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: 430/2019/DS-PT
Ngày 14 - 5 - 2019
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 Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Bà Lê Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Trang, 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 Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 và 14 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/DSPT ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án số 1267/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 712/2018/QĐ-PT, ngày 21 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1987;

Trú tại: 294 NTT, thôn BÔT, xã CH, thành phố HA, tỉnh QN.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Công K, sinh năm 1973; Trú tại: 179 HVH, phường B, quận PN, Thành phố H(Địa chỉ liên lạc: 50/8 ĐTP, phường B, quận PN, Thành phố H) là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số công chứng 004762, Quyển số 15/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ, Quận 6). Có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1977;

Trú tại: 01 Đường C, Phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1994; Trú tại: 172 TL, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H. là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số công chứng 009016, Quyển số 17/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 tại Phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường, Quận Bình Tân). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn D và ông Trương Quốc Q - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Duy Nguyễn - Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích TNXP;

Địa chỉ: 19 Y, phường COL, quận E, Thành phố H. Đại diện theo ủy quyền: Bà Bành Thị H - Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2/Bà Nguyễn Hà Anh T2, sinh năm 1992

Địa chỉ: thôn NT, xã ĐA, thị xã ĐB, tỉnh QN - Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người làm chứng:

1/Ông Trình Xuân D1, sinh năm 1962; Trú tại: 138 đường G, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H. Vắng mặt.

2/Ông Lê Đức L, sinh năm 1961; Trú tại: 20 đường H, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H. Vắng mặt.

3/Ông Ngụy Q1, sinh năm 1977; Trú tại: 156/90B PTH, phường PTH, quận TP, TP H. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V; bị đơn bà Lê Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Ông Hoàng Công K - là đại diện nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 25/11/2017 tại nhà của bà Lê Thị Bích T tại số 1 đường C, phường BTĐ B, quận BT, ông Nguyễn Quốc V có thoả thuận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: Q37+Q38 Tiểu khu I Ao Sen, đường số 30, phường BTĐ B, quận BT của bà Lê Thị Bích T với giá trị chuyển nhượng là 14.550.000.000 đồng (Mười bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó ông V đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận, ngày 27/12/2017 bà T và ông V sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên tại Phòng công chứng và ông V có nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2 cho bà T sau khi ký hợp đồng công chứng xong số tiền là 13.350.000.000 đồng (mười ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng); đợt 3 là sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế và hoàn tất hồ sơ ông V thanh toán cho bà T số tiền còn lại là: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngày 25/11/2017 ông Nguyễn Quốc V đã giao cho bà T số tiền đặt cọc đợt 01 là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) ngay sau khi ký hợp đồng. Do ngày 27/12/2017 ông V có công tác nên có yêu cầu ông D, ông L –là những người làm dịch vụ nhà đất liên hệ với bà T để ký hợp đồng sớm hơn nhưng ông D

thông báo thủ tục bên bà T sớm hơn thì không kịp. Do đó đến chiều ngày 27/12/2017 ông V có yêu cầu ông D, ông L và ông Ngụy Q1 (ông Q1 đại diện cho ông V, trú tại 211 -213 đường số 3, phường BTĐ B, quận BT) cùng với vợ chồng bà T ra Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân để thỏa thuận việc mua bán. Sau đó hai bên thỏa thuận ngày 28/12/2017 ông Q1 (đại diện cho ông V), dưới sự đồng ý của bà T sẽ giao thêm cho bà T 4.000.000.000 đồng, 40.000.000 đồng lãi suất theo yêu cầu của bà T (tiền lãi tính đến ngày 15/01/2018) và 4.500.000 đồng phí Thừa phát lại; số tiền còn lại 9.550.000.000 đồng sẽ giao khi hai bên ký công chứng chuyển nhượng ngày 15/01/2018.

Tuy nhiên, đến ngày 28/12/2017 thì bà T không chịu nhận thêm số tiền trên và sau đó không chịu ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Do giá đất thị trường trong thời gian qua tăng quá nhanh nên bà T đã nảy sinh không muốn chuyển nhượng nữa. Như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bà T (bên chuyển nhượng) vì căn cứ Điều 3 Mục 3 của thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký nếu bà T không mua bán, chuyển nhượng nữa thì bà T phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho ông V bằng số tiền đặt cọc.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Bích T phải trả lại cho ông V số tiền 1.000.000.000 (một tỷ đồng) tiền đặt cọc và 1.000.000.000 (một tỷ đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng: 2.000.000.000 (hai tỷ đồng).

Nguyên đơn rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 25/11/2017. Lý do xin rút yêu cầu là do sau khi được Tòa án công bố biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn được biết tại vị trí khu đất tranh chấp, bà T đã xây dựng nhà kiên cố trên đất nên không thể thực hiện được hợp đồng.

Việc thẩm định giá và thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn không có ý kiến.

**Bà Lê Thị Bích T – là bị đơn trình bày:*

Về việc khởi kiện của nguyên đơn bị đơn có ý kiến như sau:

Ngày 25/11/2017, bà và ông Nguyễn Quốc V có thoả thuận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ: Q37+Q38 Tiểu khu I Ao Sen, đường số 30, phường BTĐ B, quận BT với giá trị chuyển nhượng là 14.550.000.000 đồng (Mười bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó ông V đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận, ngày 27/12/2017 bà T và ông V sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên tại Phòng công chứng và ông V có nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 2 cho bà T; đợt 3 là sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế.

Tuy nhiên đến ngày 27/12/2017 ông V không có mặt mà chỉ có ông Trình Xuân D1, ông Lê Đức L và ông Ngụy Q1 yêu cầu vợ chồng bà ra văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân để thỏa thuận với nhau. Tại văn phòng Thừa phát lại phía ông Q1 yêu cầu ký mới thỏa thuận, theo đó ông Q1 giao cho bà 4.000.000.000 đồng và bà ký thỏa thuận đặt cọc mới với ông Q1 vào sáng ngày

28/12/2017, số tiền còn lại đến ngày 15/01/2018 ông Q1 sẽ giao cho bà khi hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất với nhau.

Bà T thừa nhận có đồng ý sẽ ký chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q1 với số tiền là 13.550.000.000 đồng nhưng với điều kiện ông Q1 phải viết cam kết là ông V không có khiếu nại hay thắc mắc gì đến số tiền 1.000.000.000 đồng đã giao cho bà T vì hợp đồng này đã hết hiệu lực.

Đến sáng ngày 28/12/2017 vợ chồng bà T có mặt tại văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân nhưng chỉ có ông L mà không có ông Quốc, ông D. Vợ chồng bà T nhận thấy ông Q1 cũng không có thiện chí, trong khi ông V là người ký thỏa thuận ngày 25/11/2017 cũng không có mặt nên vợ chồng bà T không đồng ý và bỏ về.

Như vậy, hành vi trên của ông V đã vi phạm thỏa thuận của hai bên và xem như từ chối tiến hành giao kết, thực hiện hợp đồng. Căn cứ 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"*. Vì vậy việc khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng là không có căn cứ nên phía bị đơn không chấp nhận. Đồng thời bà T đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 và buộc ông V phải mất số tiền cọc nêu trên vì vi phạm thỏa thuận giữa các bên.

Về việc thẩm định giá, thẩm định tại chổ bà không đồng ý vì tranh chấp trên chỉ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

* Bà Nguyễn Thị Phương T1 – là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bích T thống nhất với bà T và không bổ sung gì thêm.

*Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích TNXP – là người có quyền nghĩa vụ liên quan có công văn số 500/DVCI – ĐTKT, 501/DVCI –ĐTKT ngày 10/9/2018 có ý kiến về việc tranh chấp như sau:

Bà Lê Thị Bích T là người thừa hưởng và tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 127/HĐĐC/BTĐ-2006, 128/HĐĐC/BTĐ-2006 ngày 28/3/2006 và các phụ lục hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở đối với hai nền đất thuộc mã nền số: Q37, Q38 – Tiểu Khu 1, Ao Sen, Đường 30, Phường BTĐ B, Quận BT, Thành phố H.

Ngày 20/12/2017 bà T có giấy đề nghị yêu cầu công ty cho phép chuyển nhượng hai hợp đồng đặt cọc và các phụ lục hợp đồng nêu trên cho ông Nguyễn Quốc V do bà T không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Sau khi hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng và kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật, công ty sẽ xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc, tiếp tục thực hiện hợp đồng với khách hàng mới.

Tuy nhiên đến ngày 24/4/2018 bà T có đơn yêu cầu hủy giấy đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc V do việc giao dịch mua bán không

thành công. Theo biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2018 thì Công ty và bà T đã thống nhất hủy các giấy đề nghị ngày 20/12/2017.

*Bà Nguyễn Hà Anh T2 (vợ ông Nguyễn Quốc V) – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác nhận việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất giữa ông V và bà T là tài sản riêng của ông V, bà không có ý kiến tranh chấp gì đối với tài sản trên.

*Ông Chan, Shih-Ting (chồng bà Lê Thị Bích T) là người có quyền nghĩa vụ liên quan có văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 24/01/2018 xác định các nền đất thuộc mã nền số: Q37, Q38 – Tiểu Khu 1, Ao Sen, Đường 30, Phường BTĐ B, Quận BT, Thành phố H là tài sản riêng của bà T.

**Ông Trình Xuân D1 – là người làm chứng trình bày:*

Trước đây ông là giám đốc của sàn giao dịch BĐS Minh Dũng nhưng hiện nay sàn đã giải thể và không còn hoạt động trước khi ông V và bà T ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất. Khi lập thỏa thuận ông lấy mẫu giao dịch trước đây của sàn giao dịch BĐS Minh Dũng cho các bên ký hợp đồng thỏa thuận chứ thực tế chỉ là cá nhân ký với nhau và ông, ông L là người làm chứng cho thỏa thuận của các bên chứ không liên quan gì đến sàn giao dịch BĐS Minh Dũng.

Ngày 25/11/2017 ông cùng với ông V, ông Q1 và đến nhà bà T làm hợp đồng thỏa thuận giao dịch mua bán lô đất mã nền Q37 + Q38 đường số 30, phường BTĐ B, quận BT thuộc công ty TNXP giữa người bán là bà T và người mua là ông V, còn lại là nhân chứng. Tổng số tiền mua bán là 14.550.000.000 đồng:

+Đợt 1: Đặt cọc 1.000.000.000 đồng;

+Đợt 2: Ngày 27/12/2017 ký hợp đồng công chứng và thanh toán hết.

Ngày 27/12/2017 ông V bận công tác nên không ký hợp đồng công chứng được. Ông Q1 được ông V ủy quyền liên hệ với bà T thương lượng để thanh toán tiếp 4.000.000.000 đồng và hẹn ngày 15/01/2018 ông V về đi ký hợp đồng công chứng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Chiều ngày 27/12/2017 ông cùng với ông L, ông Q1 và bà T ra Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân để làm sẵn hợp đồng giao nhận tiền để ngày 28/12/2017 hai bên ra ngân hàng giao nhận tiền và nhân viên Thừa phát lại làm chứng cho việc giao nhận trên.

Đến trưa ngày 28/12/2017 ông và ông L có đem 4.000.000.000 đồng đến nhà bà T để giao tiền thì bà T không nhận và tuyên bố không làm việc với ông Q1 đại diện cho ông V nữa.

Ông là người chứng kiến giao dịch mua bán giữa bà T và ông V từ lúc thỏa thuận ngày 25/11/2017 đến khi các bên không thực hiện thỏa thuận. Sự việc như thế nào thì ông trình bày như thế và cam kết lời trình bày của ông là đúng sự thật.

*Ông Lê Đức L – là người làm chứng trình bày: Ông có ý kiến trình bày đúng như ông D đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

*Ông Ngụy Q1 – là người làm chứng trình bày:

Ngày 25/11/2017 ông cùng với ông Vương, ông D và ông L đến nhà bà T làm hợp đồng thỏa thuận giao dịch mua bán lô đất mã nền Q37 + Q38 đường số 30, phường BTĐ B, quận BT thuộc công ty TNXP giữa người bán là bà T và người mua là ông V, còn lại là nhân chứng. Tổng số tiền mua bán là 14.550.000.000 đồng:

+Đợt 1: Đặt cọc 1.000.000.000 đồng;

+Đợt 2: Ngày 27/12/2017 ký hợp đồng công chứng và thanh toán hết.

Ngày 18/12/2017 ông V có nhờ ông Q1 liên lạc với bà T yêu cầu đi công chứng sớm vào ngày 22/12/2017 vì ngày 23/12/2017 ông V có công việc đột xuất nên sợ ngày 27/12/2017 không về kịp. Bà T trả lời hồ sơ không kịp nên ông V nhờ ông Q1 trực tiếp thương lượng lại ngày ra công chứng với bà T. Trưa ngày 27/12/2017 ông Q1 cùng với ông Lộc, ông D và vợ chồng bà T ra Văn phòng Thừa phát lại để làm việc. Bà T đồng ý cho ông Q1 đưa thêm 4.000.000.000 đồng và phần còn lại 9.500.000.000 đồng phải trả lãi đến ngày 15/01/2018 là 40.000.000 đồng. Ngoài ra bên ông Q1 phải thanh toán 4.500.000 đồng cho công chứng viên vào ngày 28/12/2017 để ra ngân hàng xác nhận giao dịch. Hạn chót là ngày 15/01/2018 ông V phải ra công chứng số tiền còn lại dưới sự đồng ý của bà T. Do bà T yêu cầu nhận tiền mặt nên sáng ngày 28/12/2017 ông Q1 ra ngân hàng rút tiền để giao cho bà T nhưng sau đó bà T không chịu nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Hoàng Công K – là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hai bên cùng thỏa thuận với nhau, nếu bà T đồng ý trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng thì ông V cũng rút lại yêu cầu phạt cọc, tuy nhiên bà T không đồng ý thỏa thuận.

Bản án sơ thẩm số 1267/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 36, điểm c khoản 1 điều 39, điều 147, điều 203, điều 262, điều 266, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ điều 116, điều 122, điều 126, điều 131, điều 328, điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 27/2015/L – CTN ngày 08/12/2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/NQ – UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V đối với bà Lê Thị Bích T:

1.1/Tuyên vô hiệu đối với biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 có chữ ký ghi tên Lê Thị Bích T, Chan, Shih-Ting, Nguyễn Quốc V và chữ ký của người làm chứng ghi tên Trình Xuân D1, Lê Đức L.

1.2/Buộc bà Lê Thị Bích T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, buộc trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V về việc buộc bà Lê Thị Bích T phải bồi thường một lần số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

3/Kể từ ngày ông Nguyễn Quốc V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Lê Thị Bích T 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.

4/Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/Về án phí Dân sự sơ thẩm:

5.1/Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 61.275.000 (sáu mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0029406 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V còn được nhận lại 19.275.000 (mười chín triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

5.2/Bà Lê Thị Bích T phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6/Về chi phí định giá, thẩm định tại chổ do ông Nguyễn Quốc V chịu và ông V đã thực hiện xong.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/12/2018 bị đơn bà Lê Thị Bích T nộp đơn kháng cáo;

Ngày 23/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên toà phúc thẩm;

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày nội dung kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Bị đơn bà Lê Thị Bích T trình bày nội dung kháng cáo: yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông Nguyễn Quốc V đổi ý, không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất theo như thỏa thuận nên phải chịu mất cọc. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến tranh luận:

Về thủ tục tố tụng, trường hợp có sự nhầm lẫn trong giao kết hợp đồng thì các đương sự được quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng, giao dịch vô hiệu. Trong trường hợp này không có yêu cầu của các bên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đã giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự.

Án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với đối với biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 giữa ông V và bà T là không đúng quy định của pháp luật; bởi lẽ biên bản trên mang bản chất là một thỏa thuận đặt cọc, đã được các bên tự nguyện xác lập, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không có sự nhầm lẫn về nội dung thỏa thuận. Vì vậy thỏa thuận đặt cọc ngày 25/11/2017 giữa ông V và bà T có hiệu lực pháp luật. Do ông V không thực hiện đúng thỏa thuận trong việc tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V phải chịu mất cọc như đã thỏa thuận.

Về vấn đề ông Q1 là người đại diện do ông V theo ủy quyền để tiếp tục thỏa thuận giao dịch với bà T không được bị đơn thừa nhận và cũng không có căn cứ chứng minh ông Q1 là đại diện được ủy quyền hợp pháp của ông V để giao dịch với bà T. Việc bà T thừa nhận có gặp gỡ, trao đổi với ông Q1 vào ngày 27/12/2018 là đúng, nhưng đây là quan hệ giao dịch riêng biệt khác giữa bà T và ông Q1 nếu như có thỏa thuận được, không liên quan gì đến ông V cũng như không liên quan gì đến giao dịch trước giữa bà T và ông Vương. Ngày 27/12/2017, bà T có ra văn phòng công chứng nên việc nguyên đơn cho rằng bà T không muốn mua bán nữa nên đã bội tín là không có căn cứ.

Về tình trạng pháp lý của nhà, đất giao dịch, cả hai bên đều biết rõ trước khi thỏa thuận là đất chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng, mà chỉ có thể chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ để tiếp tục thực hiện hợp đồng với Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP. Việc sử dụng câu chữ trong hợp đồng thỏa thuận đặt cọc không đúng, không phù hợp là do lỗi của công ty môi giới bất động sản.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên nguyên đơn phải chịu mất cọc do vi phạm thỏa thuận đã giao kết.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến: về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, căn cứ tài liệu thể hiện có trong hồ sơ, căn cứ Công văn số 500, 501 ngày 10/9/2018 của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP, thì bà Lê Thị Bích T là người thừa hưởng tiếp tục hai hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đối với hai nền đất Q37, Q38 thuộc dự án tiểu khu 1, khu dân cư BTĐ, quận BT, có cơ sở để xác định giữa ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Bích T có thỏa thuận mua bán nhà, đất tại hai nền đất mã số Q37, Q38 thuộc dự án tiểu khu 1, khu dân cư BTĐ, quận BT, bên bán bà T đã nhận cọc 01 tỷ đồng (một tỷ đồng) của bên mua là ông V. Đến

ngày 27/12/2017 các bên không tiến hành ký hợp đồng công chứng như đã thỏa thuận. Lý do của việc không ký kết được hợp đồng, ông V cho rằng có ủy quyền cho ông Ngụy Q1 thỏa thuận lại việc giao kết với bà T, tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh xác định rằng bà T có biết việc ủy quyền này. Như vậy đến thời hạn theo thỏa thuận mà không ký kết được hợp đồng công chứng là do lỗi của phía ông V. Án sơ thẩm xử buộc bà T phải hoàn trả 01 tỷ đồng (một tỷ đồng) tiền cọc đã nhận cho ông V là không có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V; ông V phải chịu mất tiền đặt cọc do có lỗi vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và bị đơn bà Lê Thị Bích T, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ nội dung biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 giữa bà Lê Thị Bích T với ông Nguyễn Quốc V, được sự thừa nhận của cả hai bên có cơ sở xác định giữa bà T và ông V có lập thỏa thuận *mua bán nhà, đất* đối với hai nền đất "thuộc mã nền" số Q37, Q38 – Tiểu Khu 1, Ao Sen, đường 30, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H. Theo thỏa thuận thì giá bán toàn bộ tài sản trên là 14.550.000.000 đồng; ông V đặt cọc cho bà T đợt 1 ngày 25/11/2017 là 1.000.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 27/12/2017 giao tiếp đợt 2 là 13.350.000.000 đồng và đợt 3 là 200.000.000 đồng sau khi đóng thuế xong.

Tuy nhiên, sau khi các bên ký thỏa thuận và giao nhận cọc đợt 1 ngày 25/11/2017, đến ngày 27/12/2017 các bên không tiếp tục thực hiện thỏa thuận về việc ký hợp đồng mua bán nhà, đất và giao tiền đợt 2.

Theo như lời trình bày của nguyên đơn thì do ngày 27/12/2017 ông V có công việc bận nên có cử ông Trình Xuân D1, ông Lê Đức L và ông Ngụy Q1 đến gặp bà T để thương lượng lại thời gian ký hợp đồng. Bà Lê Thị Bích T thừa nhận ngày 27/12/2017 bà có đề nghị ông D, ông L và ông Q1 đến Văn phòng Thừa phát Lại để thỏa thuận; Tại đây ông Q1 yêu cầu ký thỏa thuận mới, theo đó ông Q1 giao cho bà T số tiền 4.000.000.000 đồng và bà T ký thỏa thuận đặt cọc mới vào ngày 28/12/2017, số tiền còn lại ngày 15/01/2018 ông Q1 sẽ giao cho bà khi hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng với nhau. Bà T đồng ý sẽ ký chuyển nhượng cho ông Q1 với số tiền 13.550.000.000 đồng nhưng với điều kiện ông Q1 phải viết cam kết ông V không có khiếu nại hay thắc mắc gì đến số tiền 1.000.000.000 đồng đã giao cho bà T. Đến sáng ngày 28/12/2017 vợ chồng bà T có mặt tại Văn phòng Thừa phát Lại quận Bình Tân nhưng chỉ có ông L mà không có ông D, ông Quốc. Bà T thấy ông Q1 không có thiện chí,

trong khi ông V là người ký thỏa thuận ban đầu cũng không có mặt nên vợ chồng bàTuyên bỏ về, không nhận tiền và không ký thỏa thuận lại.

Xét thấy:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền tương ứng 1.000.000.000 đồng do nguyên đơn vi phạm không tiến hành giao kết hợp đồng theo thỏa thuận. Bị đơn cho rằng nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng nên phải mất số tiền đặt cọc. Án sơ thẩm nhận định việc các bên có thỏa thuận lại thời hạn giao tiền, số tiền giao và thời hạn ký hợp đồng là có thật. Tuy nhiên, do các bên không ghi nhận bằng văn bản nêu cụ thể các vấn đề đã thỏa thuận lại dẫn đến việc nhầm lẫn, không hiểu lẫn nhau trong nội dung thỏa thuận nên không thực hiện được việc giao kết hợp đồng và đã xử tuyên bố vô hiệu đối với biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn; các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận do cả hai bên cùng có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện giao dịch.

[2] Xét nội dung biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 thì bên bán là bà Lê Thị Bích T (Bên A) và bên mua là ông Nguyễn Quốc V (Bên B) cùng thỏa thuận: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B đất, nhà số Q37 + Q38 Tiểu khu I Ao Sen, đường số 30, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H, tổng diện tích 187,5 m^2 với giá là 14.550.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán: đợt 1 ngày 25/11/2017 1.000.000.000 đồng; đợt 2 ngày 27/12/2017 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong thanh toán tiếp số tiền 13.350.000.000 đồng; đợt 3 sau khi hoàn tất hồ sơ, đóng thuế xong thanh toán hết số tiền còn lại 200.000.000 đồng.

[3] Như vậy nội dung thỏa thuận là đặt cọc *chuyển nhượng đất, nhà* số Q37 + Q38 Tiểu khu I Ao Sen, đường số 30, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H, tổng diện tích 187,5 m^2 . Tuy nhiên, xét tại thời điểm thỏa thuận thì bên bán bà Lê Thị Bích T không phải là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất nói trên mà nhà, đất này nằm trong dự án của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP. Bà Lê Thị Bích T chỉ là bên đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở - nhà ở nói trên với Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP, theo phụ lục hợp đồng số 241/PLHĐCN/BĐT-2017, ngày 06/6/2017 và phụ lục hợp đồng số 263/PLHĐCN/DVCI, ngày 14/6/2017. Hai hợp đồng này chưa thực hiện xong giữa bà T với Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP và bà T chưa phải là chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất số Q37, Q38 – Tiểu Khu 1, Ao Sen, đường 30, phường BTĐ B, quận BT, Thành phố H(thời điểm thỏa thuận giữa bà T với ông V bất động sản trên cũng chỉ còn là nền đất, chưa có nhà).

[4] Do vậy thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 25/11/2017 giữa bà Lê Thị Bích T với ông Nguyễn Quốc V không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm điều 117 Bộ luật dân sự, bị vô hiệu ngay từ khi ký kết thỏa thuận. Trong trường hợp hai bên bà T và ông V đều thống nhất ký hợp

đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nói trên thì cũng không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung thỏa thuận được do bà T chưa phải là chủ sở hữu nên không có quyền định đoạt tài sản và cũng không thể sang tên nhà, đất cho ông V như thỏa thuận tại Điều 3 trong biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017. Trong trường hợp này các bên chỉ có thể thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc dự án của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Công ích TNXP và việc chuyển nhượng này phải có sự đồng ý của Công ty Dịch vụ Công ích TNXP. Khi đó, ông V chỉ có thể trở thành khách hàng mới của công ty Dịch vụ Công ích TNXP và có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng với Công ty chứ không phải trở thành chủ sở hữu nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà T như hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận.

[5] Từ những phân tích trên xét thấy án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu đối với biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 giữa bà Lê Thị Bích T và ông Nguyễn Quốc V là có căn cứ, tuy nhiên lý do hợp đồng bị vô hiệu không phải do nhầm lẫn như án sơ thẩm nhận định; Trong sự việc làm cho hợp đồng đặt cọc (biên bản thỏa thuận) ngày 25/11/2017 bị vô hiệu, cả hai bên giao kết đều có lỗi ngang nhau. Hậu quả của giao dịch vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận như án sơ thẩm đã xử lý là phù hợp; Do vậy xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn lẫn bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1267/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Do kháng cáo không được chấp nhận, những người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ điều 116, điều 117, điều 122, điều 131, điều 328, điều 357, khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

-Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và bị đơn bà Lê Thị Bích T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1267/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V đối với bị đơn bà Lê Thị Bích T:

- Tuyên vô hiệu đối với biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2017 có chữ ký ghi tên Lê Thị Bích T, Chan, Shih-Ting, Nguyễn Quốc V và chữ ký của người làm chứng ghi tên Trình Xuân D1, Lê Đức L.

- Buộc bà Lê Thị Bích T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, buộc trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V về việc buộc bà Lê Thị Bích T phải bồi thường một lần số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

3/Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/Án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp 61.275.000 (sáu mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0029406 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V được hoàn trả số tiền 19.275.000 (mười chín triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

- Bà Lê Thị Bích T phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5/ Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ do ông Nguyễn Quốc V tự gánh chịu và ông V đã thực hiện xong.

6/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc V phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0030717 ngày 14/2/2018. Ông V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Bà Lê Thị Bích T, phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0030657 ngày 10/12/2018. Bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngọc Hoa Lê Thị Ngọc Hương Lưu Ngọc Thạch