

Bản án số: 1070/2020/DS-PT

Ngày: 07-12-2020

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 Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 11, ngày 03 và ngày 07 tháng 12 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 442/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5537/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê H (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 32 đường Hoa M, Phường A, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị T. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 131 đường Phan Xích L, Phường A, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 035155 ngày 25/9/2018 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

2. Bị đơn: Ông Vũ Tr. (Có mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú : Số 74 đường Kinh Dương V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ nơi cư trú hiện tại: Số 3E/14A, đường Phở Q, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 244 lô A, Chung cư Ấn Q, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000931, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2018 của Văn Phòng công chứng Dương Đức Hiếu.

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

3.1. Bà Hoàng Kim A. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 3E/14A, đường Phở Q, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Nguyễn Văn T. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 244 lô A, Chung cư Ấn Q, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000931 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2018 của Văn Phòng công chứng Dương Đức Hiếu.

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương Mại Ph

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tr – Chức vụ: Giám đốc công ty. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 20 Hoàng Minh G, Phường A, quận Phú N Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

*Tại đơn khởi kiện của ông Lê H đối với Ông Vũ Tr, các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Bà Trần Thị T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê H trình bày:

Vào tháng 10 năm 2017, **ông Lê H** và gia đình có nhu cầu mua nhà để ở nên thông qua người quen giới thiệu, gia đình ông Hoàng đã gặp vợ chồng Ông Vũ Tr, Bà Hoàng Kim A để bàn bạc việc mua bán căn nhà số 3E/18 đường Phở Q, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 774350, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01272 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp cho vợ chồng Ông Vũ Tr, Bà Hoàng Kim A).

Tại thời điểm này, theo lời của vợ chồng **ông Tr** thì giấy tờ căn nhà trên đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận các nội dung về việc mua bán, **ông Tr** có yêu cầu gia đình ông Hoàng tạm ứng trước một khoản tiền là tiền đặt cọc để **ông Tr** thanh toán cho ngân hàng và lấy lại giấy tờ căn nhà rồi hai bên mới tiến hành giao dịch công chứng hợp đồng mua bán nhà.

Theo yêu cầu của **ông Tr**, bên ông Hoàng đã vay tiền Ngân hàng và ngày 30/10/2017 ông Hoàng đã chuyển vào tài khoản cá nhân của Ông Vũ Tr số: 103000084084 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Vietinbank Chi nhánh Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng. Hai bên thống nhất đây là số tiền đặt cọc mua bán nhà.

Vì chuyển khoản số tiền như thỏa thuận nên hai bên chưa lập cũng như chưa ký được hợp đồng đặt cọc, chỉ thống nhất thỏa thuận miệng với nhau về số tiền đặt cọc

là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng, ngoài ra chưa có thỏa thuận nào khác.

Sau khi chuyển khoản, ông Hoàng liên hệ với vợ chồng **ông Tr**, bà Kim Anh đề yêu cầu ký kết Hợp đồng mua bán nhà thì vợ chồng **ông Tr** không đồng ý, không ra công chứng ký kết hợp đồng theo yêu cầu của ông Hoàng.

Bên ông Hoàng có chủ động gọi điện thoại cũng như trực tiếp đến nhà 3E/14A đường Phở Q, Phường A, quận T để tìm gặp vợ chồng **ông Tr** nhưng vợ chồng **ông Tr** không nghe điện thoại và cũng không có mặt ở nhà.

Qua tìm hiểu, ông Hoàng được biết căn nhà trên vợ chồng **ông Tr** đã hoàn tất giao dịch mua bán cho người khác từ tháng 3 năm 2018.

Việc vợ chồng **ông Tr**, bà Kim Anh nhận tiền đặt cọc của ông Hoàng để đảm bảo việc bán căn nhà nêu trên nhưng lại thay đổi ý định, mà bán nhà cho người khác là vi phạm thỏa thuận, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Hoàng, vi phạm quy định pháp luật. Do đó, **ông Lê H** khởi kiện yêu cầu như sau:

- Buộc **ông Tr** và vợ là bà Hoàng Kim Anh phải hoàn trả lại cho ông Hoàng số tiền đặt cọc để mua căn nhà 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Buộc **ông Tr** và bà Anh phải thanh toán cho ông Hoàng một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng do **ông Tr** vi phạm hợp đồng.

- Buộc **ông Tr** phải thanh toán cho ông Hoàng tiền lãi phát sinh đối với số tiền: 17.000.000.000 (mười bảy tỷ) đồng theo quy định của pháp luật, lãi suất theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, thời gian bắt đầu tính lãi: kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật cho đến ngày **ông Tr** hoàn trả đầy đủ toàn bộ số tiền 17.000.000.000 (mười bảy tỷ) đồng. Tuy nhiên ngày 25/5/2019 bà Tuyết nộp đơn xin rút lại yêu cầu tính lãi này.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền Ông Vũ Tr và Bà Hoàng Kim A trình bày:

Trong bản tự khai của **ông Tr**, bà Kim Anh ngày 28/12/2018 và trong buổi hòa giải ngày 28 tháng 5 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Ông Vũ Tr và vợ là Hoàng Kim Anh thừa nhận có nhận của **ông Lê H** số tiền cọc 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng để bán căn nhà số 3E/18 đường Phở Q, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. **Ông Tr** thừa nhận hiện đã bán căn nhà vào tháng 03 năm 2018 với giá 39.000.000.000 (ba mươi chín tỷ) đồng và đã sang tên cho người khác. Tại thời điểm lúc **ông Lê H** khởi kiện, bên **ông Tr**, bà Kim Anh đồng ý hoàn trả lại cho ông Hoàng và bà Thy An - là mẹ ruột của ông Hoàng - 1/2 số tiền đã nhận tương đương là 4.250.000.000 (bốn tỷ, hai trăm, năm mươi triệu) đồng trong thời hạn 02 tháng, vì khi **ông Tr** bán nhà này là bán cho bà Thy An với giá 38,5 tỷ đồng, nhưng bà Thy An phải thanh toán hết một lần trong thời hạn một tuần. Khoảng một tuần bà Thy An đề nghị để cho **ông Lê H** là người đứng tên hợp đồng mua bán nhà (bà Thy An nói **ông Lê H** là con của bà).

Ngày 30/10/2017 **ông Lê H** đặt cọc cho **ông Tr** 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau khi đặt cọc xong, sau 2 lần dời ngày đi công chứng là khoảng 20 ngày, bà Thy An trả lời không mua nhà nữa vì lý do chưa lo đủ tiền. Sau đó kéo dài khoảng 5 tháng sau ông bà mới bán được nhà cho người khác, như vậy cũng đã gây

thiệt hại cho ông bà. Nay **ông Tr**, bà Kim Anh không đồng ý trả lại cho Lê Hoàng số tiền cọc cũng như không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phụng Hoàng: Có người đại diện theo pháp luật Ông Vũ Tr trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” là **ông Tr** và bà Kim Anh. Sau đó **ông Tr**, bà Kim Anh có yêu cầu thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời từ biện pháp “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” sang biện pháp “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”. Theo đó, **ông Tr** có yêu cầu lấy tài sản của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phụng Hoàng là căn hộ số 20 đường **Hoàng Minh G, Phường A, quận Phú N** Thành phố Hồ Chí Minh để Tòa án thực hiện áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

Tài sản này đã được Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phụng Hoàng chấp nhận theo văn bản số 05/VPPH ngày 27/6/2019 và đồng ý đưa vào để thực hiện biện pháp bảo đảm cho người có nghĩa vụ là **ông Tr**, bà Kim Anh. Điều này là hợp pháp và đúng theo qui định pháp luật. Đồng thời tài sản này cũng đã được Công ty cổ phần tư vấn địa ốc Sài Gòn thẩm định giá, giá trị tổng cộng là 15.900.000.000 đồng theo chứng thư định giá số 19038/BCĐG ngày 09/5/2019. Công ty thẩm định chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thẩm định giá.

- Nguyên đơn có khiếu nại về giá và yêu cầu Tòa án định giá lại giá trị của tài sản, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã giải quyết bằng quyết định giải khiếu nại số 75/2019/QĐ-GQKN ngày 19/9/2019 không đồng ý khiếu nại của nguyên đơn, nguyên đơn tiếp tục khiếu nại đến Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và được giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 1076/2019/QĐ-GQKN ngày 06/11/2019 với nội dung chấp nhận với Quyết định giải quyết khiếu nại của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, nguyên đơn không có khiếu nại nào khác tiếp theo.

-Đến nay Công ty hoàn toàn đồng ý, tiếp tục thực hiện theo Quyết định của Tòa án nhân dân quận Tân Bình cho đến khi thi hành xong bản án.

2/ Bà Hoàng Kim A: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Hoàng Kim A là vợ Ông Vũ Tr, thống nhất toàn bộ ý kiến với bị đơn Ông Vũ Tr.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về tiền cọc và thanh toán một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc và tiếp tục đề nghị xem xét về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” là Ông Vũ Tr, Bà Hoàng Kim A và tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 mà Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ban hành để đảm bảo thi hành án.

-Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/ ST-DS ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã tuyên:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH 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; và căn cứ điểm e, mục 1.3, khoản 1 phần II, Danh mục A của Danh mục án phí, lệ phí tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết ghi trên;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bác toàn bộ yêu cầu của **ông Lê H** về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là tranh chấp đòi lại số tiền đặt cọc 8.500.000.000 đồng (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 8.500.000.000 đồng (tám tỷ, năm trăm triệu) đồng, tổng cộng 17.000.000.000 (mười bảy tỷ) đồng đối với việc đặt cọc mua căn nhà số 3E/18 Phố Quang, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh của Ông Vũ Tr và Bà Hoàng Kim A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 774350, số vào sổ cấp GCN: CH 01272 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 27/5/2013.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình ngay sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là: 125.000.000 đồng (một trăm, hai mươi lăm triệu) đồng, **ông Lê H** phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, nhưng **ông Lê H** đã nộp tiền tạm ứng án phí là 62.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2018/0037268 ngày 16/10/2018, **ông Lê H** phải nộp bổ sung là 62.500.000 (sáu mươi hai triệu, năm trăm ngàn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 24/7/2020 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 197/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bà Trần Thị T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu kháng cáo:

Buộc **ông Tr** và bà Kim Anh cùng phải trả số tiền đặt cọc 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng và thanh toán một khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 mà Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ban hành để đảm bảo thi hành án, xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” là Ông Vũ Tr, Bà Hoàng Kim A.

Bị đơn Ông Vũ Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Kim A không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phụng Hoàng có người đại diện theo pháp luật Ông Vũ Tr đồng ý với tài sản của công ty là căn nhà số 20 Hoàng Minh Giám, Phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang được dùng để Tòa án nhân dân quận Tân Bình thực hiện áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của

người có nghĩa vụ” (là ông Vũ Trang, bà Hoàng Kim Anh). Công ty hoàn toàn đồng ý, tiếp tục thi hành theo Quyết định của Tòa cho đến khi thi hành xong bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tuyết đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoàng và bị đơn Ông Vũ Tr cùng ông Tâm là người đại diện theo ủy quyền cho Bà Hoàng Kim A thống nhất xác định:

-Ông Vũ Tr có nhận của **ông Lê H** số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng ngày 30/10/2017, số tiền này Ông Vũ Tr nhận bằng hình thức **ông Lê H** chuyển vào tài khoản của Ông Vũ Tr ngày 30/10/2017. Đây là số tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 3E/18 đường Phở Q, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 774350, số vào sổ cấp GCN: CH 01272 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp cho vợ chồng **ông Tr**, bà Anh.

-Thỏa thuận tiền đặt cọc 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng trên giá trị mua bán căn nhà là 38.500.000.000 (ba mươi tám tỷ năm trăm triệu) đồng, bên mua đã giao tiền cọc, bên bán đã nhận đủ, việc giao tiền đúng thời gian qui định. Các nội dung cơ bản khác của việc đặt cọc chưa được các bên bàn bạc thỏa thuận dưới bất kỳ hình thức nào.

