

Bản án số: 89/2021/DS-PT

Ngày: 25/01/2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán,  
trao đổi tài sản và 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:* Ông Nguyễn Đình Đức

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Trần Thị Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Mộng Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2020/DSPT ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán, trao đổi tài sản và đặt cọc”;

Do bản án số 246/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6600/2020/QĐ-PT, ngày 25 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

**1.1 Ông Nguyễn NGN**, sinh năm 1956. (có mặt)

**1.2 Bà Phan Thị XH**, sinh năm 1963. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 245/5/67 LVT, Phường MM, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn HM – Luật sư Văn phòng Luật sư HM thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn:

**2.1 Ông Trần NC**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn ST. (có mặt)

Địa chỉ: số 41- 43 TCV, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.2 Bà Nguyễn Thị HH, sinh năm 1978.**

Địa chỉ: số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn TH. (có mặt)

Địa chỉ: số 353 NT, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 167/25 đường D1, Phường HL, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Người làm chứng:**

Bà Thân TT, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: 19/342 LDT, Phường ML, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn NGN, bà Phan Thị XH.**

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/11/2019, ông Nguyễn NGN, bà Phan Thị XH thỏa thuận bán cho ông Trần NC, bà Nguyễn Thị HH 02 căn nhà số: 254/5/67 và 254/5/69 LVT, Phường MM, quận GV với giá 7.000.000.000 đồng; ông NC, bà HH bán lại cho ông NGN, bà XH căn nhà số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV với giá 8.650.000.000 đồng; ông NGN, bà XH phải thanh toán phần chênh lệch cho ông NC, bà HH số tiền là 1.650.000.000 đồng. Ông NGN, bà XN đã đưa trước 500.000.000 đồng, đôi bên thỏa thuận sau 02 tháng ông NC, bà HH có chủ quyền nhà sẽ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Do đã quá thời hạn thỏa thuận mà ông NC, bà HH vẫn chưa có chủ quyền nhà để các bên hoàn tất việc chuyển nhượng nên ông NGN, bà XH khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán nhà đất được ký vào ngày 29/11/2019 giữa ông NGN, bà XH và ông NC, bà HH; buộc ông NC, bà HH phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

*Theo bị đơn trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn là vào ngày 29/11/2019 giữa ông NC, bà HH với ông NGN, bà XH có ký hợp đồng mua bán nhà đất. Ông NC nhận số tiền 500.000.000 đồng và hẹn khi nào có chủ quyền của căn nhà số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV thì hai bên sẽ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Ông NC đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đến cơ quan có thẩm quyền nhưng do bà XH làm đơn khiếu nại nên ông NC chưa nhận được giấy chứng nhận. Ông không đồng ý yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/11/2019.

*Người làm chứng - bà Thân TT trình bày:*

Ngày 29/11/2019, bà có chứng kiến ông NGN, bà XH có thỏa thuận trao đổi cho ông NC, bà HH 02 căn nhà số: 254/5/67 và 254/5/69 LVT, Phường MM, quận GV với giá 7.000.000.000 đồng. Ông NC, bà HH đổi lại cho ông NGN, bà XH căn nhà số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV với giá 8.650.000.000 đồng. Ông NGN, bà XH đã đưa trước cho ông NC, bà HH số tiền 500.000.000 đồng. Bà có nghe bà XH nói với ông NC là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng phải có chủ quyền nhà nếu không thì không trao đổi nữa. Ông NC và bà HH đồng ý để thu xếp.

Tại Bản án sơ thẩm số 246/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấm dứt thực hiện “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 29/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn NGN, bà Phan Thị XH và ông Trần NC, bà Nguyễn Thị HH.

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn NGN, bà Phan Thị XH, về việc: Yêu cầu ông Trần NC, bà Nguyễn Thị HH phải trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/9/2020, nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn – ông Trần NC có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn ST và bà Nguyễn Thị HH có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn TH đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì đây là hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn có lỗi khi không tiếp tục hợp đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn

biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, bác kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông NGN và bà XH được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 giữa ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH với ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH.

Nội dung hợp đồng ghi nhận: Bên A đồng ý bán cho bên B căn nhà số 656/29/18 QT, Phường MM, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền là 8.650.000.000 đồng. Bên B đồng ý bán lại cho bên A hai căn nhà gồm nhà số 254/5/67 LVT, Phường MM, quận GV và nhà số 254/5/69 LVT, Phường MM, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá tiền là 7.000.000.000 đồng. Hai bên đồng ý hoán đổi với nhau và bên B sẽ trả phần chênh lệch về giá cho bên A là 1.650.000.000 đồng.

Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. 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 430 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán...”

Khoản 1 Điều 455 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Hợp đồng trao đổi tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên giao tài sản và chuyển quyền sở hữu đối với tài sản cho nhau.”

Điều 456 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp tài sản trao đổi chênh lệch về giá trị thì các bên phải thanh toán cho nhau phần chênh lệch đó...”

Căn cứ vào nội dung Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 và các quy định nêu trên, xét thấy, nội dung đặt cọc trong hợp đồng trên chỉ là

một điều khoản quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng. Mặt khác, hai bên thỏa thuận hoán đổi nhà với nhau và thanh toán khoản tiền chênh lệch chứ không phải là bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán như theo quy định tại Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 không phải là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng mua bán mà bản chất của nó là hợp đồng trao đổi tài sản theo quy định tại Điều 455 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 455 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “2. *Hợp đồng trao đổi tài sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc đăng ký, nếu pháp luật có quy định*”. Trong vụ án này, tài sản trao đổi là nhà ở, do đó, căn cứ theo khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở quy định: “1. *Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng...Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.*”

Từ những căn cứ trên, xét thấy, Hợp đồng mua bán nhà đất được lập ngày 29/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định, do đó, không đáp ứng điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng. Bên cạnh đó, từ thời điểm ký hợp đồng cho đến nay, hai bên chỉ thực hiện việc đặt cọc 500.000.000 đồng, chưa tiến hành trao đổi nhà trên thực tế, chưa chuyển đổi quyền sở hữu, chưa thanh toán phần tiền chênh lệch nên không được xem là đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà đất trên bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, giao dịch của các đương sự được xác lập ngày 29/11/2019 nên Bộ luật dân sự năm 2015 sẽ được áp dụng để giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 để ra Quyết định buộc thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng sau đó quy kết lỗi cho người không thực hiện là không phù hợp, không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Do Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn bị vô hiệu, cho nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó, bị đơn – ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH phải hoàn trả lại cho nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH phải trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là không đúng.

Phía bị đơn cho rằng đây chỉ là hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn biết được tình trạng pháp lý căn nhà chưa được hoàn công nên có lỗi khi không

tiếp tục hợp đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận như đã phân tích ở trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, bác kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cần sửa án sơ thẩm theo hướng:

1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 giữa nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH với bị đơn – ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH vô hiệu.

2. Buộc bị đơn – ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông NGN, bà XH số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 12.000.000 đồng.

Ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH phải chịu án phí trên số tiền 500.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 24.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, hoàn lại cho ông NGN, bà XH mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 246/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/11/2019 giữa nguyên đơn – ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH với bị đơn – ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH vô hiệu.

- Buộc bị đơn – ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – ông NGN và bà Phan Thị XH số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các bên chưa thi hành thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

## 2. Về án phí:

### 2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn NGN và bà Phan Thị XH không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông NGN và bà XH số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0025788 ngày 06/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Ông Trần NC và bà Nguyễn Thị HH phải chịu án phí là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

### 2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Nguyễn NGN 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0026907 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV và hoàn lại cho bà Phan Thị XH 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0026906 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận GV;
- Các đương sự;
- Lưu/20.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Đình Đức**

