

**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: 389/2022/DS-PT

Ngày: 18/7/2022

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

**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 **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Phạm Thị Thảo**

2. Ông **Nguyễn Minh Quang**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - 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:* Bà **Nguyễn Thị Kim Tiễn**- Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/7/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố  
Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2022/TLPT-  
DS ngày 11/5/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 232/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án  
nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2041/2022/QĐXXPT-DS ngày  
26/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9910/2022/QĐPT-DS ngày  
28/6/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **T**, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: số 919, đường T, Phường D, Quận Đ, Thành phố H.

2. *Bị đơn:* Bà **H**, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 57/3A, đường số 18, khu phố B, phường H, quận T, Thành phố  
H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông **L**, sinh năm 1972 (vắng  
mặt).

Địa chỉ: số 505/5 Quốc lộ N, khu phố Đ, phường P, thành phố Đ, Thành

phố H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T trình bày:*

Thông qua môi giới, nguyên đơn biết được bị đơn có nhu cầu bán khách sạn tại số nhà 57/3A, Đường T, phường H, quận T, Thành phố H và sau đó hai bên có thỏa thuận mua bán.

Ngày 30/10/2018, nguyên đơn ký Hợp đồng đặc cọc với ông L (được bị đơn ủy quyền- giấy ủy quyền gửi qua điện thoại của ông L), cùng ngày nguyên đơn đã chuyển khoản cho ông L 100.000.000 đồng.

Ngày 17/11/2018, nguyên đơn và bị đơn tiến hành ký Hợp đồng đặc cọc tại Văn phòng công chứng Đàm Sen với tiền cọc là 200.000.000 đồng, và nguyên đơn đã chuyển khoản tiếp 100.000.000 đồng cho bị đơn- cũng theo số tài khoản của ông L (theo yêu cầu của bị đơn).

Tuy nhiên sau khi xem giấy tờ nhà đất thì giấy tờ không hợp lệ, nên nguyên đơn cầu bị đơn hoàn thiện tất cả các loại giấy tờ hợp lệ của khách sạn để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn không đồng ý.

Bị đơn đã không thực hiện theo đúng hợp đồng và không có thiện chí giải quyết sự việc, nên nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*\* Bị đơn bà H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản ghi nhận ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gửi cho Tòa án.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông L trình bày:* Được sự ủy quyền của bà H, ông có nhận số tiền 100.000.000 đồng do ông T chuyển khoản ngày 30/10/2018. Đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng mà ông T chuyển khoản lần 2, ông không nhớ rõ. Nếu thực sự ông T có chuyển tiền vào tài khoản của ông, thì ông đã giao lại cho bà H.

Ông xác định trong việc tranh chấp giữa ông T và bà H, ông không có liên quan, nên ông không có ý kiến tranh chấp.

*Tại Bản án sơ thẩm số 232/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 57/3A Đường số T, phường H, quận T, Thành phố H của Văn phòng công chứng Đàm Sen số 036496 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả tiền đặt cọc của ông T: buộc bà H trả cho ông T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật;

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

Ngày 31/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân kháng nghị, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 232/2021/DS-ST ngày 20/12/2021.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông L vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát quận Bình Tân thể hiện như sau:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông T chỉ yêu cầu bà H trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 57/3A Đường số T, phường H, quận T, Thành phố H của Văn phòng công chứng Đàm Sen số 036496 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018, nhưng Hội đồng xét xử lại tuyên hủy hợp đồng nói trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự, vi phạm Điều 5, Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Hội đồng xét xử tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng Đàm Sen số 036496 quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018, nhưng không xem xét Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 30/10/2018 giữa ông L với ông T, là chưa xem xét giải quyết toàn diện vụ án;

- Ông T rút yêu cầu ngăn chặn bà H rời khỏi Việt Nam, rút yêu cầu ngăn chặn các giao dịch liên quan đến việc mua bán cho thuê đối với khách sạn Đông Phương, nhưng Hội đồng xét xử không xem xét để tuyên trong cùng bản án là chưa đúng quy định tại Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, về nội dung này, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị rút;

- Không có căn cứ xác định bà H ủy quyền cho ông L nhận tiền cọc; cũng như không có căn cứ xác định ông L đã chuyển cho bà H đủ 200.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử phải tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T mới phù hợp với các chứng cứ, tài liệu thu thập được của vụ án.

Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên xét thấy việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc hay không cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, do đó không cần thiết

phải hủy bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân.

Từ nhận định trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị:

- Đình chỉ đối với nội dung kháng nghị Viện kiểm sát đã rút.
- Chấp nhận đối với nội dung kháng nghị còn lại tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 31/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân;

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu bà H trả cho ông số tiền cọc 200.000.000 đồng.
- Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, giải quyết theo quy định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc, Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân trong thời hạn luật định.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Nhận thấy trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với bà H, nhưng Tòa án không ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời là quy trình tố tụng độc lập, hơn nữa Tòa án sơ thẩm không ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vì vậy Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết và không tuyên trong bản án là đúng, nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đã rút nội dung kháng nghị này là hoàn toàn phù hợp.

[2.2] Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng liên quan đến 02 hợp đồng đặt cọc là hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 giữa ông T và ông L và hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2018 giữa ông T và bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng Đàm Sen số 036496 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018, mà không xem xét Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 30/10/2018, giữa ông L với ông T là có sai sót.

Tuy nhiên, xét thấy sự sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì về bản chất ông T chỉ tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc. Do vậy Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, không vì sự sai sót này mà hủy án sơ thẩm.

[2.3] Xét thấy số tiền cọc 200.000.000 đồng ông T đều chuyển vào tài khoản cho ông L, nhưng lại không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông L giao lại số tiền này cho bà H. Hơn nữa xét giấy ủy quyền ngày 24/10/2018 có nội dung: bà H ủy quyền cho ông L (cháu bà H) nhận thay tiền đặt cọc. Tuy nhiên, giấy ủy quyền không được công chứng chứng thực, không được hợp thức hóa lãnh sự. Ông T và ông L đều thừa nhận giấy ủy quyền này chỉ là bản ảnh chụp từ Zalo, không có tài liệu chính thức, không có bản chính đối chiếu, do đó văn bản ủy quyền này không được xem là chứng cứ trong vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy không có cơ sở xác định bà H đã nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông T theo các hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 và 17/11/2018. Nhưng bản án dân sự sơ thẩm nhận định: “mặc dù bà H không trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng từ ông T, nhưng theo trình bày của ông T, ông L và giấy ủy quyền cho ông L nhận tiền cọc ngày 24/10/2018 bà H gửi qua điện thoại, đã thể hiện bà H tự nguyện cho ông L nhận tiền cọc thay bà là đúng”- đây là nhận định thiếu căn cứ pháp lý, gây thiệt hại cho đương sự. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân là có căn cứ, nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn có thể khởi kiện ông L để tranh chấp về số tiền mà nguyên đơn đã chuyển khoản vào tài khoản của ông L.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án, nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 119 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung một số điều năm 2014;

*Tuyên xử:*

1. Đình chỉ một phần kháng nghị mà Viện kiểm sát đã rút, về nội dung “Hội đồng xét xử không xem xét việc rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để tuyên trong cùng bản án”

2. Chấp nhận nội dung kháng nghị còn lại của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 232/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông T, về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0030632 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, ông T phải nộp thêm 5.000.000 (năm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Thảo**

**Nguyễn Minh Quang**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**