

Bản án số: 1088/2020/DS-PT  
Ngày: 08-12-2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán nhà và đất.

**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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Minh Quang  
Bà Trần Thị Quỳnh Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 12 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 471/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất”.

Do bản án sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5380/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19286/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quang V, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 637/10/47/2B đường E, Phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 102/53 đường Y, Phường U, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2019 và các lời khai của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Ngày 21/11/2019, ông Huỳnh Quang V (bên mua) và Ông Nguyễn Xuân B (bên bán) có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 45/4B

đường I, Phường O, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung thỏa thuận như sau: Giá bán nhà đất là 5.950.000.000 (năm tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng; bên mua đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; ngày 21/12/2019, hai bên ra công chứng ký hợp đồng mua bán; bên bán cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu của Ngân hàng để bên mua vay tiền mua nhà.

Tuy nhiên, Ngân hàng yêu cầu phải có bản vẽ tọa độ mới cho vay, ông V đã yêu cầu ông B cung cấp bản vẽ nhưng ông B không cung cấp dẫn đến việc Ngân hàng không giải ngân. Do ông B vi phạm cam kết về việc cung cấp giấy tờ dẫn đến việc mua bán không thực hiện được.

Tại đơn kiện ông V yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Xuân B phải trả lại cho ông V số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V có ý kiến nếu ông B đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận cho ông V thì ông V chỉ yêu cầu ông B hoàn trả lại số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Bị đơn - Ông Nguyễn Xuân B trình bày tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông B thống nhất với nội dung trình bày của ông V về việc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/11/2019. Tuy nhiên, ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, vì:

Ông không có lỗi trong những nội dung hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2019; ông V cho rằng Ngân hàng nơi ông V liên hệ không cho vay tiền vì không có đủ giấy tờ thì ông B sẽ giới thiệu cho ông V liên hệ một Ngân hàng khác để vay tiền nhưng ông V không đồng ý; nếu ông V vẫn muốn mua nhà thì ông B vẫn tạo điều kiện cho ông V tiếp tục mua. Ông V không chịu tiếp tục thực hiện mua nhà nên ông V đã vi phạm thỏa thuận nên phải chịu mất số tiền đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang V yêu cầu ông Nguyễn Xuân B phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

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

Ngày 07/8/2020, nguyên đơn - ông Huỳnh Quang V nộp đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Huỳnh Quang V trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn - Ông Nguyễn Xuân B phải trả lại cho ông V số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc do vi phạm 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Lý do: Ông Nguyễn Xuân B vi phạm cam kết về việc không cung cấp được đầy đủ giấy tờ dẫn đến việc mua bán không thực hiện được, cụ thể là ông B không cung cấp được bản vẽ họa đồ vị trí nhà đất nên Ngân hàng không thể giải ngân cho Vinh nên ông V không thể tiếp tục thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn - Ông Nguyễn Xuân B không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì cho rằng ông không vi phạm hợp đồng đặt cọc mà ông V mới là người vi phạm hợp đồng, không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán như đã thỏa thuận nên ông V phải bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc do vi phạm 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

[1.1]. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00327 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho ông Mai Quang B ngày 05/4/2010, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

quận Q cập nhật sang tên Ông Nguyễn Xuân B ngày 30/11/2019, có cơ sở khẳng định căn nhà và đất số 45/4B đường I, Phường O, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên bán - Ông Nguyễn Xuân B (Mặc dù tại thời điểm ông V và ông B ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2019, ông B chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nhưng ông B đã nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận nhận và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Q xác nhận đã nộp hồ sơ thể hiện “Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký cấp giấy chứng nhận” nội dung hẹn nhận kết quả vào ngày 02/12/2019).

[1.2] Lời khai của các bên đương sự tại tòa đều xác nhận các bên tham gia giao kết trên cơ sở tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối và việc các bên ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất số 45/4B đường I, Phường O, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Như vậy, việc các bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 45/4B đường I, Phường O, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo qui định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, nên hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật.

[1.4]. Xét nội dung “Hợp đồng đặt cọc” ngày 21/11/2019 các bên thỏa thuận: Ông Huỳnh Quang V (bên mua) đặt cọc cho Ông Nguyễn Xuân B (bên bán) ngay sau khi ký hợp đồng thanh toán đợt I số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; thời điểm thanh toán đợt II là ngày 28/11/2019 với số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; thời điểm thanh toán đợt III vào ngày 21/12/2020 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 5.350.000.000 (năm tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng; thời gian hoàn tất hồ sơ sang tên là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận các bên đang dừng lại ở giai đoạn đặt cọc; ông V (bên mua) mới chỉ đặt cọc cho ông B (bên bán) số tiền đợt I là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng thì phát sinh tranh chấp.

[1.5]. Xét, việc ông V cho rằng do ông B không cung cấp được bản vẽ tọa độ nhà đất cho Ngân hàng để ông V vay tiền Ngân hàng nên ông V không thể tiếp tục thanh toán tiền mua nhà. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2019 không có điều khoản nào thỏa thuận ông B phải cung cấp bản vẽ hoặc các giấy tờ nhà đất khác cho Ngân hàng để bên mua vay tiền mua nhà như phía ông V trình bày. Ông V cũng xác nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông V đã được ông B cung cấp toàn bộ hồ sơ tình trạng pháp lý của căn nhà. Ông V hiểu rõ và đồng ý đặt cọc mua nhà. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông B cũng đã có lời khai vẫn tiếp tục tạo điều kiện cho ông V mua nhà nhưng ông V vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý giao tiền theo các đợt đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

[1.6]. Tại mục IV của hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận: “Bên mua phải chịu mất dứt điểm số tiền cọc nếu đổi ý không mua”, cũng như quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc”. Do

ông V là người vi phạm dẫn đến không thực hiện được giao kết mua bán nhà, nên căn cứ mục IV của hợp đồng đặt cọc và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 ông V phải bị mất số tiền đặt cọc.

[1.7] Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải hoàn trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn và tiền phạt cọc là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng là đúng pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận.

[2.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Quang V không được chấp nhận, căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông V đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Quang V.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 206/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang V yêu cầu Ông Nguyễn Xuân B trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Quang V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0025417 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông V còn phải nộp thêm 10.000.000 (mười triệu) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Quang V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông V đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0026792 ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện 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 TP.HCM;
- Chi Cục THA DS quận Q;
- TAND quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**