

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

Bản án số: 1091/2023/DS-PT
Ngày: 27/11/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà

**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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – 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:** Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 422/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2321/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4835/2023/QĐ-PT ngày 18/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15268/2023/QĐ-PT ngày 16/11/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Cẩm H**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A đường Đ, Khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Mã L**, sinh năm 1977
(Có mặt)

Địa chỉ: F Đường số I, Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2023, số công chứng 013257, quyền số 133/2023TP/CC-SCC/HĐGD do

Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đoàn Trí P**
– Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt)

Địa chỉ: 1398 Phạm Văn Đ, L, T, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bị đơn: Bà **Trần Thanh H1**, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Số B Đường số B, Tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm: 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: Số D đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/3/2023 số công chứng 000766, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận).

3/ Người làm chứng:

3.1. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm: 1973 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Đường A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Huỳnh Minh D**, sinh năm: 1980 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, Đường B, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các lần hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày như sau:

Ngày 30/01/2021, bà H có thỏa thuận với bà Trần Thanh H1 về việc mua nhà, đất số 25/34, Đường số B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của bà H1, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng (có lập giấy đặt cọc mua bán nhà đất) và hẹn 01 tuần sau hai bên ra công chứng ký hợp đồng đặt cọc thì bà H sẽ giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, bà H biết nhà đất của bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng và bà H1 đang làm thủ tục hoàn công chưa xong. Hai bên có thỏa thuận bà H1 sẽ tiếp

tục làm thủ tục hoàn công nhà.

Sau đó, hai bên hẹn ngày 07/02/2021 sẽ ra Phòng C2 ký hợp đồng đặt cọc và bà H tiến hành giao tiền cọc lần 2 là 300.000.000 đồng. Nhưng do có việc nên bà H d lại ngày 26/02/2021, đến ngày 26/02/2021 bà H thỏa thuận với bà H d lại ngày 04/3/2021 do ngày đó là ngày 15 âm lịch.

Vào ngày 04/3/2021, bà H, bà H1, bà T1, ông D cùng có mặt tại Phòng C2 để ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và bà H giao tiếp số tiền cọc lần 2 là 300.000.000 đồng. Bà H yêu cầu ghi rõ nếu bà H1 đổi ý không bán thì sẽ hoàn lại cọc tổng cộng là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền bà H đã đặt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng nhưng bà H1 không đồng ý khoản bồi thường. Bà H1 chỉ đồng ý trả lại tiền cọc hoặc chịu tiền lãi thôi nên các bên không thể tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, bà H và bà H1 có trao đổi bằng tin nhắn về việc mua bán nhà, bà H1 nhắn nếu việc mua bán không thành thì sẽ hoàn lại cọc nhưng bà H không đồng ý vì bà H muốn mua nhà, không muốn nhận lại tiền cọc, sau đó 02 bên không thỏa thuận được. Ngày 05/5/2021, bà H1 có nhắn tin nói nếu nhà hoàn công xong thì giá mua bán sẽ tăng lên 3.500.000.000 đồng. Sau đó thì hai bên không thỏa thuận được nữa. Do đó, bà H khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất được ký kết ngày 30/01/2021 giữa bà H và bà H1.

- Yêu cầu bà H1 trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Tại buổi đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/6/2023, bà H xác định lại ngày các bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng đặt cọc là ngày 10/3/2021. Do bà H nhớ nhầm nên trình bày sai ngày ra phòng công chứng trong các biên bản đối chất, công khai chứng cứ và hòa giải trước đây, còn các nội dung khác đã trình bày thì không thay đổi.

Bị đơn bà Trần Thanh H1 trình bày:

Nhà đất tại số B, Đường số B, Tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà H1. Do cần bán nhà đất trên nên bà H1 có báo cho bà Trần Thị T1 là môi giới tìm người mua nhà đất trên. Lúc đó nhà đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng và bà H1 đang làm thủ tục hoàn công chưa xong.

Ngày 30/01/2021, bà H1, bà H, ông D, bà T1 tiến hành ký thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất nêu trên. Trong hợp đồng không có đoạn viết thêm “Hai bên thống nhất chuyển nhượng căn nhà trên theo hiện trạng 1 trệt, 1 lầu có giấy phép

xây dựng bên A có trách nhiệm hoàn công nhà xong đi công chứng mua bán” và “Đợt 2: công chứng đặt cọc tại phòng công chứng vào ngày 04/02/2021. Nếu bên nào trễ hạn hợp đồng thì phải bồi thường theo hợp đồng đặt cọc”. Phần ghi thêm của bà T1 trong hợp đồng ngày 30/01/2021 là sai, không có sự thống nhất của bà H1 và bà H1 không có mặt trong quá trình ghi thêm thông tin, do vậy, nội dung hợp đồng đặt cọc do bà H nộp cho Tòa án là không có giá trị và không được công nhận.

Bà H1 có nhận cọc của bà H số tiền 200.000.000 đồng, sau đó bà H1 trả phí môi giới cho bà T1, ông D là 20.000.000 đồng. Lúc ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021, bà T1 không có giải thích gì về việc nếu bà H1 đổi ý không bán thì sẽ trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền bà H đã đặt cọc. Bà H1 đọc hợp đồng và yêu cầu xóa nội dung cũ và thêm chữ “bồi thường”, sau đó được sự thống nhất của cả 2 bên nên đã được sửa lại trên cả 02 hợp đồng viết tay để thay bằng chữ “bồi thường” (tức là nếu bà H1 không bán thì hoàn lại số tiền cọc lần 1 là 200.000.000 đồng).

Đến ngày 04/3/2021, tại phòng C2, khi công chứng viên soạn thảo hợp đồng thì bà H đề nghị ghi nếu bà H1 đổi ý không bán thì sẽ hoàn lại cọc và bồi thường số tiền đã đặt cọc, bà H1 không đồng ý. Bà H1 đề nghị giữ nguyên nội dung như trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021, nếu bà H1 không bán thì chỉ trả lại tiền cọc thôi. Tuy nhiên, bà H không đồng ý nên hai bên không thể ký hợp đồng đặt cọc có công chứng. Sau đó, bà H1 và bà H có nhắn tin trao đổi về việc mua bán nhà đất nhưng không thống nhất được. Ngày 29/4/2021, bà H1 có đề nghị nếu việc mua bán không thành thì bà H1 sẽ trả lại cho bà H tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý, bà H muốn bà H1 bồi thường thêm 200.000.000 đồng. Bà H1 không chịu nên bà H khởi kiện ra Tòa án.

Bà H1 cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất được ký kết ngày 30/01/2021 (lý do: do bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc và tự ý thêm 02 phần nội dung như đã nói bên trên mà không có sự đồng ý và thỏa thuận của bà H1 vào ngày 04/3/2021) và trong trường hợp thương lượng hòa giải thì bà H1 chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền cọc 200.000.000 đồng khi bà H không yêu cầu bồi thường thêm số tiền 200.000.000 đồng và trừ tiền phí môi giới là 20.000.000 đồng. Nếu bà H không đồng ý hòa giải thì bà H1 không đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền cọc cho bà H do bà H đã vi phạm hợp đồng, không tiếp tục ký hợp đồng tại Phòng Công chứng.

Bà H1 rút lại toàn bộ yêu cầu buộc bà H bồi thường số tiền tổng cộng là 600.000.000 đồng được nêu trong văn bản ý kiến của bà H1 đề ngày 22/02/2022. Bà H1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Trần Thị T1 trình bày:

Ngày 30/01/2021, bà T1 đã soạn thảo nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất và có đưa cho bà H, bà H1 đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng. Sau đó, bà H, bà H1 cùng đồng ý ký vào hợp đồng và không ai có ý kiến gì. Bà T1 có chứng kiến bà H chuyển cho bà H1 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và cùng ký vào phần giao nhận tiền trong hợp đồng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 là do bà T1 đưa ra và điền thông tin, đưa cho các bên xem và ký vào hợp đồng. Bà T1 không có giải thích gì thêm về quyền và nghĩa vụ của các bên, cho các bên tự đọc hợp đồng. Sau khi bà H, bà H1 ký xong thì bà T1 có viết thêm các đoạn bên dưới chữ ký. Riêng đoạn “Đợt 2: công chứng đặt cọc tại phòng công chứng vào ngày 04/02/2021. Nếu bên nào trễ hạn hợp đồng thì phải bồi thường theo hợp đồng đặt cọc” thì bà T1 viết thêm tại Phòng C2 vào ngày các bên ra công chứng ngày 04/3/2021 nhưng ghi nhầm thành 04/02/2021. Bà H1 hoàn toàn biết được việc nếu bà H1 không bán thì bà H1 sẽ phải hoàn lại cọc và bồi thường số tiền mà bà H đã đặt cọc, đây là thông lệ của đặt cọc mua bán nhà.

Quá trình trao đổi tại phòng công chứng đúng như bà H trình bày. Bà H xác định thỏa thuận nếu bà H1 đổi ý không bán thì sẽ hoàn lại cọc và bồi thường số tiền bà H đã đặt cọc, đây là thông lệ chung khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nhưng bà H1 không đồng ý nên các bên không ký được hợp đồng đặt cọc có công chứng. Sau đó, bà H có đưa bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 của bà H cho bà T1 viết thêm vào đoạn Đợt 2: công chứng đặt cọc tại phòng công chứng vào ngày 04/02/2021. Nếu bên nào trễ hạn hợp đồng thì phải bồi thường theo hợp đồng đặt cọc”. Bản chính hợp đồng đặt cọc của bà H1 do bà Hà g, không đưa nên bà T1 không viết thêm vào trong bản chính của bà Hà g. Việc bà H, bà H1 trao đổi tin nhắn mua bán nhà với nhau thì bà T1 không biết. Bà T1 xác định bà H1 chỉ đưa phí môi giới là 15.000.000 đồng, bà T1 nhận 7.000.000 đồng, ông D nhận 8.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền môi giới không có lập biên nhận, chỉ đưa tiền mặt.

Tại bản tự khai ngày 28/6/2023, bà T1 xác định không nhớ rõ ngày ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc lần hai. Bà T1 nhớ các bên chỉ ra phòng công chứng một lần. Do bận công việc bà T1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.2. Ông Huỳnh Minh D trình bày:

Ngày 30/01/2001, ông D có gặp bà H, bà H1 thỏa thuận đặt cọc tiền mua

nhà đất của bà H1 tại số B, Đường số B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy tờ nhà đất bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi thỏa thuận, bà H đồng ý mua nên hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, bà H1 nhận cọc 200.000.000 đồng. Bà H1 đưa trước tiền hoa hồng cho môi giới là 15.000.000 đồng, bà T1 nhận 8.000.000 đồng, ông D nhận 4.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng bà H nhận. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H1 đồng ý nếu không bán nữa thì một bên hai có nghĩa là bà H1 trả lại cho bà H số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng. Hai bên đồng ý nên mới ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, khi ra phòng công chứng do bà H1 thay đổi ý kiến nếu không bán thì trả cọc và bồi thường cho bà H 0,2% số tiền cọc. Bà H không đồng ý nên bà H không tiến hành giao tiếp số tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà H1. Do bận công việc ông D xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2321/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 30/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thanh H1.

1.2 Buộc bà Trần Thanh H1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Cẩm H cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thanh H1 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm H về việc yêu cầu bà Trần Thanh H1 phải bồi thường số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Đoàn Trí P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày: Ngày 30/01/2021, bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thanh H1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà số B, Đường số B, Tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã giao cho bà H1 tiền đặt cọc lần 1 là 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng xong, bà H sẽ giao tiếp tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, do các bên xung đột về điều khoản quy định về trách nhiệm trong trường hợp bà H1 không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nên đã không ký được hợp đồng đặt cọc có công chứng. Nhận thấy, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 đã ghi rõ, trường hợp bên bán không bán sẽ phải bồi thường tiền cọc cho bên mua tức là bên bán đương nhiên phải trả lại tiền cọc và bồi thường cọc. Do đó, việc không ký tiếp hợp đồng đặt cọc là lỗi của bà H1. Thực tế, sau khi việc ký hợp đồng tại phòng công chứng không thành, các bên có trao đổi qua lại với nhau, bà H1 đã nâng giá bán lên 3.500.000.000 đồng và tiếp tục dùng căn nhà làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần D1. Điều đó cho thấy, bà H1 không có thiện chí mua bán. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà H, buộc bà H trả cho bà H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Cẩm H có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Mã L trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và không bổ sung gì thêm.

Bà Trần Thanh H1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T trình bày: Căn cứ giấy đặt cọc ngày 30/01/2021 thì bà H phải có nghĩa vụ thực hiện việc đặt cọc lần 2 cho bà H1 nhưng bà H đã không thanh toán là vi phạm hợp đồng. Theo các tin nhắn giữa các bên, cụ thể là ngày 27/4/2021, bà H1 yêu cầu bà H ra phòng công chứng ký hồ sơ nhưng đến ngày 05/5/2021 bà H trả lời bà H1 là thực hiện việc hoàn công xong thì công chứng hợp đồng mua bán luôn. Đây là hành vi cố ý, không hợp tác của bà H. Còn việc bà H1 tăng giá lên 3.500.000.000 đồng nhưng sau đó bà H1 vẫn nói ra công chứng bình thường nên không phải thực sự yêu cầu tăng giá mua bán. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn cọc mà bà H lại nộp đơn khởi kiện ra Tòa án, điều này thể hiện bà H không có thiện chí tiếp tục thực hiện việc mua bán. Về thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng nếu không bán thì bồi thường lại tiền cọc có nghĩa là trả lại tiền cọc mà không phạt cọc. Lẽ ra, bà H vi phạm hợp đồng thì phải mất cọc nhưng bà H1 đã đồng ý trả lại tiền cọc là có thiện chí. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Ngày 30/01/2021, bà H và bà H1 ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà H1 chuyển nhượng cho bà H nhà, đất số B, Đường số B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 3.200.000.000 đồng. Nhận thấy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H1 đang thế chấp nhà tại Ngân hàng D1 chi nhánh S. Bà H và bà H1 đều thừa nhận được biết nhà đất đang được thế chấp tại ngân hàng và nhà vẫn chưa được hoàn công nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà với nhau là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Đồng thời sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021, các bên đều không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này dẫn đến việc chuyển nhượng nhà đất không thể thực hiện được. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 giữa bà H và bà H1 có nội dung: Bà H1 chuyển nhượng cho bà H nhà, đất số B, Đường số B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng. Các bên thỏa thuận, đặt cọc được chia làm 02 đợt: đợt 01 là ngay khi ký hợp đồng giao 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng; đợt 02 là ngay khi ký công chứng hợp đồng đặt cọc giao thêm 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng; Ngay khi ra sổ hoàn công chuyển nhượng mua bán thanh toán số tiền là 2.650.000.000 đồng; Thời gian ra ký chuyển nhượng tối đa là 120 ngày kể từ ngày 30/01/2021. Xét, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo về mặt chủ thể, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ phù hợp với lời khai của đương sự có cơ sở xác định, bà H1 mới nhận được tiền đặt cọc đợt 01 của bà H là 200.000.000 đồng. Đồng thời bà H1 và bà H có nhấn tin qua lại và thống nhất ngày 10/3/2021 có mặt tại Phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc và giao thêm tiền cọc đợt 02 như thỏa thuận. Tuy nhiên, ngày ra công chứng, các bên đã không ký được hợp đồng

đặt cọc.

Phía bà H đưa ra lý do dẫn đến việc hai bên không ký được hợp đồng đặt cọc có công chứng là bà H1 đổi ý không chấp nhận nội dung đã thỏa thuận là trả lại tiền cọc và bồi thường cọc nếu bà H1 đổi ý không bán nhà cho bà H.

Về phía mình bà H1 cho rằng, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 chỉ ghi nhận nếu bên bán đổi ý không bán thì bồi thường tiền cọc tức là trả lại số tiền bên mua đã đặt cọc cho bên bán mà không có phạt cọc. Việc bà H yêu cầu ghi nội dung trả lại tiền cọc và bồi thường cọc trong trường hợp bên bán đổi ý không bán nhà là không phù hợp với nội dung đã thỏa thuận. Do đó, lỗi dẫn đến không ký hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng là của bà H.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các bên đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 có thỏa thuận nội dung: *“Trong trường hợp bên A đổi ý không bán thì bên A phải bồi thường số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A”*. Xét về câu chữ thì nội dung này chưa thể hiện đầy đủ nếu bên bán không bán sẽ trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền cọc, cũng như không thể hiện rõ là nếu bên bán không bán thì chỉ trả lại tiền cọc và không phải bồi thường. Do đó, căn cứ theo khoản 1 Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng”*; Khoản 4 Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 còn quy định *“Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng”*.

Điều III của Hợp đồng đặt cọc quy định *“Trong trường hợp Bên A đổi ý không bán thì Bên A phải bồi thường số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Bên B kể từ ngày đặt cọc tới ngày ra ký chuyển nhượng mà thay đổi không mua nữa thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho Bên A, và không được khiếu nại gì cả”*. Đây là điều khoản về trách nhiệm của các bên trong trường hợp vi phạm hợp đồng. Xét ý chí của các bên trong quá trình giao kết Hợp đồng đặt cọc, các bên đều thống nhất trường hợp bên mua không mua nữa thì sẽ mất toàn bộ số tiền cọc. Tức trường hợp bên mua có vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên mua phải có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán một khoản tiền (trong trường hợp này là mất toàn bộ số tiền cọc). Nếu giải thích điều khoản về trách nhiệm của bên bán khi vi phạm hợp đồng theo hướng chỉ trả lại tiền cọc và không phải bồi thường, quyền và nghĩa vụ của các bên lúc này là không cân bằng, không thể hiện đúng ý chí của các bên trong giao kết hợp đồng. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần giải thích hợp đồng theo hướng: Trường hợp bên bán vi phạm nghĩa vụ, bên bán có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bên mua, và chịu phạt cọc (bồi

thường tiền cọc) với số tiền bằng số tiền đặt cọc mới phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung hợp đồng chưa rõ ràng, nhưng chưa giải thích hợp đồng căn cứ vào ý chí của các bên, mối liên hệ giữa các điều khoản trong hợp đồng,... trên cơ sở quy định của pháp luật để xác định nghĩa vụ khi vi phạm hợp đồng của các bên là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Theo tiến trình thực hiện hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận thì các bên phải ký hợp đồng đặt cọc xong mới ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện các bên đang dừng ở giai đoạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Mặc dù sau đó, các bên có nhắn tin qua lại nhưng không đạt được bất kỳ thỏa thuận nào khác. Xét, do bà H1 không đồng ý ký hợp đồng đặt cọc ghi nội dung “trường hợp bên bán đổi ý không bán nhà thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho bên mua” là không đúng với thỏa thuận ban đầu của các bên. Như vậy lỗi không thực hiện tiếp được hợp đồng là của bà H1. Bản án sơ thẩm cho rằng, việc hai bên không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là do lỗi của hai bên là chưa chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, đối tượng chuyển nhượng là căn nhà chưa xong thủ tục hoàn công và còn đang thế chấp tại ngân hàng nhưng các bên lại đưa vào giao dịch là vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở. Xét, đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng không phải là hợp đồng xác lập để chuyển nhượng tài sản thế chấp. Trong thời gian đặt cọc, các bên có nghĩa vụ thực hiện xong các nội dung như đã thỏa thuận để đủ điều kiện chuyển nhượng như trả tiền ngân hàng để xóa thế chấp, làm thủ tục hoàn công. Như vậy, tại giai đoạn đặt cọc, các bên vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên việc viện dẫn các điều luật nêu trên trong trường hợp này để xác định các bên đều có lỗi là chưa phù hợp.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm H; Không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng Buộc bà Trần Thanh H1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và bồi thường tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng cả hai khoản là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bà H nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 118 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 30/01/2021 được ký giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Trần Thanh H1.

1.2 Buộc bà Trần Thanh H1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và bồi thường tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng cả hai khoản là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

2/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Cẩm H cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thanh H1 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thanh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Cẩm H là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0059135 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ

Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Cẩm H là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004301 ngày 18/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 tp. Thủ Đức - Tp.HCM;
- Chi cục THA dân sự tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

(đã ký)

Phạm Hồng Loan