

Bản án số: 617/2021/DS-PT

Ngày: 23/11/2021

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: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Trần Thị Quỳnh Ch

- 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:** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021 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 194/2021/TLPT-DS
ngày 08 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021
của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3889/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng
10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Luân Hoàng Thị Diễm Ch(có mặt).

Địa chỉ: 296/42 đường Nguyễn Văn L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm
1957.(có mặt)

Trú tại: Số 2.12H Chung cư 2H, đường Đinh Bộ L, Phường B, quận C,
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Đặng Thúy H(có mặt).

Địa chỉ: Số 69 đường Hồ Biểu Ch, Phường C, quận D, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Bé S(có đơn xin vắng
mặt)

Địa chỉ: Số 69 đường Hồ Biểu Ch, Phường C, quận D, Thành phố Hồ
Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm cùng lời trình bày của đương sự thể hiện như sau:

1. *Nguyên đơn:* Ngày 03/11/2019 bà Luân Hoàng Thị Diễm Chđược người môi giới giới thiệu căn nhà của bà Đặng Thúy H, địa chỉ căn nhà tọa lạc tại TX 25, phường Thanh Xuân, Quận 12. Giấy chứng nhận do bà Hđứng tên.

Hai bên thông nhất giá thỏa thuận là 1.850.000.000 đồng. Bà Chđặt cọc cho bà Hsố tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn hai bên tiến hành công chứng là ngày 18/11/2019. Khi tiến hành ký kết hợp đồngđặt cọc với bà Hằng, bên bà Chcó yêu cầu bà Hphoto giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để bà có thông tin về nhà đất, nhưng do bà Hbận việc nên gấp nên không photo mà đề nghị bà Hchụp hình bằng điện thoại. Bà Hkhông thông báo hiện trạng nhà, tình trạng pháp lý...mà chỉ bảo là nhà có bản chính giấy chứng nhận nên là tài sản hợp pháp. Nên bà Chyên tâm tiến hành giao dịch.

Ngay sau đó bà Hđến Ủy ban nhân dân Quận 12 tìm hiểu thông tin về tài sản này thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04090 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 07/9/2012, căn nhà này đã bị quy hoạch làm đường và giải tỏa toàn bộ diện tích nhà đất. Sau đó bà liên lạc với bà Hthì bà Hcó trả lại 50.000.000 đồng. Bà yêu cầu nhiều lần nhưng bà Hkhông đồng ý. Do đó, bà Chkhởi kiện yêu cầu bà Hphải trả 150.000.000 đồng cho bà.

2. Bị đơn bà Đặng Thúy Htrình bày:

Bà Hthừa nhận ngày 03/11/2019 bà Chcó đến nhà bà đề thương lượng mua bán căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà. Diện tích căn nhà là $3 \times 16 = 49 \text{ m}^2$. Giá là 1.850.000.000 đồng. Bà đã đưa cho bà Chxem đầy đủ giấy tờ pháp lý của căn nhà như Giấy chứng nhận bản chính, giấy phép xây dựng bản chính, bản vẽ thửa đất bản chính. Bà Chxem xong và đồng ý mua bán và sau đó đặt cọc. Trước khi đặt cọc bà Chcòn xem lại bản chính các giấy tờ, chụp hình lại. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, hẹn 15 ngày sau ra công chứng ký hợp đồng mua bán. Ngay hôm sau ngày 4/11/2019 bà có đi xem đất và mua lại một nền đất khác giá 2.050.000.000 đồng, và cũng đặt cọc 200.000.000 đồng. Hẹn ngày ra Phòng công chứng cùng ngày với bà Châu.

Tuy nhiên, đến ngày 09/11/2019 bà Chđiện lại vì thiếu giấy tờ và đề nghị dời vài ngày. Ngay đến buổi chiều bà Chđiện lại không muốn mua nữa vì nói nhà quy hoạch khi tháo dỡ sợ không được bồi thường. Khi tiến hành mua bán bên bà Chđã xem đầy đủ giấy tờ và đồng ý đặt cọc, việc bà Chđổi ý là vi phạm sự thỏa thuận. Trong hợp đồng đã thỏa thuận rõ nếu thay đổi không mua sẽ bị mất cọc, bên bán không bán thì sẽ bị đền cọc gấp đôi. Bên bà không có vi phạm gì về sự thỏa thuận nên không đồng ý trả lại cọc cho bà Châu. Bà đã trả lại cho bà Ch50.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền còn lại.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bé Sơn:

Ông Sơn là chồng của bà Đặng Thúy H, ông đồng ý với lời trình bày của bà Hằng, không có ý kiến gì khác. Ông Sơn có đơn xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/ ST-DS ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 vô hiệu.
2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc kiện đòi bị đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng.
3. Buộc bà Đặng Thúy H phải hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm Chsố tiền 150.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Các đương sự tự nguyện thực hiện việc giao nhận tiền hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thúy H còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.
- Hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm Chsố tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0025549 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo qui định pháp luật.

- Ngày 20/5/2021 bị đơn bà Đặng Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án số 121/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Đặng Thúy H trình bày yêu cầu kháng cáo: Không đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý trả lại cho bà Chsố tiền 150.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà. Không còn yêu cầu kháng cáo nào khác.
- Đại diện nguyên đơn có ông Nguyễn Thái H không đồng ý yêu cầu kháng cáo đề nghị giữ y án sơ thẩm.

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;

+ Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thúy H làm trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Bị đơn bà Đặng Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Diễm Châu. Bà H cho rằng bà Ch là người tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được. Do đó, bà H không chấp nhận trả lại số tiền, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

[2.2]. Nguyên đơn bà Luân Hoàng Thị Diễm Ch có người đại diện là ông Nguyễn Thái Hoàng không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự cũng không đồng ý thỏa thuận tại phiên tòa.

[2.3]. Qua xem xét toàn bộ lời trình bày cũng như chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, bà H và bà Ch thừa nhận có ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà)” lập ngày 03/11/2019 với nội dung thỏa thuận đặt cọc để mua bán căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 680, tờ bản đồ số 31, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm này, bà H thừa nhận căn nhà chưa hoàn công, chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên bà H chưa được công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên.

Giá bán căn nhà là 1.850.000.000 đồng. Thỏa thuận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, bà H đã nhận đủ tiền cọc.

Sau đó bà Ch phát hiện căn nhà mình mua nằm trên thửa đất thuộc diện quy hoạch toàn bộ để làm đường giao thông lộ giới, nên bà Ch đề nghị chấm dứt việc mua bán và yêu cầu bà H trả lại hết số tiền cọc. Bà H cũng đồng ý chấm dứt mua bán nhà nhưng chỉ trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc cho bà Ch, số còn lại 150.000.000 đồng thì bà không đồng ý trả với lý do bà cũng đã bị mất 150.000.000 đồng tiền cọc cho một giao dịch mua bán khác, nhưng không liên quan tới hợp đồng của bà Ch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác định khi hai bên mua bán thì bà xuất trình đầy đủ các loại giấy tờ bản chính của thửa đất cũng như tình trạng pháp lý của căn nhà trên đất cho bà Ch xem. Bà Ch đã biết và hiểu rõ nên mới đặt cọc, đây là sự tự nguyện của bà Ch, bà không ép buộc, lừa dối hay cố tình che giấu về tình trạng của tài sản khi giao dịch. Việc bà Ch tự ý chấm dứt hợp đồng là lỗi của bà Ch nên số tiền cọc 200.000.000 đồng bà chỉ chấp nhận trả lại cho bà Ch 50.000.000 đồng (đã trả), số tiền còn lại là 150.000.000 đồng bà Ch khởi kiện thì bà không đồng ý.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc này nhằm để tiến hành thực hiện giao dịch mua bán nhà, nhưng tại thời điểm mua bán thì căn nhà chưa được hoàn công, chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, và bà H cũng chưa được công nhận quyền sở hữu căn nhà trên thửa đất số 680, tờ bản đồ số 31, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy xét về mặt pháp lý công trình này chưa được công nhận và bà H chưa được quyền sở hữu tài sản. Nên bà H tiến hành

giao dịch mua bán căn nhà lúc này là trái quy định pháp luật. Từ cơ sở đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi ký kết như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Về lỗi vô hiệu này, ngoài phần lỗi của bên bán là bà Hnhur đã nhận định trên trên thì cũng có lỗi của bên mua là bà Ch, bà Chkhông tìm hiểu kỹ thông tin tài sản khi mua bán mà vội vàng thực hiện giao dịch ngay, sau đó thì yêu cầu chấm dứt, như vậy cũng là lỗi của bà Ch. Đây là lỗi hỗn hợp của hai bên, do đó thiệt hại xảy ra các bên đều phải chịu hậu quả như cấp sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

Bà Hkháng cáo ngoài lời trình bày nhưng bà không xuất trình chứng cứ mới, nên không có cơ sở xem xét chấp nhận. Nên giữ y bản án sơ thẩm, buộc bà Hphải trả lại cho bà Chsố tiền cọc còn lại 150.000.000 đồng.

[2.5]. Về án phí:

-Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thúy Hcòn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng.

-Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hphải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí,

lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thúy H.

2. Giữ y bản án sơ thẩm số 121/2021/ST-DS ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Tuyên “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà)” lập ngày 03/11/2019 vô hiệu.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc kiện đòi bị đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2.3 Buộc Bà Đặng Thúy Hphải hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm Chsố tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Các đương sự thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2.4 Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thúy H còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hoàn trả cho bà Ch số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0025549 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo của bà H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0106659 ngày 20/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. 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 12;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim