

Bản án số : 894/DS-PT

Ngày: 21/9/2020.

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 Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán: 1. Bà Đặng Thị Bích Loan.

2. Bà Đoàn Thị Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020 “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 701/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3039/2020/QĐST-DS ngày 15/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7173/2020/QĐ-PT ngày 08/7/2020, Thông báo không mở phiên tòa số 9119/TB-TA ngày 06/8/2020, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 10150/TBTA ngày 06/9/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1980; Thường trú: 1606 Võ Văn K, Phường O, Quận N, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: 383 Gia Phú, Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Thúy V, địa chỉ: 11.09 chung cư Lê T, đường H, phường M, quận C, Thành phố H - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 29/8/2018)(có mặt).

2. *Bị đơn:* bà Võ Thị M, sinh năm 1970. Địa chỉ: 4/9B đường số 2, khu phố 7, phường Tân Tạo A, quận B, Thành phố H(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày: ngày 10/02/2018, bà Trần Thị Thanh T và bà Võ Thị M đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tại địa chỉ số 13 đường số 01, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng bà Mười đồng ý bán nhà đất trên cho bà T với giá 2.130.000.000 đồng, thanh toán thành 03 đợt: đợt 1 đặt cọc số tiền 130.000.000 đồng ngay sau khi các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc; đợt 2 thanh toán

1.900.000.000 đồng ngay sau khi các bên tiến hành ký công chứng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; đợt 3 thanh toán tiếp 100.000.000 đồng ngay sau khi hoàn thành thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên mua. Theo Điều III của hợp đồng có ghi: "... nếu hết thời hạn đặt cọc mà bên A từ chối không bán tài sản nêu trên cho bên B thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 (hai) lần số tiền đã nhận cọc của bên B; tại Điều VI của hợp đồng có ghi là "ký công chứng xong giao nhà, bên bán bao hoàn công thuế mỗi bên tự đóng".

Quá trình thực hiện, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã giao nhận số tiền 130.000.000đ. Thời hạn đặt cọc đến khi hai bên tiến hành ký công chứng là 60 ngày (kể từ ngày 10/02/2018 đến ngày 10/4/2018).

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc, bà Võ Thị M đã không thực hiện hợp đồng, không tiến hành ký công chứng chuyển nhượng nhà theo thỏa thuận, đồng thời cũng không hoàn trả tiền đặt cọc cùng tiền phạt như thỏa thuận.

Nay bà Trần Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị M hoàn trả số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt bằng 1 lần đặt cọc là 130.000.000 đồng, tổng cộng bà Mười phải thanh toán số tiền 260.000.000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Bị đơn trình bày: bà có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất số 13 đường số 01, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tuyên với giá 2.130.000.000 đồng, nội dung thỏa thuận thời hạn thanh toán như nguyên đơn trình bày.

Bà đã nhận số tiền cọc là 130.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc đến khi hai bên tiến hành ký công chứng là 60 ngày (kể từ ngày 10/02/2018 đến ngày 10/4/2018).

Bà không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, lý do là trong hợp đồng có thỏa thuận bên bán bao hoàn công là do ông Nguyễn Thành Thoại - người giới thiệu của bên mua, cũng là người ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, nhận trách nhiệm hoàn công nhưng không làm được. Cũng do chờ làm hoàn công nên đến ngày ra công chứng (10/4/2018) thì hai bên chưa ra công chứng được, sau đó thì bên mua và ông Thoại đều không liên hệ với bà. Nay bên mua không mua thì phải mất tiền cọc, vì vậy bà Mười không đồng ý với nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 06/9/2019 đối với ông Nguyễn Thành Thoại, ông Thoại xác nhận có ký tên với tư cách là người làm chứng trong "Hợp đồng đặt cọc" ngày 10/02/2018 giữa bà Tuyên và bà M. Trước khi ký hợp đồng, bà M có cam kết với ông Thoại là nhà không nằm trong quy hoạch nên ông mới nhận dịch vụ làm hoàn công. Sau đó ông Thoại mới biết được là nhà nằm trong quy hoạch đường dự phóng 30 mét, đường xe lửa dự kiến, do đó không thể làm hoàn công được. Ông Thoại có liên hệ lại với bà M để thỏa thuận lại giá hoặc hủy hợp đồng, trả lại cọc, nhưng bà Mười đều không đồng ý. Ông Thoại có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bản án sơ thẩm số 701/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/02/2018 giữa bà Võ Thị Mười và bà Trần Thị Thanh Tuyền về việc đặt cọc mua bán nhà và đất số 13 đường số 01, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Buộc bà Võ Thị Mười phải trả cho bà Trần Thanh T số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng và bồi thường số tiền 130.000.000 đồng. Tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, quyền kháng cáo và án phí.

Ngày 29/11/2019, bà Võ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

5. Tại phiên toà phúc thẩm:

5.1 Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn xác nhận không xem bản chính giấy tờ nhà khi mua nhà, không biết việc nhà đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng nếu có thế chấp cũng không có vấn đề, nguyên đơn sẽ giao tiền tại Ngân hàng. Do bà Mười không chịu ra công chứng nên lỗi của bà M, bà Mười phải bồi thường tiền cọc theo thoả thuận.

Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo. Bà xác định việc không ra công chứng là do nguyên đơn không mua vì không hoàn công được. Việc hoà công là do môi giới của bên mua không thực hiện được. Bà không có lỗi trong việc mua bán vì nhà không hoàn công được, bên mua không mua là lỗi của bên mua và ông Thoại. Bên mua không mua nhà phải mất cọc.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm bà Mười có cung cấp bản photocopy hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Toà phúc thẩm phải dời ngày xét xử để xác minh làm rõ nội dung này.

5.2 Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bà Võ Thị M trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật do không có căn cứ bên mua biết nhà đã thế chấp cho Ngân hàng. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Võ Thị M làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 701/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

Bị đơn kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lỗi không thực hiện hợp đồng là lỗi của bên mua. Nguyên đơn không mua nhà phải mất tiền đặt cọc.

Bà M đã cung cấp bản photocopy hợp đồng tín dụng. Toà phúc thẩm đã tiến hành xác minh làm rõ.

Căn cứ văn bản số 32/NHNo.CN8.PGD ngày 24/8/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh 8, phòng giao dịch Chánh Hưng cung cấp cho Toà án thì bà Võ Thị M có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 13 đường số 1, KP4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh số 16.0033/HĐTC ngày 20/6/2016 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-2016 ngày 20/6/2016.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà Trần Thị Thanh Tuyền ngày 10/02/2018, nhà và đất số 13 đường số 01, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu, được đăng ký biện pháp bảo đảm cùng thời điểm ký hợp đồng. Như vậy, việc đăng ký biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba tại thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thông tin này đã được lưu trữ vào cơ sở dữ liệu quốc gia và sẽ được cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin theo yêu cầu của cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ. Bên mua đã không yêu cầu giao bản chính giấy tờ nhà, không kiểm tra đăng ký giao dịch bảo đảm. Bên bán không có sự đồng ý của Ngân hàng là bên có quyền lợi đối với tài sản để tiến hành giao dịch mua bán đối với tài sản đã thế chấp.

Như vậy, bà T và bà M thoả thuận đặt cọc để thực hiện giao dịch mua bán tài sản đã được thế chấp và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm là thoả thuận thực hiện giao dịch trái pháp luật. Bà Tuyền không thể cho rằng không biết tài sản đang thế chấp do bà M không nói vì việc xác lập giao dịch, thoả thuận thực hiện giao dịch là sự tự nguyện của hai bên, bà T không bị ép buộc và có đủ năng lực hành vi dân sự nên cần tìm hiểu đối tượng giao dịch có được phép thực hiện hay không tại cơ quan có thẩm quyền trước khi tiến hành thoả thuận giao dịch. Như vậy, giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là lỗi của hai bên. Hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực nên điều khoản phạt cọc không

được áp dụng. Tài sản của ai người đó lấy về. Do đó, buộc bà Mười có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cọc cho bà T.

Cấp sơ thẩm đã không xác minh làm rõ khi có lời khai của hai bên tại phiên toà về việc nhà đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng trước thời điểm vay nên công nhận hợp đồng, buộc bồi thường cọc là có thiếu sót.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa án về nội dung nên có thay đổi về án phí dân sự sơ thẩm và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 28, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị M.

2. Về nội dung: chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị M. Sửa bản án số 701/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2018 giữa bà Võ Thị M và bà Trần Thị Thanh T về việc đặt cọc mua bán nhà và đất số 13 đường số 01, khu phố 4, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị Mười có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng).

Trường hợp bà Võ Thị M chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà Trần Thị Thanh Tuyền thì bà Võ Thị M phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Mười phải chịu 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 6.500.000 đồng nhưng được trừ vào biên lai tạm ứng án phí bà Trần Thị Thanh T đã nộp số AA/2018/0030436 ngày 02/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Tuyên đã nộp đủ án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị M theo biên lai đã thu số AA/2019/0064227 ngày 03/12/2019 Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án. Những quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND, VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND. TPHCM;
- TA, THA Quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T/17)

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

Châu Thị Diệp