-Thỏa thuận mua bán nhà chưa được các bên xác lập. Hiện hai bên chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc và chưa tiến hành bất cứ thủ tục cũng như thỏa thuận nào khác. Chính do không ký kết được hợp đồng đặt cọc nên giữa các bên đã phát sinh tranh chấp.

-Những nghĩa vụ khác, các bên thừa nhận do chưa ký kết bằng hình thức văn bản nên không xác định được việc vi phạm thể hiện cụ thể là do bên nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm số 197/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Ông Vũ Tr và bà Kim Anh phải trả cho **ông Lê H** số tiền đặt cọc 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ban hành để đảm bảo thi hành án, không xem xét chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ là **ông Tr**, bà Kim Anh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

-Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

-Các đương sự có mặt nên vụ án xét xử theo quy định tại Điều 294 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Quá trình phát sinh tranh chấp:

-Bà Tuyết đại diện nguyên đơn cho rằng, ngay sau khi thực hiện việc chuyển tiền cho bên bán nhà là Ông Vũ Tr thì **ông Tr** không liên lạc với ông Lê Hoàng, việc tìm kiếm rất khó khăn, nên việc mua bán bị gián đoạn. Buộc lòng ông Hoàng phải nhờ đến cơ quan Công an giải quyết. Tại đây **ông Tr** chỉ chấp nhận trả lại cho ông Hoàng 1/2 tiền cọc và thừa nhận căn nhà đã bán với giá cao hơn giá thỏa thuận với ông Hoàng, nhận thấy số tiền đã bị chiếm đoạt quá lớn, đến nay Ông Vũ Tr vẫn không có thiện chí trả lại. Điều này cho thấy bên **ông Tr** đã lợi dụng sự tin tưởng và sơ suất của ông Hoàng nên cố tình chiếm đoạt số tiền đặt cọc, không gấp gờ để xác lập hợp đồng đặt cọc làm cơ sở bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà. Do đó, xét lỗi hoàn toàn của phía **ông Tr** nên ông Hoàng khởi kiện đến tòa, yêu cầu vợ chồng **ông Tr**, bà Kim Anh trả lại tiền cọc và phải thanh toán một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng.

-Ông Vũ Tr trình bày, do ông nhận được các tin nhắn từ một người tên là Thy An, theo lời người này thì tự xưng là mẹ ruột của ông Hoàng, nội dung tin nhắn bà Thy An xác định không có tiền để tiếp tục mua căn nhà nữa và xin lại số tiền cọc, từ lúc đặt cọc là 30/10/2017, đến tháng 12 và tháng 01 năm 2018 vẫn xác định không mua nên ông đã bán căn nhà cho người khác vào tháng 3 năm 2018. Ngoài ra, còn có 01(một) tin nhắn từ số điện thoại của ông Hoàng nội dung xin lại tiền cọc mà ông đã cung cấp cho Tòa, nên xét lỗi là của nguyên đơn, ông không đồng ý trả lại tiền cọc.

-Để làm rõ việc này, Hội đồng xét xử cho đôi chất tại phiên tòa, bên nguyên đơn xác định không biết bà Thy An là ai, nhưng trước đây Tòa án sơ thẩm có mời bà Nguyễn Thị Thanh An, bà An đến Tòa và có lời khai rõ ràng, bà là mẹ ruột của ông Hoàng, nhưng bà Thanh An không thừa nhận những tin nhắn này. Số điện thoại bà Thanh An sử dụng cũng khác với số điện thoại những tin nhắn kia. Bà Thanh An phủ nhận hết những nội dung tin nhắn mà bị đơn trình bày, đồng thời bà xác định không liên quan đến việc mua bán mà người mua căn nhà là **ông Lê H** con ruột của bà.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ căn cứ duy nhất vào nội dung tin nhắn này mà đơn phương chấm dứt hợp đồng là lỗi hoàn toàn của bị đơn. Hơn nữa, bị đơn chưa tạo cơ hội để gấp gờ giải quyết. Từ đó, nguyên đơn phải tố cáo đến cơ quan Công an và chỉ được gặp trực tiếp tại đây. Đến nay bị đơn vẫn cương quyết từ chối trả lại tiền cọc dù căn nhà đã bán và bán với giá cao hơn, không có thiệt hại nào. Ngoài những tin nhắn trên, bị đơn không còn chứng cứ nào khác, nguyên đơn không đồng ý hết tất cả các nội dung tin nhắn cũng như số điện thoại mà bị đơn xuất trình.

[2.2]. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Bộ luật dân sự quy định:

Khoản 1 Điều 119: “*Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.*”

Khoản 1 Điều 328: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*”

Điều 385: “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*”

Từ đó, hình thức của Hợp đồng đặt cọc này thực hiện bằng lời nói. Nội dung của hợp đồng các bên chỉ mới thỏa thuận số tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng, bên bán là Ông Vũ Tr đã nhận đủ và đúng thời gian và bên mua ông Lê Hoàng đã hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc.

Đến tại thời điểm hiện nay, các bên thừa nhận chỉ mới thống nhất về khoản tiền đặt cọc (đã giao nhận xong) mà vẫn chưa xác định các nội dung khác về thỏa thuận đặt cọc dù bằng văn bản hay bằng lời nói và cũng không có người thứ 3 làm chứng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[2.3]. *Về lỗi của các bên tham gia hợp đồng đặt cọc.*

-Ngay sau khi thỏa thuận được số tiền đặt cọc, phía nguyên đơn đã chuyển giao ngay cho bị đơn số tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng, cho thấy đây là giao dịch có giá trị rất lớn và quyết tâm xác lập hợp đồng đặt cọc của phía nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi chuyển tiền thì nguyên đơn đã không thể gặp bị đơn để thỏa thuận các nội dung còn lại của hợp đồng đặt cọc cho đến khi nguyên đơn tố cáo tại cơ quan Công an, nhưng bị đơn vẫn không trả tiền (theo các biên bản làm việc tại cơ quan công an). Việc này cho thấy nguyên đơn đã quá vội vàng chuyển khoản tiền cọc khi chưa thỏa thuận xong hợp đồng đặt cọc.

-Bị đơn cho rằng lỗi không mua bán được do có những tin nhắn thể hiện ý chí của nguyên đơn không có khả năng mua nữa, những tin nhắn này từ số điện thoại khác, không phải số điện thoại mà ông Hoàng giao dịch với **ông Tr**, tên người nhắn là Thy An, tự xưng là mẹ ruột ông Hoàng. Từ đó, **ông Tr** mới tìm đối tượng khác để bán, đây là lỗi của nguyên đơn. Lập luận này không thể chấp nhận vì nếu bị đơn có ý minh bạch, công bằng trong giao dịch thì bị đơn đã gặp gỡ nguyên đơn để giải quyết rõ ràng tình lý giữa hai bên.

Hơn nữa, trong vụ việc này phía **ông Tr** không chỉ ra được vợ chồng ông có nghĩa vụ gì nếu vi phạm thỏa thuận đặt cọc và phía ông Hoàng sẽ được quyền lợi gì nếu không ký hợp đồng mua bán nhà. Điều này cho thấy hai bên chưa thỏa thuận xong các nội dung của hợp đồng đặt cọc. Việc phía **ông Tr** tự đưa ra tin nhắn điện thoại (qua mạng dịch vụ viber) hợp đồng do ông soạn thảo ấn định ngày 8/11/2017 là ngày ký kết công chứng hợp đồng mua bán nhà nhưng không có phản hồi nào từ phía ông Hoàng để đổ lỗi cho ông Hoàng vi phạm hợp đồng đặt cọc và bán nhà cho người khác là sai trái vì thỏa thuận đặt cọc chưa xong.

-Do không ký kết bằng văn bản từ đó khi phát sinh tranh chấp, các bên chứng minh lỗi thuộc về phía bên kia chủ yếu chỉ dựa vào lời nói, lời trình bày chứ không có bằng chứng xác thực (trừ việc giao số tiền đặt cọc).

-Bị đơn **ông Tr** cũng thừa nhận bà An mẹ ruột của ông Hoàng xem nhà, còn ông Hoàng mới là người trực tiếp giao dịch chuyển tiền, hiện ông cũng không xác định được giao dịch với ai, còn bà An tên thật là Thanh An hay Thy An ông cũng không rõ. Giữa nguyên đơn, bị đơn và người tên “Thy An” hay Thanh An không có gặp nhau giữa ba người để xác định rõ là giao dịch với ai. Chính vì vậy, khi ông nhận được tin nhắn từ người tên “Thy An” thì ông xác định bên ông Hoàng đã từ chối mua nhà mà thiếu sự kiểm tra làm rõ.

-Từ sự khai nhận này đối chiếu lời thừa nhận tại phiên tòa của các bên và toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ xét thấy việc đặt cọc giữa hai bên từ lúc giao kết đã không cụ thể, rõ ràng. Cả bên ông Hoàng và **ông Tr** đều vội vàng và chủ quan dẫn đến hậu quả là hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện do không ký kết được với nhau. Do đó, giao dịch này đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ban đầu. Lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là lỗi của cả hai bên. Vì lẽ đó, khi thiệt hại phát sinh cả hai cùng phải gánh chịu hậu quả. Giải quyết giao dịch vô hiệu này bên **ông Tr** phải hoàn trả lại những gì đã nhận của ông Hoàng và ông Hoàng cũng không được thanh toán khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc, như vậy là đúng theo quy định pháp luật và phù hợp tình lý của hai bên.

Do đó, căn cứ các Điều 117,118, 122, 328, 385 và 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc **ông Tr** cùng bà Kim Anh phải hoàn trả lại cho ông Hoàng số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng là có cơ sở và không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng về thanh toán khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc.

Vì các lẽ trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng, buộc Ông Vũ Tr cùng Bà Hoàng Kim A trả cho **ông Lê H** số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu buộc **ông Tr** phải thanh toán cho ông Hoàng một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

[2.4]. Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình để đảm bảo thi hành án và xem xét yêu cầu “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” **ông Tr**, bà Kim Anh. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên căn cứ theo Nghị quyết 02/2020/HĐTP ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao về “Hướng dẫn áp dụng một số qui định về các Biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ Luật tố tụng dân sự” vẫn duy trì cả hai Quyết định trên để đảm bảo thi hành bản án và không có cơ sở xem xét chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn về áp dụng biện pháp “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” **ông Tr**, bà Kim Anh.

[3]. Về Án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, các đương sự phải chịu số tiền án phí sơ thẩm:

-Nguyên đơn **ông Lê Hphải** chịu án phí dân sự sơ thẩm phần bị bác yêu cầu là 116.500.000 đồng và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2018/0037268 ngày 16/10/2018 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hoàng phải nộp tiếp là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng.

-Ông Vũ Tr và bà Anh cùng chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 116.500.000(một trăm mười sáu triệu năm trăm) đồng.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng.

Vì vậy, toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117,118, 122, 328, 385 và 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng.

2.Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 197/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng.

- Buộc Ông Vũ Tr, Bà Hoàng Kim A cùng có trách nhiệm trả cho **ông Lê H**số tiền 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu buộc **ông Tr**cùng bà Kim Anh phải thanh toán cho ông Hoàng một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

2.3.Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành để đảm bảo thi hành án.

3 Án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn **ông Lê H** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.500.000 (một trăm mười sáu triệu năm trăm) đồng và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2018/0037268 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hoàng còn phải nộp tiếp là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng.

-Ông Vũ Tr cùng Bà Hoàng Kim A phải chịu là 116.500.000 (một trăm mười sáu triệu năm trăm ngàn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại 300.000 đồng cho **ông Lê H** tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0068057 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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).

4. 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;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Tòa án nhân dân quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim