

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 442/2022/DS-PT

Ngày: 02/8/2022

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 H**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hằng

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Ông Uông Văn Tuấn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/DSPT ngày 30/5/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2337/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9225/2022 ngày 12/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn D. M., sinh năm 1973

Địa chỉ thường trú: 78/34 đường T.K, Phường B, Quận C, Thành phố H.

1.2. Bà Trần Thị B. N. – sinh năm 1973

Địa chỉ thường trú: 656/68/34 đường Q.T., Phường C, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D. M., bà B. N.:

Công ty Luật TNHH Một thành viên P

Trụ sở: 540/28 đường D, Phường C, Quận E, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Hiền P. - sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 127 đường N.M.H, Phường F, quận T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. M., bà B. N.: Ông Nguyễn Văn A là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV QAP thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Q. H., sinh năm 1993

Địa chỉ tạm trú: 308/32/2 đường N.T.P, Phường B, Quận A, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô B., sinh năm 1993.
Địa chỉ: 67 đường H.N, phường N.T.B, Quận K, Thành phố H.

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

3.1. Ông Trần Quang P. – sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Bà Đỗ Thị N. N. – sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ tạm trú: 308/32/2 đường N. T. P., Phường B., Quận A, Thành phố H.

Cùng địa chỉ liên lạc: Tòa nhà E. 2, 64 C.H., Phường M, quận T, Thành phố H.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26/05/2020 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/03/2020 thông qua người môi giới là ông Lương Đ. và bà Trần Lệ H2, ông D. M. bà B. N. có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản với ông Trần Q. H.. Theo hợp đồng, ông Q. H. sẽ chuyển nhượng cho ông D. M. bà B. N. căn nhà tại địa chỉ 308/32/2 N. T. P., Phường B., Quận A, Thành phố H, diện tích 25 m² với giá 4.800.000.000 đồng với thời hạn đặt cọc là 70 ngày kể từ ngày 21/03/2020. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc được ông Đ. và bà H2 làm chứng.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông D. M. bà B. N. đã đặt cọc cho ông Q. H. số tiền là 400.000.000 đồng, ông Q. H. đã ký nhận đủ số tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, sau đó ông D. M. bà B. N. được biết căn nhà này do ông Trần Quang P. và bà Đỗ Thị N. N. (anh ruột và chị dâu của ông Q. H.) đứng tên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông Q. H. không phải là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ 308/32/2 N. T. P., Phường B., Quận A, Thành phố H, cũng không có bất cứ văn bản ủy quyền nào từ chủ sở hữu về việc mua bán căn nhà này. Hơn nữa, vào thời điểm đó căn nhà nêu trên đang được ông P. và bà N. N. thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng và chưa được giải chấp.

Ông D. M. bà B. N. đã liên hệ với ông Q. H. yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, đề nghị ông Q. H. trả lại cho ông D. M. bà B. N. số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên ông Q. H. không có thiện chí giải quyết, không trả tiền lại cho ông D. M. bà B. N..

Hợp đồng đặt cọc giữa ông D. M. bà B. N. với ông Q. H. là một giao dịch dân sự, để hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực thì các bên phải thỏa mãn đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật về chủ thể, nội dung và hình thức. Tuy nhiên ở đây, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ông Q. H. không phải là chủ sở hữu của căn nhà nêu trên, không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào đối với tài sản mua bán do đó đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự về chủ thể theo quy định pháp luật.

Vì vậy, ông D. M. bà B. N. yêu cầu: Tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/03/2020 ký giữa ông Trần Q. H. và ông Nguyễn D. M. là vô hiệu; Buộc ông Trần Q. H. phải hoàn trả cho ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. toàn bộ một lần số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

2. Bị đơn ông Trần Q. H. trình bày:

Ngày 21/03/2020, thông qua người môi giới là ông Lương Đ. và bà Trần Lệ H2 giới thiệu cho ông Q. H. là vợ chồng ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. muốn mua căn nhà 308/32/2 N. T. P., Phường B., Quận A, TP H. Bên mua đã đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng và cam kết ngày 01/04/2020 thì sẽ thanh toán thêm cho bên bán 100.000.000 đồng.

Trước đó ông Q. H. đã thông báo cho ông D. M. bà B. N. biết là chủ sở hữu hiện tại của căn nhà là ông Trần Quang P. và bà Đỗ Thị N. N., sổ hồng căn nhà hợp lệ và đang vay thế chấp ở Ngân hàng Vietcombank. Bà B. N. cũng đã chủ động liên hệ qua điện thoại ông P. để bàn về việc đặt cọc mua căn nhà. Do ông P. đi công tác xa nên ông Q. H. đứng ra nhận thay số tiền đặt cọc với sự ủy quyền của ông P., bà N. N.. Ông D. M. bà B. N. hoàn toàn tự nguyện đồng ý để ông Q. H. đứng ra nhận thay số tiền đặt cọc này.

Sau khi nhận số tiền là 400.000.000 đồng từ ông D. M. bà B. N. thì ông Q. H. có đưa cho ông Lương Đ. số tiền mặt là 160.000.000 đồng là tiền môi giới theo hợp đồng trích thưởng đã cam kết và đưa hết số tiền còn lại 240.000.000 đồng cho ông P. bà N. N..

Ngày 31/03/2020, ông P. có liên lạc với bà B. N. bàn về việc ngày 01/04/2020 ông D. M. và bà B. N. phải thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng còn lại như trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng bên mua đã không thanh toán và trình bày khó khăn không khả năng chuẩn bị đủ số tiền này.

Trước ngày tiến hành công chứng mua bán, ông Q. H. đã thông báo thành công cho ông D. M. và bà B. N. bằng tin nhắn là ngày 29/05/2020 sẽ có mặt tại Văn phòng công chứng MVC tại địa chỉ 236 C.T., Phường M, Quận A, Thành phố H để công chứng sang tên.

Lúc 15 giờ ngày 29/05/2020 ông Q. H. có mặt tại Văn phòng công chứng MVC với đầy đủ giấy tờ pháp lý hợp lệ chờ bên mua tới công chứng sang tên nhưng tới sau 17 giờ cùng ngày thì bên mua cũng không xuất hiện. Ông Q. H. có thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận A tiến hành lập vi bằng ghi nhận lại sự việc.

Do đó, ông Q. H. không đồng ý tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2020 là vô hiệu, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang P. và bà Đỗ Thị N. N. thống nhất ý kiến trình bày: Ông Trần Quang P. có nhờ ông Trần Q. H. nhận tiền cọc của ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. để thực hiện việc mua bán nhà. Việc ông Q. H. nhận tiền cọc có sự đồng ý của ông P. bà N. N.. Do đó ông Q. H. nhận tiền cọc là đúng, ông D. M. bà B. N. không mua nhà nữa thì phải mất tiền cọc. Ông P. bà N. N. thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn, không đồng ý tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2020 là vô hiệu, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

Tại bản án số 68/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H đã tuyên xử:

“ Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 5 Điều 321 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118 của Luật nhà ở 2014;

Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

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 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 21/03/2020 ký giữa ông Trần Q. H. và ông Nguyễn D. M. là vô hiệu.

- Về việc buộc ông Trần Q. H. phải hoàn trả cho ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. toàn bộ một lần số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*)”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/4/2022 nguyên đơn ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DSST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H.

Nội dung và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét khách quan toàn bộ các tình tiết của vụ án, chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định chưa phù hợp với các quy định của pháp luật dẫn đến việc ban hành bản án gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo.

Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Ông Trần Q. H. có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Ông Q. H. trả số tiền trên làm một lần vào ngày 03/10/2022 theo phương thức chuyển khoản vào số tài khoản 216870018 của ông Nguyễn D. M. tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Xét những thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, do đó đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Các bên khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp chính của hợp đồng là quyền và nghĩa vụ giữa các bên liên quan trực tiếp đến bất động sản tại địa chỉ 308/32/2 đường N. T. P., Phường B., Quận A, Thành phố H. Tòa án nhân dân Quận A thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 05/4/2022, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H xét xử và ban hành bản án số 68/2022/DS-ST. Ngày 14/4/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 thì kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự thì ngày 21/03/2020 thông qua người môi giới là ông Lương Đ. và bà Trần Lê H2 thì ông Nguyễn D. M. có ký kết với ông Trần Q. H. hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ 308/32/2 N. T. P., Phường B., Quận A, Thành phố H, diện tích 25 m² với giá 4.800.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 70 ngày kể từ ngày 21/03/2020. Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, ông D. M. đã giao và ông Q. H. đã nhận 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó, ông Trần Q. H. có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

[3] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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:

Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. tự nguyện chịu số tiền án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. mỗi người chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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;

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Trần Q. H. có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Ông Q. H. trả số tiền trên làm một lần vào ngày 03/10/2022 theo phương thức chuyển khoản vào số tài khoản 216870018 của ông Nguyễn D. M. tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông D. M. và bà B. N. đã nộp là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0014654 ngày 08/06/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố H. Ông D. M. và bà B. N. đã nộp đủ án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn D. M. và bà Trần Thị B. N. mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B. N. đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0018574 ngày 19/4/2022 và ông D. M. đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0018573 ngày 19/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố H.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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;
- TAND Quận A;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phan Thị Hằng