết ông N là ai và bà T cũng không có nhu cầu bán nhà, không ký hợp đồng đặt cọc, nhưng không hiểu sao ông N lại có được giấy chủ quyền hồ sơ pháp lý căn nhà 1.39 lô T, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Phương N có ông Lê Khánh Toàn là người đại diện hợp pháp trình bày:

Theo bà N cho biết bà T có dùng giấy tờ nhà 1.39 lô T, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để ký bảo lãnh cho bà N vay tiền của vợ chồng ông N, bà M nhưng hai bên không làm hợp đồng vay có bảo lãnh mà ký hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của ông N. Sau khi ký hợp đồng ông N giữ bản chính giấy tờ nhà. Bà N đã trả khoản vay của ông N, tuy nhiên ông N bắt bà N trả thêm một số tiền nữa mới chịu hoàn trả giấy tờ nhà cho bà T. Bà xác định không có việc đặt cọc mua bán nhà giữa bà T và ông N mà là vay tài sản có bảo lãnh.

- Bà Châu Thị M trình bày:

Bà N có vay tiền bà nhiều lần, mỗi lần vay tiền đều lập giấy vay tiền riêng giữa bà và bà N và không liên quan đến nhà 1.39 lô T, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà T thế chấp nhà 1.39 lô T, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để bà N vay tiền là không đúng sự thật.

Đối với chữ viết trong “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất” ngày 09/10/2008 là do bà viết nội dung, bà T đã xem, đồng ý ký tên đã nhận đủ tiền bên dưới. Toàn bộ tiền đặt cọc là của riêng ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 411/2018/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

+ Tuyên chấm dứt giao dịch đặt cọc giữa ông Nguyễn Phương N với bà Mai Phương T về việc mua bán nhà 1.39 lô T chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc bà Mai Phương T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phương N số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tất cả trả làm một lần ngày khi án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi nhận đủ tiền ông Nguyễn Phương N có nghĩa vụ hoàn trả bà Mai Phương T Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ

gốc số 0160/SXD ngày 05/01/2004 do Sở xây dựng cấp cho ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị T, cập nhật biến động tên bà Mai Phương T ngày 10/7/2007 và các giấy tờ khác có liên quan như: Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 030319; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 27/6/2007.

Trong trường hợp bà Mai Phương T chậm thi hành khoản tiền trên thì bà T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Phương T chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).
- Ông Nguyễn Phương N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại ông N 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 021856 ngày 25/10/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Mai Phương T phải chịu toàn bộ lệ phí giám định chữ viết, chữ ký.

Lệ phí giám định chữ viết, chữ ký tại Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng bà T đã nộp đủ. Riêng chi phí giám định tại Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) do ông N tạm ứng, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phương N tiền tạm ứng lệ phí giám định này.

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

Ngày 10/7/2018, bị đơn - bà Mai Phương T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn - bà Mai Phương T có bà Đặng Thùy T là người đại diện hợp pháp, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà T không đồng ý bản án sơ thẩm, bà T cho rằng bà không có ký hợp đồng đặt cọc với ông N, thực chất đây là hợp đồng vay giữa ông N và bà N, bà T cho bà N mượn giấy tờ nhà để vay. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T. Đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn - ông Nguyễn Phương N trình bày:

Án sơ thẩm xử ông không kháng cáo ông đề nghị y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Phương N đã được tòa án tổng đạt hợp lệ.
- Bà Châu Thị M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

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.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Phương T. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 411/2018/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phương N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Châu Thị M có đơn xin vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Phương N đã được tòa án tổng đạt hợp lệ đã tổng đạt hợp lệ vắng mặt không có lý do.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Phương N có mặt phiên tòa vào ngày 15/11/2018 và vắng mặt phiên tòa ngày 27/11/2018 không có lý do.

Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét; Theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2008 giữa ông Nguyễn Phương N và bà Mai Phương T, ông N mua căn nhà số 1.39 lô T, chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 600.000.000đồng, đặt cọc 500.000.000đồng còn lại 100.000.000đồng.

Do bà T xác định không ký hợp đồng đặt cọc và theo yêu cầu của bà T, Tòa án nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 03/2011/QĐ-TCGD ngày 25/3/2011 trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà T trong “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất” ngày 09/10/2008. Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có Kết luận giám định số 1267/C54B ngày 24/5/2011 kết luận: Chữ viết cần giám định “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” dưới mục “Người nhận tiền cọc (Bên A)” trên T 03 “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (ký hiệu A) với chữ viết “Mai Phương T” dưới mục “Chủ tài sản nhận thông báo” trên “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất” đề ngày 29/6/2007 (ký hiệu M1), dưới mục...(ký hiệu M9) là do cùng một người viết ra; Chữ ký cần giám định mang tên “Mai Phương T” trên

“Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (ký hiệu A) với chữ ký mẫu so sánh đứng tên “Mai Phương T” trên 09 tài liệu “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất” đề ngày 29/6/2007 (ký hiệu M1), ...(ký hiệu M9) là do cùng một người ký ra.

Bà T cho rằng kết quả giám định có sự thiếu sót, không đúng với nội dung bà yêu cầu giám định nên đã làm đơn yêu cầu giám định lại. Tòa án nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 05/2011/QĐ-TCGD ngày 20/9/2011 trưng cầu giám định chữ ký của bà Mai Phương T tại T 1 (góc phải) và 02 chữ ký của bà T cùng chữ viết “Đã nhận đủ tiền”, “Mai Phương T” tại T 03 (góc phải) của “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất” ngày 09/10/2008. Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có Kết luận giám định số 3834/C54B ngày 08/12/2011 kết luận: “Chữ ký tại góc phải dưới T 1, 2 chữ ký dưới mục “Người nhận tiền cọc” tại T 3 trên “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (ký hiệu A) với chữ ký của “Mai Phương T” trên các tài liệu mẫu so sánh “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất” đề ngày 29/6/2007 (ký hiệu M1), ...(ký hiệu M8, M9) là do cùng một người ký ra.

Các chữ “Mai Phương T, Đã nhận đủ tiền” dưới mục “Người nhận tiền cọc” tại T 03 trên “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (ký hiệu A) với chữ viết của Mai Phương T trên các tài liệu mẫu so sánh: “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất” đề ngày 29/6/2007 (ký hiệu M1) ...(ký hiệu M8, M9) là do cùng một người viết ra”.

Bà T đại diện theo ủy quyền của bà T tiếp tục yêu cầu giám định. Tòa án nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 09/2017/QĐ-TCGD ngày 11/5/2017. Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng có Kết luận giám định số 121/GĐKTHS-P11 ngày 04/7/2017 kết luận:

“- Không đủ cơ sở kết luận cụm chữ viết “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” với chữ ký phía dưới cụm chữ “Đã nhận đủ tiền” tại góc dưới bên phải T 3 của “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (Ký hiệu A) có được viết ra ở cùng một thời điểm hay không.

- Không phát hiện thấy sự khác biệt về màu mực cũng như mức độ hấp thụ hay phát quang của mực khi quan sát ba chữ ký và chữ viết “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” tại góc dưới bên phải T 1 và T 3 của “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 dưới các nguồn sáng khác nhau, nhưng chưa đủ cơ sở để kết luận các chữ ký, chữ viết này được viết ra từ cùng một loại mực hay cùng một bút viết.

- Chữ ký ngay dưới mục “Người nhận tiền cọc (Bên A)” và cụm chữ “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” tại góc dưới bên phải T 3 của “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (ký hiệu A) với chữ ký, chữ viết mẫu so

sánh của bà Mai Phương T trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M13 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký cần giám định tại góc dưới bên phải T 1 và dưới chữ “Đã nhận đủ tiền” tại góc dưới bên phải T 3 của “Hợp đồng đặt cọc mua nhà + đất”, đề ngày 09/10/2008 (Ký hiệu A) với chữ ký mẫu so sánh ghi của bà Mai Phương T trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M13 có phải do cùng một người ký ra hay không.”

Ngày 14/9/2017, nguyên đơn đề nghị giám định lại. Tòa án nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 15/2017/QĐ-TCGD ngày 05/10/2017. Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát có Kết luận giám định lại lần thứ 2 số 456/C54-P5 ngày 18/01/2018 kết luận:

“- Chữ ký tại góc phải phía dưới T 1 và hai chữ ký dưới mục “Người nhận tiền cọc (Bên A)” tại T 3 tài liệu cần giám định ký hiệu A do cùng một người ký ra.

- Chữ ký tại góc phải phía dưới T 1 và hai chữ ký, các chữ “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” dưới mục “Người nhận tiền cọc (Bên A)” tại T 3 tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của bà Mai Phương T trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M13 do cùng một người ký và viết ra.

- Mục chữ ký tại góc phải phía dưới T 1 và hai chữ ký, các chữ “Mai Phương T”, “Đã nhận đủ tiền” dưới mục “Người nhận tiền cọc (Bên A)” tại T 3 tài liệu cần giám định ký hiệu A có cùng một màu mực.”

* Qua các lần giám định trên thì Hội đồng xét xử xét thấy kết luận giám định lại lần thứ 2 số 456/C54-P5 ngày 18/01/2018 của Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát là có cơ sở. Đồng thời, có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2008 giữa ông N và bà T là giao dịch dân sự, thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 121, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 nên phát sinh hiệu lực đối với các bên liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại 500.000.000 đồng tiền nhận cọc theo yêu cầu của ông N là có cơ sở.

[3] Đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2008 tại phần V CAM KẾT VÀ THỎA THUẬN CHUNG có cam kết và thỏa thuận chung như sau “Quá thời hạn 30 ngày khi bên B yêu cầu ra công chứng làm thủ tục mua bán sang tên, bên A không vì bất cứ lý do gì không chịu ra công chứng làm thủ tục để sang tên cho bên B thì xem như bên A đã có lỗi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, bên B có quyền khởi kiện bên A ra Tòa án để bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc”.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa phúc thẩm phía ông N trình bày: Quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đặt cọc với bà T thì phía ông N có điện thoại bà T và có gọi điện cho bà N thì bà N nói “Thôi chuyện này để chị lo cho” nên ông không điện cho bà T nữa. Đây chỉ là lời khai của ông N tại phiên tòa, ông N không chứng minh được là có thông báo cho bà T ra công chứng để làm thủ tục mua bán nhà.

Xét, theo cam kết và thỏa thuận chung trong hợp đồng đặt cọc thì ông N không chứng minh được việc ông có yêu cầu bà T ra công chứng làm thủ tục mua bán, do đó không thể chỉ xác định là lỗi do bà T mà ông N cũng có lỗi trong việc giao dịch này. Tuy nhiên việc bà T bán nhà cho người khác mà không thông báo cho ông N là bà T có lỗi. Như vậy giao dịch đặt cọc giữa bà T và ông N cả hai bên đều có lỗi, việc án sơ thẩm buộc bà T phải bồi thường cọc là không có cơ sở.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà T bồi thường cho ông N tiền cọc 500.000.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu ra các vấn đề yêu cầu hủy án gồm có:

- Yêu cầu tổ chức đối chất giữa bà N với các đương sự. Đồng thời Tòa án Quận B có tiến hành đối chất nhưng bà N không đến. Hội đồng xét xử xét thấy tòa án Quận B đã tổng đạt theo quy định pháp luật.

- Việc thu thập chứng cứ chưa làm rõ bản chất của hợp đồng đặt cọc và việc nhận tiền cọc có mâu thuẫn trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra cho rằng việc thu thập chứng cứ tài liệu mẫu giám định chưa bảo đảm tính khách quan.

Hội đồng xét xử xét thấy việc chứng cứ của cấp sơ thẩm đúng theo quy định của pháp luật nên việc người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5] *Án sơ thẩm tuyên*: Sau khi nhận đủ tiền ông Nguyễn Phương N có nghĩa vụ hoàn trả bà Mai Phương T Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 0160/SXD ngày 05/01/2004 do Sở xây dựng cấp cho ông Lê Văn Kim, bà Nguyễn Thị Tuyết, cập nhật biến động tên bà Mai Phương T ngày 10/7/2007 và các giấy tờ khác có liên quan như: Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 030319; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 27/6/2007 là không chính xác. Do đó Hội đồng xét xử điều chỉnh lại như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 0160/SXD ngày 05/01/2004 do Sở xây dựng cấp cho ông Lê Văn Kim, bà Nguyễn Thị Tuyết, cập nhật biến động tên bà Mai Phương T ngày 10/7/2007 và các giấy tờ khác có liên quan như: Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số

2164/2007 ngày 29/6/2007; Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 030319; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 27/6/2007 không còn giá trị về mặt pháp lý.

[6] Xét thấy: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở chấp nhận.

Do sửa bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử sẽ xác định lại nghĩa vụ nộp tiền án phí sơ thẩm và do sửa án phí sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự và căn cứ pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông N về số tiền bồi thường cọc 500.000.000 đồng, nên ông N phải chịu là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Ông N đã nộp 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 021856 ngày 25/10/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Ông N còn phải nộp thêm 3.000.000 đồng.

- Bà Mai Phương T chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; Điều 238 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

- Căn cứ Điều 121, 122, 358, 424 Bộ luật Dân sự năm 2005,

- Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015,

- Căn cứ quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án,

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017,

- Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Mai Phương T.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 411/2018/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chấm dứt giao dịch đặt cọc giữa ông Nguyễn Phương N với bà Mai Phương T về việc mua bán nhà 1.39 lô T chung cư N, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Buộc bà Mai Phương T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phương N số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phương N về việc yêu cầu bà Mai Phương T bồi thường cho ông N tiền cọc 500.000.000 đồng.

4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 0160/SXD ngày 05/01/2004 do Sở xây dựng cấp cho ông Lê Văn Kim, bà Nguyễn Thị Tuyết, cập nhật biến động tên bà Mai Phương T ngày 10/7/2007 và các giấy tờ khác có liên quan như: Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất số 2164/2007 ngày 29/6/2007; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 030319; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/6/2007; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 27/6/2007 không còn giá trị về mặt pháp lý.

Kể từ khi ông Nguyễn Phương N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Mai Phương T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì bà T còn phải trả thêm cho ông N tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phương N phải chịu là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Ông N đã nộp 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 021856 ngày 25/10/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N còn phải nộp thêm 3.000.000 đồng.

- Bà Mai Phương T chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Mai Phương T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025716 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về chi phí: Bà Mai Phương T phải chịu toàn bộ lệ phí giám định chữ viết, chữ ký tại Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng bà T đã nộp đủ. Riêng chi phí giám định tại Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) do ông N tạm ứng, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phương N tiền tạm ứng lệ phí giám định này.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. 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;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Chi cục THA dân sự Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án (T.25B).

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

Phan Thị Út