

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 293/2022/DS-PT
Ngày: 03-6-2022
V/v Tranh chấp bồi thường thiệt hại
do hợp đồng vô hiệu”

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

**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 Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh - 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2022, về việc: “Tranh chấp bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1921/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L – Luật sư của Công ty Luật hợp danh X – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T

Trụ sở: đường E, Phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đào Thị Phương T1, sinh năm 1989, địa chỉ liên lạc: đường B, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 2705/GUQ-HTL/2022 ngày 27/5/2022).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T

(Ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà T1, luật sư L có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn H là nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/10/2007, ông Trần Văn H và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn Đầu tư ĐT (gọi tắt là công ty ĐT), sau này Công ty ĐT đổi tên thành Công ty Cổ phần Hưng T (sau đây gọi tắt là Công ty T) có ký biên bản đặt cọc về việc góp vốn mua một nền đất thuộc dự án khu nhà ở xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại G (sau đây gọi tắt là công ty G) làm chủ đầu tư. Ông H đã đặt cọc cho Công ty ĐT số tiền 100.000.000 đồng để mua một nền đất dự án với diện tích 140m², đơn giá: 5.800.000 đồng/m², tổng giá trị của lô đất: 812.000.000 đồng. Ngày 25/10/2007, ông H đã thanh toán tiếp cho Công ty ĐT số tiền 516.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H đã đặt cọc cho Công ty ĐT là 616.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận, trường hợp bên bán là công ty G không ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất nêu trên với ông H thì công ty ĐT phải hoàn trả cho ông H khoản tiền cọc và số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên sau khi ký biên bản và nộp tiền đặt cọc cho Công ty ĐT, Công ty G đã không đồng ý bán cho ông H nền đất với những nội dung nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2020/DS-ST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bố vô hiệu giao dịch đặt cọc nêu trên do có đối tượng không thể thực hiện được và buộc Công ty T phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận của ông H là 616.000.000 đồng, bản án đã có hiệu lực pháp luật và Chi cục Thi hành án dân sự Quận A đã thi hành, thu hồi và trả số tiền này cho ông H.

Theo ông H, phía Công ty ĐT nay là Công ty T là bên có lỗi do biết mà không thông báo, thông báo sai sự thật thông tin cho ông H dẫn đến giao dịch đặt cọc không thể thực hiện được. Việc Công ty T nhận và giữ số tiền 616.000.000 đồng trong suốt 13 năm đã gây thiệt hại nặng nề đối với ông H, do đó Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty T bồi thường thiệt hại do có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc mua bán nền đất vô hiệu. Mức bồi thường thiệt hại cụ thể được tính theo lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/năm tính từ ngày 25/10/2007 đến ngày 02/02/2021 là 821.300.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 07/5/2021 của ông Nguyễn Ngọc K1 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị Phương T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty T trình bày: Ngày 18/10/2007 giữa Công ty ĐT và ông H có ký kết biên bản đặt cọc và ngày 25/10/2007 có ký biên nhận tiền với nội dung đúng như nguyên đơn đã trình bày, mục đích của giao dịch đặt cọc là

để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án nhà ở xã P, huyện N giữa ông H và Công ty G. Trong biên bản đặt cọc này, ông H đã thừa nhận: “Sau khi đã tham khảo rõ tình trạng pháp lý và mẫu hợp đồng chuyển nhượng góp vốn tham gia dự án khu nhà ở xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại G (G) làm chủ đầu tư”. Như vậy, vào thời điểm ký đặt cọc, ông H đã tìm hiểu kỹ thông tin, thừa nhận và ý thức được Công ty G là chủ đầu tư dự án, Công ty T không phải tổ chức sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất. Thực tế, qua sự giới thiệu của Công ty ĐT nên ngày 26/10/2007, ông H và Công ty G có ký hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở xã P, huyện N số: 155/07/KD-HĐGV về việc chuyển nhượng nền đất có diện tích 140m². Căn cứ theo quy định của pháp luật do ông H biết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng vẫn ký kết là phía ông H cũng có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu nên Công ty T không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2020/DS-ST ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án dân sự phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bố giao dịch đặt cọc vô hiệu. Theo đó, Công ty T phải trả lại cho ông H số tiền 616.000.000 đồng đặt cọc đã nhận, Công ty đã thi hành đầy đủ nghĩa vụ trên tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn không còn nghĩa vụ gì. Mặt khác, theo thỏa thuận đặt cọc hai bên cam kết sẽ xúc tiến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nền đất chậm nhất ngày 25/10/2007. Nhưng đến ngày 06/3/2021, ông H mới nộp đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là đã hết thời hiệu khởi kiện. Công ty đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết vụ việc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H:

Công ty Cổ phần T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn H số tiền 821.300.000.000 đồng (tám trăm hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng) do có lỗi trong việc cung cấp thông tin dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty Cổ phần T 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 năm 2015.

2/ Về án phí:

Trả lại cho ông Trần Văn H số tiền tạm ứng án phí là 18.319.500 đồng (Mười tám triệu ba trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 0032941 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.639.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/01/2022, bị đơn Công ty T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Trần Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn Công ty Cổ phần T không rút kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà T1 là đại diện theo ủy quyền của là bị đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do cấp sơ thẩm không xem xét, nhận định toàn diện các chứng cứ, các tình tiết liên quan có trong vụ án gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên giao dịch đặt cọc giữa ông H và Công ty T vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, ở đây ông H cũng có lỗi vì biết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 là sự thỏa thuận giữa ông H và Công ty ĐT nay là Công ty T chứ không phải hợp đồng mẫu như cấp sơ thẩm xác định. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Do vậy, bà T1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến, đề nghị: Trước yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho thấy. Theo bản án phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa ông H và Công ty T vô hiệu, như vậy bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Phía công ty T là bên có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đối tượng của biên bản đặt cọc là đảm bảo cho Công ty G ký hợp đồng góp vốn với ông H, tuy nhiên giữa Công ty G và Công ty T đã được các đương sự thừa nhận là không có bất kỳ mối quan hệ nào nên Công ty T không thể yêu cầu Công ty G ký hợp đồng góp vốn với ông H. Về hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở số: 155/07/KD-HĐGV ngày 26/10/2007 được ký kết giữa ông H và Công ty G có nội dung khác biệt với biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007, ở đây chỉ có sự giống nhau về diện tích

chuyển nhượng 140m², còn về các nội dung như giá trị hợp đồng, đơn giá khác nhau. Như vậy, thể hiện rõ ràng phía Công ty T có lỗi do không có mối quan hệ gì với Công ty G nhưng vẫn thông tin hoặc cung cấp thông tin sai sự thật cho ông H nên ông H mới tiến hành ký kết biên bản đặt cọc. Về phía ông H là người chuyển nhượng nền đất, nếu cho rằng ông H biết hợp đồng không thực hiện được mà vẫn ký thì là điều phi lý. Đối với biên bản đặt cọc do bị đơn soạn theo mẫu, thực tế dự án khu nhà ở xã P, huyện N do công ty G làm chủ đầu tư là có thật, tuy nhiên chưa triển khai do thời gian quá lâu nên các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đó, phía công ty T không xúc tiến được việc ký hợp đồng số: 155/07/KD-HĐGV ngày 26/10/2007 nên bị đơn hoàn toàn có lỗi dẫn đến việc ông H tin tưởng giao kết hợp đồng, trong biên bản đặt cọc cũng cam kết nếu không chuyển nhượng thì sẽ trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cọc. Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm nhận định vẫn còn thời hiệu khởi kiện là chính xác.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông H cho rằng công ty T có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng vô hiệu với lý do “ Công ty T là bên có lỗi do biết mà không thông báo, thông báo sai sự thật cho tôi dẫn đến giao dịch đặt cọc không thể thực hiện được”. Dự án khu nhà ở xã P, huyện N do Công ty G là chủ đầu tư. Như trình bày của các bên công ty T chỉ là công ty môi giới cho dự án này, tuy nhiên giữa hai công ty không có hợp đồng thỏa thuận về dịch vụ môi giới, giới thiệu cho khách hàng ký hợp đồng hay ủy quyền cho T ký hợp đồng. Tại bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đều xác định có đối tượng không thể thực hiện được nên Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường nhưng cần xem xét tính lại lãi suất cho phù hợp. Mức lãi suất phải tính theo hướng dẫn của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 22/12/2021, Tòa án nhân dân Quận A đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST. Ngày 04/01/2022, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo ngày 04/01/2022 của bị đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo quy định. Bị đơn là Công ty T ủy quyền cho bà T1 đại diện là đúng quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông H khởi kiện yêu cầu Công ty T phải bồi thường thiệt hại do có lỗi dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu. Tòa án nhân dân Quận A thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu” và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về thời hiệu: Căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên giao dịch đặt cọc giữa ông H và Công ty T vô hiệu. Ngày 06/3/2021, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do có lỗi dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu. Như vậy, thời hiệu khởi kiện bắt đầu tính từ ngày Bản án phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật nên vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện. Phía bị đơn kháng cáo cho rằng hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về nội dung: Phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Xét, căn cứ vào biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 được ký giữa ông H và Công ty ĐT (nay là công ty T) có nội dung: “Sau khi tham khảo rõ tình trạng pháp lý và mẫu Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn tham gia dự án khu nhà ở xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư – khách hàng là ông H đồng ý lập biên bản đặt cọc...”, đặt cọc cho nền đất: diện tích khuôn viên: 140m², đơn giá: 5.800.000 đồng/m², tổng trị giá: 812.000.000 đồng, số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng. Ngày 25/10/2007, ông H và Công ty ĐT ký tiếp biên nhận nhận tiền với nội dung: “số tiền 516.000.000 đồng, về việc thanh toán cho nền đất ở dự án khu nhà ở xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư”. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận phương thức thanh

toán và điều khoản cam kết về trường hợp không ký kết hợp đồng sẽ mất số tiền đặt cọc, trả lại khoản tiền cọc và số tiền tương đương với số tiền đã nhận.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên giao dịch đặt cọc theo biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 và biên nhận tiền ngày 25/10/2007 giữa ông H và Công ty T vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, buộc Công ty T phải hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc là 616.000.000 đồng, công ty T đã thi hành xong khoản tiền này tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A vào ngày 02/02/2021.

[5.2] Như vậy, ngay từ khi ký biên bản đặt cọc ông H đã tham khảo rõ tình trạng pháp lý của dự án nhà ở xã P, huyện N. Tuy nhiên, nội dung biên bản đặt cọc các đương sự thỏa thuận thể hiện không xác định cụ thể ông H đặt cọc để chuyển nhượng cho phần diện tích đất 140m² thuộc vị trí nào, lô nào, thửa nào, tờ bản đồ số mấy của dự án khu nhà ở xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty G làm chủ đầu tư dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[5.3] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xuất trình hợp đồng số: 155/07/KD-HĐGV ngày 26/10/2007 giữa ông H và Công ty G thể hiện nội dung chuyển nhượng 140m², hợp đồng này được các đương sự thừa nhận và đã được giải quyết tại bản án phúc thẩm số: 1132/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì có đủ cơ sở xác định ông H biết, có tìm hiểu về dự án khu nhà ở xã P, huyện N, ông H biết hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng nên ông phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình. Trong trường hợp nêu trên, khi ký hợp đồng đặt cọc ông H biết và phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

[5.4] Xét thấy, phía bị đơn cho rằng mình là đơn vị môi giới, giới thiệu cho ông H với Công ty G ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không xuất trình được chứng cứ về sự thỏa thuận, ủy quyền giữa công ty ĐT và Công ty G liên quan đến nền đất 140m² cũng như giao dịch này nhưng Công ty ĐT vẫn tiến hành ký kết biên bản đặt cọc với ông H.

Theo khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được có nội dung: *“Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”*.

Như vậy, trong trường hợp nêu trên, cả ông H và Công ty T đều có lỗi làm cho hợp đồng dân sự vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng chỉ có Công ty T có lỗi trong việc cung cấp thông tin dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

[5.5] Mặt khác, căn cứ vào khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hợp đồng dân sự theo mẫu có nội dung: “*Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý, nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra*”.

Xét, biên bản đặt cọc do bị đơn soạn thảo sau khi ông H và công ty ĐT thỏa thuận và thống nhất các nội dung về thông tin bên đặt cọc, bên nhận cọc, mục đích của việc đặt cọc, tài sản đặt cọc, thời hạn đặt cọc, chế tài nếu các bên vi phạm đặt cọc. Cấp sơ thẩm nhận định và xác định đây là hợp đồng mẫu có điều khoản không rõ ràng do bị đơn đưa ra nên phải chịu bất lợi là không chính xác.

[5.6] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu cho rằng chỉ một mình Công ty T có lỗi do thông tin sai sự thật làm cho ông H tin tưởng và ký hợp đồng đặt cọc nên dẫn đến việc giao dịch đặt cọc bị vô hiệu. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5.7] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận một phần.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A là có cơ sở.

[6] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp sửa bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 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. Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông H phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 36.639.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 18.319.500 đồng. Ông H còn phải nộp số tiền: 18.319.500 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Do vậy, Công ty T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm, hoàn lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 407, khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 599/2021/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần T phải bồi thường thiệt hại do có lỗi trong việc cung cấp thông tin dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được với số tiền là 821.300.000 đồng (tám trăm hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải nộp số tiền án phí là 36.639.000 đồng (ba mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 18.319.500 đồng (mười tám triệu ba trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/ 0032941 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Văn H còn phải nộp số tiền 18.319.500 đồng (mười tám triệu ba trăm mười chín ngàn năm trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T không phải chịu.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006838 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Lan Hương