

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 626/2023/DS-PT

Ngày: 31/5/2023

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 Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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 Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DSST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2053/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu V**, sinh năm 1944. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 39 đường C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 128/3/21 đường L, Phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Đỗ Đức T**, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 42/32A15 đường D, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: C143 khu dân cư A, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V trình bày:

Ngày 02/3/2022, ông Nguyễn Hữu V và ông Đỗ Đức T có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông T đồng ý bán cho ông V nhà đất tại căn hộ B3-0-02, P, xã M, huyện A, tỉnh Long An; căn hộ có diện tích 80m². Căn hộ hai bên mua bán theo hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Ông V đã đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Đến ngày 01/4/2022, ông V phát hiện căn hộ này được chủ đầu tư bàn giao là 76m² chứ không phải là 80m². Vì vậy, ông V yêu cầu ông T tính lại theo diện tích 76m² nhưng ông T không đồng ý và không bán cho ông V nữa nhưng không trả lại tiền cọc cho ông V.

Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông T vô hiệu do bị lừa dối, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Bị đơn ông Đỗ Đức T trình bày:

Ngày 02/3/2022, ông Đỗ Đức T và ông Nguyễn Hữu V có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông T đồng ý bán cho ông V nhà đất tại căn hộ B3-0-02, P, xã M, huyện A, tỉnh Long An; căn hộ có diện tích 80m². Căn hộ hai bên mua bán theo hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Ông V đã đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông V không đồng ý với diện tích thực tế mà chủ đầu tư bàn giao là 76m² chứ không phải là 80m² như trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư. Ông T cũng đồng ý tính lại giá của 76m² nhưng ông V không đồng ý tiếp tục mua.

Nay, ông T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo diện tích 76m².

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông V trình bày không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông T trình bày nếu ông V không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông V mất cọc theo như hợp đồng đã ký, ông T không có yêu cầu bồi thường gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DSST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 điều 131, Điều 199, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011;
- Căn cứ Điều 328, khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 giữa ông Nguyễn Hữu V và ông Đỗ Đức T.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu V về việc yêu cầu ông Đỗ Đức T trả lại số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Án phí DSST: Ông Nguyễn Hữu V được miễn án phí theo quy định

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V trình bày:

Hợp đồng đặt cọc đã ghi không trung thực diện tích căn hộ mà các bên thỏa thuận mua bán. Tại Biên bản bàn giao căn hộ thì diện tích thể hiện là 76,04m², trong khi hợp đồng đặt cọc ông T lại ghi diện tích căn hộ là 80m². Do ông T đã lừa dối, cung cấp thông tin sai sự thật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ giữa ông V và ông T bị vô hiệu, buộc ông T phải trả lại cho ông V số tiền đặt cọc đã nhận là 30.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Đức T trình bày:

Ông đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý của căn hộ, ông V đã đi xem trực tiếp căn hộ, sau đó hai bên mới tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông không lừa dối hay cung cấp thông tin sai sự thật như ông V trình bày. Khi ông V nói diện tích căn hộ là 76m² thì ông T cũng đồng ý tính giảm giá mua bán nhưng ông V không đồng ý mua nữa mà đi khởi kiện đến Tòa án. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V kháng cáo cho rằng khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông Đỗ Đức T đã có hành vi lừa dối khi cung cấp thông tin không đúng sự thật về diện tích căn hộ mà ông T thỏa thuận bán cho ông V. Theo đó căn hộ có diện tích thực tế là 76,04m² nhưng trên hợp đồng đặt cọc lại thể hiện diện tích là 80m².

Bị đơn ông T xác định diện tích căn hộ ghi trên hợp đồng đặt cọc là ghi theo hợp đồng mua bán căn hộ số B3-0-02/HĐMB-PA ngày 10/02/2018 của Công ty cổ phần bất động sản Trần Anh Long An với ông Nguyễn Chí Quân. Hiện nay ông T vẫn đồng ý tính lại giá mua bán căn hộ với diện tích 76,04m², tiếp tục thực hiện giao dịch với ông V.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 02/3/2022 ông Nguyễn Hữu V và ông Đỗ Đức T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng thể hiện: “...ông T đồng ý bán cho ông V căn hộ trệt B3-0-02 P, xã M, huyện A, tỉnh Long An; diện tích 80m²; kèm Hợp đồng mua bán; tổng giá bán là 1.700.000.000 đồng; ông V đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng; thời gian đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 02/3/2022 đến ngày 02/6/2022...”

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số B3-0-02/HĐMB-PA ngày 10/02/2018 của Công ty cổ phần bất động sản Trần Anh Long An với ông Nguyễn Chí Quân (chủ cũ) thể hiện: “...diện tích sử dụng căn hộ là 80m², diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy)...”. Tại mục thông tin căn hộ cũng ghi rõ: “...Trong biên bản bàn giao căn hộ hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế, kể cả diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng... Trong trường hợp diện tích chênh lệch quá 1% so với diện tích sử dụng căn hộ thì các bên căn cứ vào giá bán căn hộ và diện tích thực tế bàn giao để tính điều chỉnh tăng hoặc giảm giá bán...”

Biên bản bàn giao căn hộ ngày 08/6/2021 giữa Công ty cổ phần bất động sản Trần Anh Long An với ông Đỗ Đức T thể hiện: “...Diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng 80m², thực tế 76,04m²...”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã đưa cho ông Hợp đồng mua bán căn hộ giữa chủ đầu tư và người chủ cũ; Phụ

lục chuyển nhượng hợp đồng giữa chủ cũ với ông T và Biên bản bàn giao căn hộ.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông V đã được ông T cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan đến thông tin căn hộ mà hai bên thỏa thuận mua bán, theo đó diện tích căn hộ lúc bàn giao sẽ có sự sai lệch diện tích với diện tích ghi trong hợp đồng. Ông T cũng xác định việc ghi diện tích trên hợp đồng đặt cọc là ghi theo Hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư, ông T vẫn đồng ý tính giảm giá mua bán căn hộ với ông V theo diện tích thực tế 76,04 m². Do đó việc ông V cho rằng ông T đã cung cấp thông tin sai sự thật về diện tích căn hộ để lừa dối ông V ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V về việc đề nghị xác định hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Hiện nay, ông V không đồng ý tiếp tục việc mua bán căn hộ trong khi ông T vẫn muốn tiếp tục việc mua bán. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “...*nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc*...”. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V về việc buộc ông T phải trả lại cho ông V số tiền đặt cọc đã nhận là 30.000.000 đồng.

[3] Tại đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông V đều trình bày hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông T vô hiệu do ông V bị lừa dối và đề nghị giải quyết hậu quả. Cấp sơ thẩm nhận định ông V có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nên đã tuyên chấp nhận yêu cầu của ông V về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông T là chưa chính xác. Vì nếu hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ thì theo quy định của khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

Trong trường hợp này, hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông T vẫn có hiệu lực do ông V không chứng minh được ông bị lừa dối khi ký kết hợp đồng; vì ông V từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông V không được nhận lại số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm tại phần quyết định này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu V. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 02/3/2022 đối với căn hộ trệt B3-0-02 P, xã M, huyện A, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Hữu V và ông Đỗ Đức T là vô hiệu do bị lừa dối.

- Buộc ông Đỗ Đức T phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu V số tiền đặt cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng)

2. Về án phí: Nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung