

**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: 269/2022/DS-PT

Ngày: 26/5/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng

đặt cọc mua bán nhà

**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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 272/2021/DS-ST Ngày 29-12-2021 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 775/2022/QĐ-PT ngày 10/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4348/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Nguyên Q, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 12 đường Y, Phường N, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đinh Thị Kim A, sinh năm 1996, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/03/2020) (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương S, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 56/8 đường M, khu phố I, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh X

Địa chỉ: 778/32/27C O, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 13/10/2018, Ông Q và Bà Nguyễn Thị Phương S ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà trên là 3.400.000.000 đồng và ngày 13/12/2018 ra Công chứng ký hợp đồng mua bán. Thực hiện thỏa thuận, Ông Q đặt cọc cho Bà S số tiền 100.000.000 đồng ngay sau ký hợp đồng. Ngày 26/10/2018, Ông Q Đặt cọc lần 2 số tiền 70.000.000 đồng.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 30/07/2019 Ông Nguyễn Nguyên Q và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Bà Đinh Thị Kim A trình bày: Ngày 13/12/2018 do hai bên chưa sắp xếp được thời gian và tiền bạc để ra công chứng, nên Ông Q và Bà S đã thỏa thuận với nhau thời gian công chứng tối đa đến cuối tháng 7/2019. Đến ngày 22/12/2018 Ông Q tiếp tục đặt cọc lần 3 số tiền 160.000.000 đồng. Hai bên thống nhất tổng số tiền cọc là 330.000.000 đồng. Đầu tháng 5/2019, Ông Q liên hệ với Bà S để ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà nhưng Bà S né tránh. Qua tìm hiểu Ông Q biết Bà S đã bán căn nhà trên cho Ông Trần Thanh X vào ngày 22/05/2019. Bà S đã nhận của Ông Q tổng cộng 330.000.000 đồng tiền cọc nhưng lại bán căn nhà cho người khác là đã vi phạm hợp đồng. Ông Q khởi kiện yêu cầu Bà S trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc tổng cộng là 660.000.000 đồng.

Tại các bản khai Bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S xác nhận việc ký hợp đồng đặt cọc và đã nhận tiền cọc mua bán nhà với Ông Nguyễn Nguyên Q. Bà S cho rằng Ông Q là người đã vi phạm hợp đồng vì đến thời hạn ra công chứng Ông Q chưa chuẩn bị được tiền nên xin thêm thời gian ra công chứng, bà đã cho thời hạn đến tháng 01/2019. Nhưng đến tháng 01/2019, Bà S điện thoại nhiều lần cho Ông Q nhưng ông nói không có tiền mua nhà nên xin bà trả lại một phần tiền cọc là 200 triệu đồng nhưng bà không đồng ý. Tháng 5/2019 Bà S bán căn nhà trên cho Ông Trần Thanh X. Bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Thanh X đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại Bản án số 272/2021/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa Ông Nguyễn Nguyên Q với Bà Nguyễn Thị Phương S, được ký ngày 13/10/2018 về việc đặt cọc để mua bán căn nhà số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Bà Nguyễn Thị Phương S phải có trách nhiệm trả lại cho Ông Nguyễn Nguyên Q 330.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường thêm 330.000.000 đồng. Tổng cộng là 660.000.000 (Sáu trăm sáu mươi triệu) đồng, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phương S phải chịu 30.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Nguyên Q được hoàn lại số tiền 15.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001280 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U.

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

Ngày 14/01/2022 Tòa án nhân dân quận U ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2022/QĐ-SCBSBA.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân quận U có quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Viện kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1847/2004 ngày 03/3/2004 thì căn nhà, đất số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh có tên chủ sở hữu là cha mẹ của bà là ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị D. Bà đã được cha mẹ ủy quyền cho bà được được bán, chuyển nhượng nhà, đất này. Khi giao dịch với Ông Q năm 2018 nhà, đất đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh R - Phòng giao dịch V. Bà cũng đã thông báo cho Ông Q biết việc này.

Bà đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 13/10/2018 với Ông Nguyễn Nguyên Q nhưng không đồng ý trả cọc và bồi thường tiền cọc. Vì thực tế ngày 13/12/2018 do Ông Q chưa có đủ tiền thanh toán tiền mua nhà nên có đưa thêm cho bà 160 triệu đồng tiền cọc và bà đồng ý. Bà đã gia hạn đến tháng 01/2019 để Ông Q chuẩn bị đủ tiền mua nhà và hai bên ký hợp đồng mua bán tại công chứng nhưng Ông Q không thực hiện và trốn tránh không gặp mặt

bà, Ông Q chỉ gọi điện thoại báo là không mua nhà nữa và xin lại 200.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà không đồng ý. Sau đó, bà đăng biển bán nhà. Ông Q biết việc bà bán nhà vì ông là hàng xóm chỉ ở cách nhà bà 03 căn. Tháng 5/2019 bà đã bán hoàn tất các thủ tục pháp lý và giao nhà cho Ông Trần Thanh X.

Trước khi mua căn nhà hiện tại đang ở thì bà sử dụng số tiền 100.000.000 đồng từ 330.000.000 đồng tiền cọc nhận từ Ông Q để mua nhà khác ở Bình Chánh nhưng đã bị mất khoản tiền này do Ông Q vi phạm hợp đồng với bà. Toàn bộ số tiền cọc nhận từ Ông Q Bà S sử dụng riêng và chịu trách nhiệm cá nhân. Bà S đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Q; sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q trình bày: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với Bà S. Bà S phải trả tiền cọc và bồi thường cho Ông Q tổng cộng 660.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Thực tế, hai bên đã thỏa thuận lại thời hạn ra công chứng là tháng 7/2019 nhưng Bà S đã tự ý bán nhà cho người khác mà không thông báo cho Ông Q biết là đã vi phạm hợp đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc Bà S chỉ giao cho Ông Q 01 bản photo Giấy chứng nhận số 1847/2004 ngày 03/3/2004 do Ủy ban nhân dân quận U cấp đứng tên ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị D. Số tiền cọc mua nhà là của cá nhân Ông Q không liên quan đến vợ ông là bà Hồ Thị G.

Tại phiên tòa phúc thẩm Bà S cung cấp 01 bản photo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 24/8/2012 tại Phòng Công chứng số 5 của ông E và bà D, có nội dung ủy quyền cho bà được quyền bán, chuyển nhượng đối với nhà đất số 934/32 (số cũ 14/18) đường T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Kháng cáo kháng nghị trong thời hạn quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc nhà, đất số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh R - Phòng giao dịch V để đảm bảo cho khoản vay trước đó của Bà S. Việc giao dịch giữa Bà S và Ông Q đã vi phạm đến quyền lợi của người thứ ba là Ngân hàng TMCP C. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 22/12/2018 ông Dũng đưa thêm cho Bà S số tiền cọc là 160.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền cọc hai bên đã giao nhận là 330.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng xác nhận sự việc sau lần giao, nhận tiền cọc ngày 22/12/2018 hai bên không ra công chứng theo thỏa thuận là do Ông Q không chuẩn bị đủ tiền mua nhà. Bà S khai đã gia hạn cho Ông Q thời hạn đến tháng 01/2019, còn Ông Q khai đã thỏa thuận với Bà S thời hạn đi công chứng đến tháng 7/2019 nhưng cả hai đều không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, các bên đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể là không án

định lại thời gian ra công chứng để ký hợp đồng mua bán nên Hợp đồng không thể thực hiện được.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, cả hai bên đều có lỗi nên Bà S không phải chịu trách nhiệm bồi thường tiền cọc cho Ông Q như cấp sơ thẩm nhận định. Hợp đồng vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân quận U và một phần kháng cáo của Bà S sửa một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng vô hiệu, buộc Bà S trả lại cho Ông Q số tiền cọc đã nhận là 330.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 19 tháng 12 năm 2021 Tòa án nhân dân quận U tuyên bản án số 272/2021/DS-ST. Ngày 24 tháng 01 năm 2022, bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 12 tháng 01 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân quận U có quyết định số: 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận U và kháng cáo của Bà S là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Các đương sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bất động sản và nơi thực hiện hợp đồng tại quận U. Tòa án nhân dân quận U giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Xét bà Hồ Thị G là vợ của nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q đã trình bày tại bản tự khai ngày 04/12/2020, có nội dung bà biết chồng bà đã đặt cọc cho Bà S số tiền 330.000.000 đồng để mua nhà, đất số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà xác nhận khoản tiền này là tài sản riêng của chồng bà, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng nên bà đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1847/2004 ngày 03/3/2004 thì nhà, đất số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh có tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị D là cha mẹ của Bà S. Bà S khai được cha mẹ ủy quyền toàn quyền

bán, chuyển nhượng nhà, đất này. Khi Bà S giao dịch với Ông Q thì nhà, đất đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh R - Phòng giao dịch V. Phía Ông Q chỉ khởi kiện Bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, Bà S trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc. Ngoài ra, Ông Q không có yêu cầu khởi kiện nào khác. Phía Bà S không có yêu cầu phản tố. Do đó, Tòa án sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị B cũng như Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh R - Phòng giao dịch V tham gia tố tụng trong vụ án này vì không liên quan đến quyền lợi của họ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Thanh X đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông X theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Người kháng cáo bị đơn Bà S có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai vì lý do bệnh Covid-2019. Xét đây là lý do bất khả kháng nên chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận U và kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 13/10/2018 giữa Bà Nguyễn Thị Phương S và Ông Nguyễn Nguyên Q có cơ sở xác định các bên thỏa thuận việc mua, bán toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 934/32 (số cũ 14/18) đường T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự 2015, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

[2.2] Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1847/2004 ngày 03/3/2004 thì căn nhà là đối tượng các bên giao dịch có địa chỉ số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh có tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị D. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà S cung cấp bản photo hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2012 tại Phòng Công chứng số 5 có nội dung ông E và bà B ủy quyền cho bà được quyền ký bán, chuyển nhượng đối với nhà đất số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, hợp đồng ủy quyền do Bà S cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là bản photo; không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Bà S cũng không xuất trình được bản chính để đối chiếu nên không được xem là chứng cứ.

Theo tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và lời xác nhận của đương sự thì khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 13/10/2018 nhà, đất đang được thế chấp cho khoản nợ trước đó của Bà S với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh R - Phòng giao dịch V nên việc Bà S bán nhà, đất này cho Ông Q khi chưa thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng là vi phạm quy định tại các Điều 117, Điều 122 và Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015. Phía Ông Q cũng xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Bà S chỉ giao cho ông 01 bản photo giấy tờ nhà, đất đứng tên ông E và bà D. Do đó, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa Bà S và Ông Q được xác định vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc thì giá mua bán căn nhà là 3.400.000.000 đồng, tiền cọc mua bán nhà là: 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng, cụ thể là ngày 13/12/2018 sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán, nếu bên mua không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc, bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc. Ông Q đặt cọc 100.000.000 đồng ngay ngày ký hợp đồng. Ngày 26/10/2018, Ông Q đưa thêm cho Bà S số tiền là 70.000.000 đồng, hai bên thống nhất đây là tiền đặt cọc. Đến ngày 13/12/2018, ra công chứng thì hai bên không thực hiện như đã thỏa thuận. Đến ngày 22/12/2018 Ông Q lại tiếp tục đưa thêm 160.000.000 đồng cho Bà S. Các bên thống nhất đây là tiền cọc và Bà S đã ghi vào phần dưới của hợp đồng đặt cọc là: *“Hôm nay ngày 22/12/2018. Tôi đã nhận tổng cộng số tiền cọc là 330.000.000 đồng”*. Điều này thể hiện ý chí của hai bên là vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nhưng đã có sự thay đổi về số tiền đặt cọc là 330.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên có quyền thỏa thuận để thống nhất ý chí và việc thỏa thuận để thay đổi sự thống nhất ban đầu là phù hợp. Tuy nhiên, trong hợp đồng các bên đã không giao kết lại về thời gian đi công chứng tiếp theo để ký hợp đồng mua bán vì việc thỏa thuận trước đó ngày 13/12/2018 đã quá thời hạn không thể thực hiện được.

Xét, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp đồng song vụ. Theo quy định tại Điều 402 Bộ luật Dân sự 2015 thì mỗi bên tham gia giao dịch đều có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Do Ông Q không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà nên hai bên không thể ký công chứng đúng thời hạn. Khi gia hạn thời gian ra công chứng mới thì các bên phải thống nhất ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc hoặc được các bên thừa nhận theo quy định tại các Điều 398, Điều 420 và Điều 421 Bộ luật Dân sự 2015.

