

Bản án số: 714/2024/DS-PT

Ngày: 19-8-2024

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: Bà Đ T H

Các Thẩm phán: Bà P T T

Bà N T H

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị K C – 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 Phạm Duy T - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 537/TLPT-DS ngày 04/7/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 23/5/2024, của Tòa án nhân dân Quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3858/2024/QĐXXPT-DS ngày 15/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 11719/QĐPT-DS ngày 9/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thuỳ T1, sinh năm 1982; Thường trú: 64 D.M.C, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: 104 N.Đ.C, Phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Lê Trọng V, sinh năm 1987; Thường trú: 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1985; Thường trú: 232/9 V.V.K, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 13A2 Chung cư H, 783 T.X.S, phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn Lê Trọng V: Luật sư Trần Thị L – Công ty Luật TNHH B, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Huỳnh Trọng V, sinh năm 1984; Địa chỉ: 88/11/10/3 N.K, Phường T, Quận T, TP. Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2. Ông Trần Đại S, sinh năm 1977; Địa chỉ: 50/3/1A N.Đ.C, Phường B, quận N, TP. Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn B, sinh năm 1982. Địa chỉ: 273/56 L.L.Q, Phường B, Quận E, TP. Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 trình bày:

Ngày 24/4/2020, bà Nguyễn Thị Thùy T1 và vợ chồng ông Lê Trọng V, bà Lê Thị T2 thỏa thuận miệng (do ảnh hưởng của dịch Covid - 19 và sinh con nhỏ, giãn cách xã hội...) hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh có người làm chứng là ông Huỳnh Trọng V, ông Trần Đại S. Giá chuyển nhượng là 6.600.000.000 (sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, bà T1 đã chuyển tiền đặt cọc căn hộ cho bên bán là ông V 04 lần, tổng cộng là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Hai bên có thỏa thuận nhà thế chấp Ngân hàng được thì bà T1 mới mua, nhưng ông V còn nợ ngân hàng nên không lấy giấy tờ ra để giao cho bà T1 thế chấp. Vì vậy, việc mua bán nhà không thực hiện được. Nay, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Trọng V và bà Lê Thị T2 trả lại cho bà T1 số tiền đã đặt cọc là 1.410.000.000 (một tỷ bốn trăm mười triệu) đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định, tạm tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là ngày 26/4/2024. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 rút yêu cầu trả tiền lãi chậm trả chỉ yêu cầu trả tiền gốc đặt cọc.

Tại biên bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Trọng V trình bày:

Ngày 24/4/2020, ông V có nhận cọc 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng của bà T1 để bảo đảm việc sẽ ký hợp đồng mua bán căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh. Việc bà T1 không thực hiện thỏa thuận tiếp theo do bà T1 không có tiền mua nhà. Bà T1 là người có lỗi nên phải mất cọc theo thỏa thuận. Vì vậy, ông V đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà T1. Tại phiên tòa ông V chỉ đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn 50% số tiền đã nhận đặt cọc của bà T1.

Tại biên bản tự khai ngày 17/4/2024 đồng bị đơn - bà Lê Thị T2 trình bày: Thống nhất ý kiến với chồng bà T2 là ông V và yêu cầu được vắng mặt khi tòa án giải quyết, xét xử. Ông V được toàn quyền quyết định trong vụ án này.

Người làm chứng ông Huỳnh Trọng V trình bày: Ngày 24/4/2020, ông Vũ có giới thiệu bà T1 mua căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh của ông V, bà T2. Giá chuyển nhượng là 6.600.000.000

(sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, bà T1 đã chuyển tiền đặt cọc căn hộ cho bên bán tổng cộng là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Nhưng do ông V, bà T2 còn nợ Ngân hàng nên không lấy giấy tờ ra để giao cho bà T1 thế chấp. Vì vậy, việc mua bán nhà không thực hiện được nên bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Lê Trọng V và bà Lê Thị T2 trả lại cho bà T1 số tiền đã đặt cọc là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Người làm chứng ông Trần Đại S trình bày: Ông S là bạn của bà T1, có biết việc bà T1 thỏa thuận mua căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh của ông V, bà T2. Giá chuyển nhượng là 6.600.000.000 (sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng. Sau khi thỏa thuận, bà T1 đã chuyển tiền đặt cọc căn hộ cho bên bán tổng cộng là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Nhưng do việc mua bán nhà không thực hiện được nên bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Lê Trọng V và bà Lê Thị T2 trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả. Tổng cộng: 1.699.000.000 (một tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu) đồng. Do bận công việc, nên Ông S yêu cầu được vắng mặt khi tòa giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn B - Giám đốc quan hệ khách hàng Ngân hàng V trình bày: Ngày 26/4/2020, ông B có nhận hồ sơ thế chấp của bà T1 với phương án là vay mua bán bất động sản tọa lạc tại số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh của ông V, bà T2. Ngày 28/4/2020, ông B và bên định giá của Ngân hàng V đã tiến hành định giá và đồng ý cho bà T1 vay số tiền 4.200.000.000 (bốn tỷ hai trăm triệu) đồng để bảo đảm việc thanh toán cho bên bán. Nhưng do ông V không có tiền để giải chấp, bà T1 có nhờ ông B xoay nguồn tiền để giải chấp cho ông V nhưng ông V không chịu khoản phí để giải chấp mà buộc bà T1 phải chịu. Vì ông V phải chịu trách nhiệm việc mua bán của mình và làm theo nghĩa vụ của người đi vay nên bà T1 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận T tuyên xử (Tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 buộc bị đơn là ông Lê Trọng V và bà Lê Thị T2 cùng có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc mua bán căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh là 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Thùy T1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ đối với phần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23/5/2024, bị đơn ông Lê Trọng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận T.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến bị đơn ông Lê Trọng V: Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa theo đơn xin hoãn phiên tòa của Luật sư Trần Thị L để Luật sư có thời gian đọc hồ sơ bảo vệ quyền lợi cho ông V. Nếu không hoãn phiên tòa thì đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm. Vì bị đơn chỉ đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn ½ số tiền đặt cọc là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, lý do lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua nhà là do nguyên đơn bà T1 không có đủ tiền. Ý kiến của người làm chứng bị đơn không đồng ý.

Ý kiến nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, vì việc không tiếp tục thực hiện mua bán nhà là do bị đơn ông V còn nợ Ngân hàng không làm thủ tục lấy giấy tờ ra để giao cho bà T1 theo thỏa thuận; ông V sau đó có hứa trả lại tiền cọc nhưng không trả nên lỗi không phải do bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Trọng V thừa nhận có nhận số tiền 1.400.000.000 đồng của bà T1 đặt cọc mua căn nhà của ông V, nhưng cho rằng bà T1 có lỗi nên chỉ đồng ý trả lại ½ số tiền tuy nhiên bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho việc kháng cáo nên xét nội dung kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 99/2024/DSST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận T. Về án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn ông Lê Trọng V nộp đơn kháng cáo và đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

- Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định và

đúng thẩm quyền giải quyết tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS).

- Về việc vắng mặt của bị đơn bà Lê Thị T2 và yêu cầu hoãn phiên tòa của bị đơn ông Lê Trọng V và Luật sư Trần Thị L: Bà T2 xin được vắng mặt; Luật sư L nộp các thủ tục bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông V tại phiên tòa phúc thẩm vào sáng ngày 19/8/2024 và Đơn xin hoãn phiên tòa cùng ngày với lý do: Để có điều kiện tiếp cận tài liệu trong hồ sơ. Vụ án đã được đưa ra xét xử lần thứ nhất vào ngày 09/8/2024 đã hoãn phiên tòa do ông V có đơn xin hoãn. Nay ông V, Luật sư L đưa ra lý do nêu trên là không đúng quy định tại Điều 296 BLTTDS, vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận và vẫn xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Trọng V thừa nhận ngày 24/4/2020, có nhận cọc 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 để bảo đảm việc ký hợp đồng mua bán căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh nhưng cho rằng do bà T1 do không có tiền mua nhà theo thỏa thuận nên là người có lỗi và ông V chỉ đồng ý hỗ trợ trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Từ ý kiến thừa nhận của chính bị đơn phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án cho thấy có việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà và bị đơn ông V nhận tiền cọc 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng từ nguyên đơn bà T1, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì *“những tình tiết sự kiện không phải chứng minh”* là *“Một bên đương sự thừa nhận...tình tiết, sự kiện mà bên kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”* nên nguyên đơn bà T1 không phải chứng minh cho việc bị đơn ông V, bà T2 đã nhận số tiền đặt cọc 04 lần tổng cộng 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 để bảo đảm việc ký hợp đồng mua bán căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh của bị đơn.

[2.1] Xét mặc dù việc thỏa thuận mua bán nhà và nhận đặt cọc nêu trên giữa các đương sự không lập thành văn bản nhưng hai bên tự nguyện thỏa thuận nên buộc phải biết và tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình và đây là giao dịch độc lập hợp pháp theo quy định tại các Điều 328, 385 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên trong việc đặt cọc để thực hiện việc mua bán nhà tiếp theo hai bên không có thỏa thuận cụ thể về thời hạn thực hiện hợp đồng; nghĩa vụ cụ thể của các bên; phạt vi phạm hợp đồng...và không bên nào chứng minh được ai là người có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được. Nhưng từ ý kiến của bên Ngân hàng V cho thấy do phía bị đơn vợ chồng ông V, bà T2 còn nợ Ngân hàng nên không lấy giấy chứng nhận nhà đất đang thế chấp để giao cho bà T1 lập hợp đồng mua bán nhà và việc mua bán nhà không thực hiện được nên bên nhận cọc phải có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc cho bên mua nhà đã đặt cọc trước đó. Bị đơn ông V trực

tiếp nhận tiền cọc của bà T1 và thời điểm này ông V và bà Lê Thị T2 là vợ chồng nên bà T1 yêu cầu bà T2 cùng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ với ông V là có cơ sở theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Bị đơn ông Lê Trọng V kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Từ những phân tích và viện dẫn pháp luật nêu trên có cơ sở xác định: Tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng cho nguyên đơn là có cơ sở. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận T.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 385 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Lê Trọng V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 23/5/2024, của Tòa án nhân dân Quận T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 buộc bị đơn ông Lê Trọng V và bà Lê Thị T2 cùng có trách nhiệm trả lại số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng đã nhận cọc mua bán căn nhà số 159/9/22 X.C, Phường S, Quận T, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có Thẩm quyền.

2. Đình chỉ đối với phần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 không phải chịu án phí. Trả lại số tiền tạm ứng án phí 31.485.000 (Ba mươi một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn) đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số AA/2023 /0042687 ngày 21/11/2023, của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4. Bị đơn ông Lê Trọng V, bà Lê Thị T2 phải chịu 54.000.000 (Năm mươi bốn triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Trọng V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0034411 ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T ;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đ T H