

Bản án số: **789/2020/DS-PT**  
Ngày: 24/8/2020  
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:* Ông Trương Văn Hiền

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Út

Bà Nguyễn Thị Thoa

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –  
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/8/2020, ngày 24/8/2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 99/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 530/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 6125/TAQ1 ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2983/2020/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị S** – sinh năm 1965 (Đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 24/19 H, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đức N (có mặt), Công ty Luật TNHH Phú Định, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Phạm Viết T** – sinh năm 1976 (có mặt).

2. Bà **Phạm Thị Mộng T** – sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 546 K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Vũ Hồng T – sinh năm 1971 (vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 001767 ngày 29/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Gia Định.

2. Ông Đỗ Hoàng M – sinh năm 1967 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 003143 ngày 14/3/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi.

Cùng địa chỉ: Số 17 đường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải đại diện nguyên đơn trình bày:***

Do có nhu cầu về nhà ở, ngày 06/7/2017, bà Phạm Thị S có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T, theo đó ông T, bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà S các căn nhà và quyền sử dụng đất với tổng giá trị hợp đồng là 17.000.000.000 đồng bao gồm:

Căn nhà và đất tọa lạc tại Số 546 K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn nhà và đất tọa lạc tại Số 546 (phía trước) K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn nhà và đất tọa lạc tại 321B/2 đường K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hợp đồng ngày 06/7/2017, bà S đã đặt cọc cho ông T, bà T số tiền là 500.000.000 đồng và ngày 07/7/2017, bà S đặt cọc thêm 1.500.000.000 đồng, tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng theo thỏa thuận. Hợp đồng đặt cọc không ấn định ngày ra công chứng, ông T, bà T ghi thêm nội dung “31.7.2017” ra công chứng giao 14.000.000.000 đồng, trong khi bản Hợp đồng của bà S giữ không có nội dung này. Quá trình tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, phía ông T, bà T có hành vi gian dối, không chuyển nhượng cho bà S quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo đúng nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, cũng như không hoàn trả lại tiền cọc cho bà. Bà S đã nhiều lần thương lượng với ông T, bà T để tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng không có kết quả.

Do đó, bà S đã khởi kiện yêu cầu:

1. Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng các căn nhà và đất tọa lạc tại 321B/2 và 546 (phía trước), 546 (phía sau) đường K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị S theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017.

2. Trường hợp ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T không thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất theo thỏa thuận thì ông Phạm Viết T, bà Phạm

Thị Mộng T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị S số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là bên A có trách nhiệm bồi thường cho bên B tiền gấp ba lần số tiền nhận cọc trong vòng 07 ngày như các bên thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị S chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền bằng số tiền cọc, tổng cộng bị đơn phải thanh toán 4.000.000.000 đồng và yêu cầu thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

***\* Theo đơn phản tố, bản tự khai và các biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải đại diện bị đơn trình bày:***

Ngày 06/7/2017, vợ chồng ông T, bà T cùng với bà Phạm Thị S có ký hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà T với tổng giá chuyển nhượng là 17.000.000.000 đồng. Theo đó, hai bên có quy định thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là: Ngày 06/7/ 2017, ngay sau khi ký hợp đồng, bà Phạm Thị S đặt cọc 500.000.000 đồng. Ngày 07/7/2017, bà S đặt cọc thêm 1.500.000.000 đồng. Ngày 31/7/2017, hai bên ra ký hợp đồng công chứng thì bà S thanh toán 14.000.000.000 đồng. Vào thời điểm giao nhà, bà S sẽ thanh toán 1.000.000.000 đồng còn lại của hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong hai ngày 06 và 07/7/2017, bà S đã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà T số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Vào lúc 14 giờ 54 phút ngày 07/7/2017, bà S đã nhắn tin hủy hợp đồng đặt cọc, không mua nhà nữa và xin nhận lại tiền, nội dung tin nhắn này đã được ông T, bà T nhờ Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Thạnh lập “Vi bằng” số 17/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018 và “Vi bằng” 18/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018.

Như vậy, bên mua là bà S đã thể hiện ý chí không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và muốn nhận lại tiền cọc. Do chưa đến ngày 31/7/2017 là thời hạn hai bên tiến hành ký hợp đồng công chứng và thanh toán nên ông T, bà T vẫn thể hiện thiện chí để bà S thay đổi ý định tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đến hạn 31/8/2017, bà S vẫn không thực hiện cam kết theo hợp đồng đặt cọc là tiến hành ký hợp đồng công chứng và thanh toán hợp đồng.

Như vậy, từ ngày 07/7/2017 cho đến ngày 31/8/2017, bà S đã thể hiện ý chí hủy hợp đồng đặt cọc, không muốn tiếp tục mua nhà và đất của vợ chồng ông T, bà T. Đến ngày 10/11/2017, tức là sau 3 tháng 10 ngày, bà S biết mình vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà S mới yêu cầu lập “vi bằng” nhằm hợp thức hóa vi phạm của mình nhưng trên thực tế thì thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã hết vào ngày 31/8/2017, nên việc lập vi bằng ngày 10/11/2017 của bà S không có giá trị chứng minh cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình.

Do bà S đã vi phạm nghĩa vụ nên vợ chồng ông T, bà T đã bỏ lỡ nhiều cơ hội để bán tài sản nhà đất của mình, gây thiệt hại cho vợ chồng ông. Vì vậy, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017, căn cứ hành vi vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của bà S, vợ chồng ông T, bà T được hiểu rằng bà S đã đơn

phương hủy bỏ việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 và vợ chồng ông không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bên mua là bà S. Cho nên việc bà S yêu cầu ông T, bà T trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng mà bà S đã đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Đơn phản tố ngày 02/4/2019, ông T và bà T đưa ra yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 giữa ông bà Phạm Viết T, Phạm Thị Mộng T với bà Phạm Thị S. Chấp nhận cho ông Phạm Viết T và bà Phạm Thị Mộng T được quyền sở hữu khoản tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, lời trình bày của ông Nguyễn Đức A là người chứng kiến vụ việc không đáng tin cậy vì là nhân viên của bà S; Kết luận số 2033 ngày 15/5/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự Bộ Công An phía Nam đã không đưa ra kết luận cuối cùng về nội dung chữ số “31.7.2019”.

**\* Tại bản án số 530/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 8, 9, 13, 122, 123, 129, 130, 274, 275, 276, 328, 385, 398, 399, 400, 401, 406, 408, 418, 419, 422 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 6, khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Mộng T, ông Phạm Viết T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị S tiền cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền bằng với số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng bà Phạm Thị Mộng T, ông Phạm Viết T phải trả số tiền là 4.000.000.000 đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

II. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T không trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Phạm Thị S và hủy Hợp đồng.

III. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 giữa nguyên đơn bà Phạm Thị S, bị đơn ông Phạm Viết T và bà Phạm Thị Mộng T.

IV. Buộc bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu chi phí giám định với số tiền là 1.200.000 đồng theo phiếu thu số 292 ngày 28/5/2019

của Phân Viện Khoa học Hình sự phía Nam - Bộ Công An (C09B-BCA). Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị S số tiền 1.200.000 đồng, tiền tạm ứng chi phí giám định theo phiếu thu nêu trên.

**V. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thi hành án là 112.000.000 đồng.

- Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 72.000.000 đồng nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T đã nộp là 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007328 ngày 03/04/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T còn phải nộp 35.700.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải trả cho bà Phạm Thị S chi phí giám định với số tiền là 1.200.000 đồng [theo Phiếu thu số 292 ngày 28/5/2019 của Phân Viện Khoa học Hình sự phía Nam - Bộ Công An (C09B-BCA)].

Hoàn lại nguyên đơn bà Phạm Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí là AA/2017/0022439 ngày 11/12/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007269 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T nộp Đơn kháng cáo đề ngày 02/12/2019, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T, người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Hoàng M thống nhất trình bày: nguyên đơn bà Phạm Thị S đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc do không ra công chứng vào ngày 31/7/2017 và có tin nhắn từ chối mua. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ thể hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017, bị đơn được quyền sở hữu khoản tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Phạm Thị S do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Nguyễn Đức N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án do khi ký kết các bên không thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

### 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 hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị S có Đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 17/8/2020, theo quy định Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt bà S.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy, về mặt chủ thể: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 được giao kết giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị S với bị đơn là ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T có đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện hợp đồng; Về mặt hình thức hợp đồng phù hợp theo quy định tại các Điều 8, 9, 13, 116, 117, 118, 119, 385, 398, 399, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Về nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 nhằm để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà T. Theo đó, ông T, bà T sẽ chuyển nhượng cho bà S các căn nhà và quyền sử dụng đất bao gồm: Căn nhà và đất tọa lạc tại 546 (phía sau) K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà và đất tọa lạc tại 321B/2 đường K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà và đất tọa lạc tại 546 (phía trước) đường K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1.1] Theo Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017: *“Hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành 03 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, bên bán giữ 01 bản, bên mua giữ 02 bản...”*. Tuy nhiên, có sự không giống nhau Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 mà hai bên xuất trình cụ thể: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 (BL 174-175) nguyên đơn xuất trình không có nội dung hẹn ngày ra công chứng tại mục 3 mặt sau trang 2 của Hợp đồng; bản Hợp đồng của Bị đơn xuất trình (BL 176-177) có nội dung *“31.07.2017. Ra công chứng thanh toán 14.000.000.000 VND”*. Theo quy định khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015: *“...Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc bị hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo qui định của pháp luật”*, tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thừa nhận không có thỏa thuận về sửa chữa Hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã tự điền thêm nội dung *“31.07.2017”* vào mục 3 của mặt sau trang 2 của hợp đồng do bị đơn giữ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 được lập thành 02 bản giống nhau, có giá trị pháp lý như nhau,

dòng chữ viết thêm này là do ông Nguyễn Đức A viết với sự chứng kiến giữa các bên mua bán.

[3.1.2] Ngày 15/5/2019, Phân viện Khoa học Hình sự - Thuộc viện khoa học hình sự Bộ Công An có kết luận giám định số 2033/C09B (BL182) kết luận:

*“1. Không đủ cơ sở kết luận nội dung chữ số “31.07.2017” ở mục 3. mặt sau trang 2 trên tài liệu cần giám định: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không đề ngày tháng (ký hiệu A) so với chữ viết, chữ số đứng tên Nguyễn Đức A trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) là có phải do cùng một người viết ra hay không.*

*2. Nội dung chữ số “31.07.2017” ở mục 3. mặt sau trang 2 khác thời điểm với chữ viết còn lại trên mặt sau trang 2 tài liệu cần giám định ký hiệu A.”.*

Bị đơn không đồng ý kết luận giám định trên và có đơn yêu cầu giám định lại. Tuy nhiên, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh nộp kèm theo Điều 102 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và đã nhận lại toàn bộ chi phí giám định. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm bị đơn cũng không yêu cầu giám định lại. Vì vậy, hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ cho rằng các bên thỏa thuận ngày 31/7/2017 ra công chứng thanh toán 14.000.000.000 đồng.

[3.2] Bị đơn cho rằng nguyên đơn bà Phạm Thị S đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc do không ra công chứng vào ngày 31/7/2017 và có tin nhắn từ chối mua, bị đơn nộp vi bằng số 17/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018 (BL 23-32) và 18/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018 (BL 15-22) tại Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Thạnh, đăng ký tại Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh số 2853/2018/ĐKVB và 2854/2018/ĐKVB cùng ngày 17/01/2018.

[3.2.1] Bị đơn Ông Phạm Viết T xác nhận vi bằng 18/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018 có 04 tin nhắn, không có tin nhắn của nguyên đơn đề nghị không mua bán nhà nên không yêu cầu xem xét. Bị đơn bà Phạm Thị Mộng T trình bày vi bằng số 17/2018/VB-VPTPLBT ngày 15/01/2018 có 20 tin nhắn, trong đó các tin nhắn có nội dung từ chối mua nhà là: ngày 07/7/2017 tin số 6, 7, 9; ngày 27/7/2017 tin số 15; ngày 18/8/2017 tin số 20 (quy ước từ tin nhắn đầu tiên của bà S là số 01 đến tin nhắn cuối cùng là số 20). Bị đơn đề nghị áp dụng quy định tại Luật giao dịch điện tử năm 2005 tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông T, bà T xác nhận các bên không có thỏa thuận về giao dịch điện tử trong hợp đồng. Xét, bị đơn lập vi bằng để ghi lại tin nhắn trong điện thoại, có nhiều nội dung không thống nhất và không rõ ràng, mâu thuẫn nguyên đơn cũng không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.2.2] Do hợp đồng đặt cọc không ấn định ngày giờ ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà S đã nhiều lần liên hệ với ông T, bà T nhưng hai cả hai đều không hợp tác với bà S. Ngày 10/11/2017, bà S đề nghị Văn phòng thừa phát lại Quận 5 lập vi bằng số 5444/2017/VB-TPLQ5 (đăng ký tại Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh số 48148/2017/ĐKVB ngày 17/11/2017) Thông báo ông T, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày giờ và địa điểm tại Văn phòng công chứng Quận 10 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(BL 43-54). Ngày 17/11/2017, bà S có mặt tại Văn phòng Công chứng Quận 10. Tuy nhiên, ông T, bà T không có mặt tại Văn phòng Công chứng Quận 10 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, nên bà S đã yêu cầu Văn phòng Thừa Phát lại Quận 5 lập Vi bằng ghi nhận sự việc nêu trên theo Vi bằng số 5539/2017/VB-TPLQ5 (BL 33-42), đăng ký tại Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh số 49078/2017/ĐKVB ngày 22/11/2017. Bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh có mặt tại phòng công chứng để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng. Theo quy định khoản 3 Điều 36 Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại: *“Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật”*, hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn.

[3.3] Mặt khác, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc không ấn định được ngày ra công chứng là do căn nhà và đất tọa lạc tại 546 (phía trước) đường K, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là bà được ông T, bà T thông báo hiện nhà này đang làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu sang tên ông bà, vì nhà này ông bà vừa mua lại từ người khác và có Biên nhận của Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh Quận 1 hện ngày 19/6/2019 đến nhận kết quả. Khi ký hợp đồng đặt cọc không có ấn định ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng:

[3.3.1] Theo Công văn số 3050/CNQ1 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 1 ngày 11/6/2019 (BL 185): *“3/ Căn nhà 321B/2 K, phường C, quận M (thửa 46, tờ 25) được Ủy ban nhân dân quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00775 ngày 25/9/2014 cho ông Lê Duy ..và bà Phạm Thị Ngọc Ánh... ”*. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017, vợ chồng ông T, bà T chưa phải là chủ sở hữu nhà đất căn nhà 321B/2 K, phường C, Quận M, tức đối tượng giao dịch trong hợp đồng đặt cọc các bên đã ký là trái quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Công văn số 16/CV-BCD.19 của Ngân hàng TMCP Á Châu ngày 21/3/2019 (BL 124) có nội dung: *“Bất động sản tại thửa đất 46 tờ bản đồ số 25- địa chỉ thửa đất 546 (phía trước) K Phường C Quận M TP Hồ Chí Minh: ACB đã nhận thế chấp và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai TP HCM – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 Thời điểm đăng ký 9 giờ 40, ngày 10 tháng 6 năm 2015 ..... Sau đó ngày 10/07/2017, tài sản này đã được xóa đăng ký thế chấp (Theo hồ sơ số 006582.XC.003)”*. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì tài sản là bất động sản đang thế chấp không được phép giao dịch theo quy định pháp luật.

[3.3.2] Công văn số 3050/CNQ1 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 1, ngày 11/6/2019 (BL 185) thì đến ngày 20/7/2017 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông T, bà T đối với *“Bất động sản tại thửa đất 46 tờ bản đồ số 25- địa chỉ thửa đất 546 (phía trước) K Phường C Quận*



M TP Hồ Chí Minh... Sau đó ngày 10/07/2017, tài sản này đã được xóa đăng ký thế chấp ..." và đối với "3/ Căn nhà 321B/2 K, phường C quận M (thửa 46, tờ 25) được Ủy ban nhân dân quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00775 ngày 25/9/2014" nên được xem là điều kiện vô hiệu của hợp đồng được bên bán khắc phục trước khi phát sinh tranh chấp giữa các bên. Vì vậy, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1 Điều 407, Điều 408 Bộ luật 2015. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện, bị đơn phản tố, không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên không giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.3.3] Căn cứ khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017: "...Bên B có quyền từ chối nhận chuyển nhượng và Bên A có trách nhiệm bồi thường cho Bên B gấp ba lần số tiền đã nhận trong vòng 07 (bảy) ngày", việc thỏa thuận của các bên không trái với quy định tại điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền bằng số tiền cọc là 2 tỷ đồng, tổng cộng bị đơn phải thanh toán 4.000.000.000 đồng và yêu cầu thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3.5] Về án phí:

[3.5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[3.5.2] Chi phí giám định: Căn cứ Điều 102, Điều 159, 160, 161 và Điều 162 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn ông T, bà T phải chịu chi phí giám định với số tiền là 1.200.000 đồng theo Phiếu thu số 292 ngày 28/5/2019 của Phân Viện Khoa học Hình sự phía Nam - Bộ Công An (C09B-BCA), để trả lại cho bà Phạm Thị S số tiền tạm ứng chi phí giám định.

[3.6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293; Điều 296; Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 8, 9, 13, 122, 123, 129, 130, 274, 275, 276, 328, 385, 398, 399, 400, 401, 406, 408, 418, 419, 422 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

\* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

\* Về nội dung: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 530/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Mộng T, ông Phạm Viết T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị S tiền cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền bằng với số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng bà Phạm Thị Mộng T, ông Phạm Viết T phải trả số tiền là 4.000.000.000 đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T: hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 do nguyên đơn có lỗi, không trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Phạm Thị S.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2017 giữa nguyên đơn bà Phạm Thị S, bị đơn ông Phạm Viết T và bà Phạm Thị Mộng T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thi hành án là 112.000.000 đồng.

Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 72.000.000 đồng nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T đã nộp là 36.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007328 ngày 03/04/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T còn phải nộp 35.700.000 đồng.

Buộc bị đơn ông Phạm Viết T, bà Phạm Thị Mộng T phải chịu chi phí giám định với số tiền là 1.200.000 đồng theo phiếu thu số 292 ngày 28/5/2019 của Phân Viện Khoa học Hình sự phía Nam - Bộ Công An (C09B-BCA), để trả lại cho bà Phạm Thị S số tiền 1.200.000 đồng, tiền tạm ứng chi phí giám định.

Hoàn lại nguyên đơn bà Phạm Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí là AA/2017/0022439 ngày 11/12/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.500.000 đồng theo biên

lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0007269 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Mộng T phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005422 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Viết T phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0005423 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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 dân sự, 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

**Trương Văn Hiền**