Đại diện theo ủy quyền của Ông Q căn cứ khoản 3 Điều 278 Bộ luật Dân sự 2015 quy định thời hạn thực hiện nghĩa vụ cho rằng Bà S là người đã vi phạm hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, nếu các bên không xác định được thời hạn tiếp theo ra công chứng thì khi Bà S bán nhà cho người khác bà phải có nghĩa vụ thông báo cho Ông Q biết trước một thời gian hợp lý. Xét quan điểm này của phía nguyên đơn là không phù hợp. Bởi lẽ, cũng chính theo quy định tại khoản 1 Điều 278 Bộ luật Dân sự 2015 thì *“Thời hạn thực hiện do các bên thỏa thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền”*. Đồng thời, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc ấn định thời hạn thực hiện hợp đồng là nội dung cơ bản khi các bên giao kết hợp đồng và làm cho hợp đồng có thể thực hiện được. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ngày ra công chứng là 13/12/2018 nhưng đã thay đổi do Ông Q không có tiền. Tiếp theo đó ngày 22/12/2018 hai bên đã thỏa thuận lại số tiền đặt cọc từ 100.000.000 đồng thành 330.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận lại thời hạn ra công chứng vì thời hạn cũ đã quá hạn không còn giá trị để thực hiện là không tuân thủ quy định của pháp luật. Đồng thời, như trên đã phân tích, hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên dù Bà S có báo cho Ông Q việc bán nhà cho người khác hay không cũng không làm ảnh hưởng đến tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc của hai bên.

[2.3] Theo khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 hậu quả của hợp đồng vô hiệu là “*Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Tòa xác định hai bên đều có lỗi như nhau vì Bà S khai khi ký kết hợp đồng nhà, đất giao dịch đang thế chấp cho Ngân hàng. Ông Q có lỗi vì không kiểm tra tình trạng pháp lý nhà, đất khi ký kết hợp đồng. Theo nguyên đơn xác nhận Bà S chỉ giao cho ông 01 bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất đứng tên ông E và bà D. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không thỏa thuận lại thời hạn công chứng dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được.

Xét, việc cấp sơ thẩm nhận định Bà S đã không thông báo và ấn định cho Ông Q biết ngày nào hai bên phải tiến hành ra công chứng, cũng không có chứng cứ nào chứng minh Ông Q đã từ chối việc ký hợp đồng mua bán căn nhà, mà đã bán căn nhà cho người khác là Bà S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên buộc Bà S phải trả lại 330.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và phải bị phạt 330.000.000 đồng tiền cọc là không phù hợp như phân tích trên.

[3] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận U và một phần kháng cáo của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa Ông Nguyễn Nguyên Q với Bà Nguyễn Thị Phương S ngày 13/10/2018 đối với căn nhà số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm Bà S trình bày số tiền cọc 330.000.000 đồng nhận từ Ông Q Bà S đã sử dụng riêng và chịu trách nhiệm về khoản tiền này. Ông Q cũng thừa nhận việc ông chỉ giao dịch và đưa tiền cọc cho Bà S trực tiếp ký nhận, không liên quan đến vợ ông là bà Hồ Thị G. Theo Đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông chỉ yêu cầu khởi kiện đối với Bà S. Nên buộc Bà Nguyễn Thị Phương S hoàn trả lại cho Ông Nguyễn Nguyên Q 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng tiền cọc. Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội Ông Q phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận 330.000.000 đồng là 16.500.000 đồng. Cấn trừ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q theo quy định pháp luật. Ông Q còn phải nộp 1.300.000 (một triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Phương S phải chịu án phí trên số tiền phải thi hành 330.000.000 đồng là 16.500.000 (Mười sáu triệu năm trăm ngàn) đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên Bà Nguyễn Thị Phương S không phải chịu, Bà S được hoàn số tiền án phí đã tạm nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 4 Điều 68; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122 và Điều 131, Điều 328, Điều 385, Điều 402, Điều 420, Điều 421 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Phương S.

Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân quận U.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 272/2021/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2022/QĐ-SCBSBA ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận U.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa Ông Nguyễn Nguyên Q với Bà Nguyễn Thị Phương S ngày 13/10/2018 đối với căn nhà số 934/32 (số cũ 14/18) T, Phường P, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q. Buộc Bà Nguyễn Thị Phương S hoàn trả cho Ông Nguyễn Nguyên Q số tiền cọc 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng.

Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Phương S phải bồi thường số tiền cọc mua bán nhà là 330.000.000 (Ba trăm ba mươi triệu) đồng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ông Nguyễn Nguyên Q phải nộp 16.500.000 (mười sáu triệu năm trăm ngàn) đồng nhưng được trừ số tiền án phí đã tạm nộp là 15.200.000 (mười lăm triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu

số 0001280 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Ông Q còn phải nộp là 1.300.000 (một triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Phương S phải nộp 16.500.000 (mười sáu triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Phương S được hoàn số tiền án phí đã tạm nộp 300.000 đồng theo Biên lai tạm nộp số AA/2021/0047667 ngày 10/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận Gò Vấp;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương