

Bản án số: 436/2021/DS-PT

Ngày: 05/5/2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ 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 Phan Nguyên Nguyên

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là Thư ký Toà 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 Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 và 05 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 684/DSPT, ngày 21 tháng 12 năm 2020 về: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 669/2020/DS-ST, ngày 15/10/2020 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 640/2021/QĐ-PT, ngày 25/02/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc N. Sinh năm 1976.

Địa chỉ: 162 K1/3 đường Đ, phường M.B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(vắng mặt)

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Th. Sinh năm 1977.

Địa chỉ: 947/64 đường Q, phường M.M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo giấy ủy quyền số công chứng 002368, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/4/2020 lập tại Văn phòng công chứng DTT, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trương Thị T.H. Sinh năm 1966.

Địa chỉ: 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Khổng Thị N.N. Sinh năm 1978.

Địa chỉ: 162 K1/3 Đ, phường M.B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có đơn xin vắng mặt).

3.2 Ông Nguyễn Văn K. Sinh năm 1962.

Địa chỉ: 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

Có người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị T.H. Sinh năm 1966.

Địa chỉ: 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 002974, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/3/2021 lập tại Phòng Công chứng số AA, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Người làm chứng:

Ông Khổng Tuấn V. Sinh năm 1996.

Địa chỉ: 162 K1/3 đường Đ, phường M.B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

5. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Quốc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Quốc N trình bày:

Vào ngày 06/11/2019 ông Huỳnh Quốc N và bà Trương Thị T.H có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với nội dung như sau: Bà T.H bán cho ông N căn nhà số 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.200.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 158.000.000 đồng. Khi đặt cọc ông N giao tiền cho Bà T.H và Bà T.H ký tên vào hợp đồng dưới sự chứng kiến của ông N, Bà T.H và ông Khổng Tuấn V. Thời hạn đặt cọc là 05 tháng (06/4/2020). Nếu ông N không mua nữa thì mất cọc, nếu Bà T.H không bán nữa sẽ đền gấp 03 lần tiền cọc. Khi đến thời điểm công chứng hợp đồng mua bán mặc dù ông N đã nhiều lần yêu cầu Bà T.H thực hiện việc công chứng nhưng Bà T.H không thực hiện. Nay ông N yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc (Mua bán nhà, đất) ngày 06/11/2019 giữa ông N và Bà T.H. Buộc Bà T.H phải bồi thường cho ông N số tiền 474.000.000đ (bốn trăm bảy mươi bốn triệu đồng). Ông N thừa nhận có cho Bà T.H vay tiền nhưng việc vay mượn tiền không liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2019, đồng thời ông N cũng không yêu cầu giải quyết việc vay mượn tiền trong vụ án này.

Bị đơn Bà Trương Thị T.H trình bày:

Bà T.H và ông N là hàng xóm gần nhà, vào năm 2018 Bà T.H có vay của ông N số tiền 450.000.000 đồng, khi vay tiền Bà T.H có giao cho ông N bản chính giấy chứng nhận của căn nhà 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau nhiều lần thanh toán Bà T.H đã trả được cho ông N số tiền 400.000.000 đồng nhưng do nhớ nhầm là 350.000.000 đồng (do có lần trả 100.000.000 đồng không làm giấy tờ) nên ngày 06/11/2019 ông N yêu cầu Bà T.H ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Số tiền 158.000.000 đồng ghi trong hợp đồng đặt cọc là số tiền nợ 150.000.000 đồng và 8.000.000 đồng tiền lời, tiền góp do ông N tự tính. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà là của Bà T.H, Bà T.H cũng là người sửa lại phần bồi thường cọc từ gấp 02 thành gấp 03 theo yêu cầu của ông N. Do là quan hệ vay mượn tiền nên từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông N không hề yêu cầu Bà T.H và Ông K ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà. Nay ông N yêu cầu hủy hợp đồng và bồi thường 474.000.000 đồng thì Bà T.H chỉ đồng ý hủy hợp đồng do các bên không hề có quan hệ đặt cọc mua bán nhà, còn việc bồi thường 474.000.000 đồng Bà T.H không đồng ý vì Bà T.H không hề nhận của ông N số tiền cọc 158.000.000 đồng. Hiện nay việc vay mượn tiền giữa Bà T.H và ông N chưa giải quyết xong và Bà T.H cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khổng Thị N.N trình bày:

Bà N.N là vợ của ông N theo Giấy chứng nhận kết hôn số 148, quyền số 01/2004 do Ủy ban nhân dân Phường M.B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/9/2004. Trước ngày 06/11/2019 ông N có bàn bạc với bà N.N về việc mua nhà của bà Trương Thị T.H tại địa chỉ 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bà N.N đồng ý. Vào sáng ngày 06/11/2019 bà N.N đưa cho ông N số tiền 200.000.000 đồng để ông N xúc tiến việc đặt cọc mua bán nhà. Số tiền 158.000.000 đồng mà ông N đưa cho Bà T.H là tài sản chung của ông N và bà N.N trong thời kỳ hôn nhân. Do chỉ mới là giai đoạn đặt cọc nên bà N.N và ông N thỏa thuận để một mình ông N đi đặt cọc, khi nào đến giai đoạn làm hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật tại phòng công chứng thì bà N.N và ông N sẽ cùng đi. Nay bà N.N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông K là chồng của bà Trương Thị T.H, căn nhà số 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông và Bà T.H. Ông K biết Bà T.H và ông N có quan hệ vay mượn tiền nhưng cụ thể thế nào ông không rõ, ông không biết về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông N và Bà T.H. Khoảng giữa tháng 12/2019 ông N có gọi điện cho Ông K thông báo về việc đặt cọc mua bán nhà và Ông K có nói nếu đặt cọc mua bán nhà thì đề nghị ông N đem tiền qua nhưng từ đó đến nay chưa thấy ông N qua nhà để thực hiện việc mua bán. Nay Ông K yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Khổng Tuấn V trình bày:

Ông V là người quen biết ông Huỳnh Quốc N và bà Trương Thị T.H. Vào ngày 06/11/2019 ông N và Bà T.H mời ông đến địa chỉ 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để chứng kiến giúp họ việc họ cùng nhau ký kết Hợp đồng đặt cọc. Trước mặt Ông V họ đã thỏa thuận những nội dung đúng như Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06/11/2019 thể hiện. Trước mặt Ông V, ông N giao cho Bà T.H số tiền 158.000.000 đồng. Bà T.H nhận tiền của ông N, kiểm tra đủ số lượng tiền sau đó Bà T.H và ông N ký vào hợp đồng đặt cọc và lãn tay. Ông V cũng có ký vào trang sau của Hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng. Hợp đồng đặt cọc này có 02 bản, ông N và Bà T.H mỗi người giữ 01 bản. Ông V cam đoan lời trình bày của ông là đúng sự thật và nếu có sự man trá xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 669/2020/DS-ST, ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc N.

Hủy Hợp đồng đặt cọc (mua, bán nhà đất) ngày 06/11/2019 giữa ông Huỳnh Quốc N và bà Trương Thị T.H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc yêu cầu Bà T.H bồi thường số tiền 474.000.000 đồng.

Đồng thời bản án sơ thẩm đã tuyên buộc về phần án phí đối với các đương sự.

Ngày 26/10/2020 ông Huỳnh Quốc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu: Buộc Bà T.H phải bồi thường cho ông số tiền 474.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà ngày 06/11/2019.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 474.000.000 đồng là số tiền gấp ba lần tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên.

Bị đơn bà Trương Thị T.H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Việc Bà T.H ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà là do bị nguyên đơn ép buộc từ áp lực đang thiếu nợ của nguyên đơn, nguyên đơn đã có lần cho người đánh bà nên bà hoảng sợ phải ký. Việc ký hợp đồng đặt cọc là tại nhà của nguyên đơn, chữ viết và chữ ký ghi trong hợp đồng Bà T.H không biết là của ai viết ra. Khi Bà T.H ký tên vào hợp đồng đặt cọc là đã thấy có ghi chữ đầy đủ. Bà thừa nhận hiện giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà ông N đã giao trả cho bà. Hiện Bà T.H còn thiếu lại ông N số tiền 158.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Khổng Tuấn V có mặt tại tòa phúc thẩm trình bày ông là cháu, có quan hệ họ hàng với ông N. Khi ông có mặt tại thời điểm ông N và Bà T.H ký hợp đồng thì trong hợp đồng đã có ghi chữ đầy đủ, ông chỉ thấy hai bên cùng ký vào hợp đồng và giao tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập thể hiện tại phiên tòa phúc thẩm các bên tranh chấp cũng đã thừa nhận bản chất là quan hệ vay mượn tiền. Bị đơn Bà T.H thừa nhận hiện còn nợ nguyên đơn số tiền 158.000.000 đồng. Nghĩ nên ghi nhận. Hai bên đều thống nhất đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà 532/1/78/1C Khu Y.T.C, Khu phố M.H, phường B.B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này và tuyên y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc N làm trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

II/ Về nội dung giải quyết vụ án:

Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Quốc N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không kháng cáo án sơ thẩm nhưng đề nghị y án sơ thẩm. Xét, qua xem xét các chứng cứ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa căn cứ vào các giấy tờ vay mượn tiền cũng như việc bị đơn có thể chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bị đơn cho nguyên đơn. Nhận thấy giao dịch đặt cọc mua bán nhà giữa hai bên xuất phát từ quan hệ vay mượn tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời xét hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 06/11/2019 giữa hai bên về hình thức thể hiện sơ sài ghi địa chỉ tài sản giao dịch không đầy đủ. Về nội dung tại trang cuối trong phần ô biên bản giao nhận tiền không thể hiện có ngày giao nhận tiền, việc giao nhận tiền giữa hai bên. Về mặt chủ thể trong giao dịch đặt cọc mua bán nhà bị đơn bà Trương Thị T.H không tự nguyện trong giao kết việc đặt cọc mua bán nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm chủ thể của một bên giao dịch mua bán nhà là bị đơn đều khai do bị ép buộc, hoảng sợ từ việc đang thiếu nợ tiền vay của bên nguyên đơn nên ký

hợp đồng đặt cọc. Xét, từ các tình tiết nêu trên. Căn cứ theo Điều 124, 127 Bộ luật dân sự 2015, lẽ ra phải tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/11/2019 giữa hai bên là vô hiệu do giả tạo, cưỡng ép nhằm mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà để đảm bảo cho hoạt động vay tiền. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đều yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà này. Bị đơn cũng thống nhất đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên. Như vậy, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà như trên của hai bên là hoàn toàn tự nguyện.

Đối với người làm chứng, nhận thấy ông Không Tuấn V là cháu của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc N. Ông V khai tại tòa phúc thẩm khi ông có mặt tại thời điểm ông N và Bà T.H ký hợp đồng thì trong hợp đồng đã có ghi chữ đầy đủ, ông chỉ thấy hai bên cùng ký vào hợp đồng và giao tiền. Xét về tư cách nhân chứng Ông V có quan hệ là bà con họ hàng với phía nguyên đơn nên không đủ tư cách là người làm chứng, về nội dung lời khai Ông V cũng không chứng kiến được toàn bộ việc giao dịch ký hợp đồng đặt cọc từ đầu đến cuối. Như vậy, xét lời khai của người làm chứng trong việc chứng kiến hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà là không có giá trị.

Như vậy, từ các tình tiết và lý lẽ đã phân tích như trên, xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp và đúng pháp luật. Do đó, không thể chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 474.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

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: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc N.

Hủy Hợp đồng đặt cọc (mua, bán nhà đất) ngày 06/11/2019 giữa ông Huỳnh Quốc N và bà Trương Thị T.H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc yêu cầu Bà T.H bồi thường số tiền 474.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Quốc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.960.000 đ (hai mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.480.000 đồng (mười một triệu, bốn trăm tám mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0061060 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N còn phải nộp thêm số tiền là 11.480.000 đ (mười một triệu, bốn trăm tám mươi ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Quốc N phải chịu là 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng). Được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0062386 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, 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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THA Dân sự Tp.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục THADân sự quận B;
- Các đương sự;
- Lưu. 22b

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

Phan Nguyên Nguyên