

**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: 58/2023/DS-PT

Ngày: 11/01/2023

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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2022 và ngày 11 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3248/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5890/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20004/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Hồng A, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 55, đường B, tổ C, khu đô thị D, khu phố E, phường F, thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Vũ Đình Thanh H, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 766/7A, Quốc lộ I, phường J, thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 766/7A, Quốc lộ I, phường J, thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Hồng A trình bày:

Vào ngày 28/11/2020, ông và bà Vũ Đình Thanh H đã ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc nhà đất, có sự chứng kiến của bà Võ Thị Phương L. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ chung cư mã căn hộ: S107.05.21, Vinhomes Grand Park (Tòa S1.07, tầng 5, mã căn số 0521), diện tích: 69,4m², với giá là 2.515.000.000 đồng. Việc thanh toán chia làm hai đợt: đợt 1: đặt cọc là 200.000.000 đồng; đợt hai khi ký hợp đồng mua bán ông thanh toán số tiền còn lại là 2.315.000.000 đồng. Theo hợp đồng ký kết, cùng ngày ông đặt cọc cho bà H số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 01/12 bà H thông báo không bán căn hộ trên cho ông và hoàn trả cho ông số tiền 100.000.000đ; ngày 02/12/2020 bà H tiếp tục hoàn trả số tiền 100.000.000đ vào tài khoản của ông. Ông yêu cầu bà H phải bồi thường 200.000.000đ tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng nhưng bà H không đồng ý. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2020, đồng thời bà Vũ Đình Thanh H bồi thường ngay một lần số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Vũ Đình Thanh H trình bày:

Vào ngày 28/11/2020, bà Vũ Đình Thanh H và ông Phan Hồng A đã ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc nhà đất, có sự chứng kiến của bà Võ Thị Phương L (Bên môi giới, cũng là người soạn thảo hợp đồng này). Bà Vũ Đình Thanh H nhận số tiền ông Phan Hồng A đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để chuyển nhượng căn hộ chung cư mã căn hộ: S107.05.21, Vinhomes Grand Park (Tòa S1.07, tầng 5, mã căn số 0521), diện tích: 69,4m² cho ông Phan Hồng A. Ngay sau khi ký kết hợp đồng và nhận tiền cọc, bà Vũ Đình Thanh H phát hiện do sai sót, nhầm lẫn của bà L trong quá trình ghi giá của hợp đồng (Giá thấp hơn giá chủ đầu tư đưa ra, giá chủ đầu tư đưa ra tổng giá bán là: 2.340.240.013 đồng, giá gốc bà L ghi: 2.238.000.000 đồng) dẫn đến trị giá căn hộ bị chênh lệch số tiền: 102.240.013 đồng, không đúng với giá bà Vũ Đình Thanh H rao bán thực tế.

Ngay lập tức, bà Vũ Đình Thanh H đã liên lạc với ông Phan Hồng A và bà L để điều chỉnh sai sót do nhầm lẫn của môi giới. Sau khi hai bên trao đổi thỏa thuận, ông Phan Hồng A đã đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất đã ký kết và nhận lại tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ông Phan Hồng A đã nhắn tin cho bà Vũ Đình Thanh H như sau: “Rất tiếc khoản chênh lệch quá lớn so với khả năng của em. nên nếu chị ko đồng ý bán với giá thỏa thuận trên hợp đồng thì chuyển tiền cho Em vào số tài khoản này ah” và cuộc gọi thoại Zalo giữa bà Vũ Đình Thanh H và ông Phan Hồng A vào lúc 12:28 phút ngày 01/12/2020. Tuy nhiên, khi bà Vũ Đình Thanh H chuyển 200.000.000 (Hai trăm

triệu đồng) cho ông Phan Hồng A và ông đã nhận lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ông Phan Hồng A lại tiếp tục đòi thêm 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) và cho rằng số tiền đòi thêm này là tiền phạt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên đã ghi trong hợp đồng đặt cọc mặc dù trước đó ông Phan Hồng A đã đồng ý nhận lại cọc và hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 28/11/2020. Đồng thời, bà Vũ Đình Thanh H cũng đã liên lạc với bên môi giới là bà L và bà L hoàn toàn nhận lỗi nhầm lẫn số tiền trên hợp đồng là do sai sót của mình. Việc ông Phan Hồng A nhận lại số tiền cọc và hủy hợp đồng như trên và sau đó khởi kiện ra Tòa đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và còn kiện đòi thêm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của bà Vũ Đình Thanh H đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà Vũ Đình Thanh H.

Thứ hai, từ nội dung sự việc trên, ông Phan Hồng A không có cơ sở để yêu cầu bà Vũ Đình Thanh H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng):

- Việc bà L ghi nhầm giá gốc tại Mục VII của Hợp đồng dẫn đến số tiền bà Vũ Đình Thanh H bị thiếu so với giá đúng thực tế bà Vũ Đình Thanh H bán cho ông Phan Hồng A là 102.240.013 đồng (Bà L là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng này). Đây là do sai sót, nhầm lẫn của bên môi giới, bà L cũng đã thừa nhận lỗi ghi sai giá của mình. Khi rao bán, đưa hồ sơ cho môi giới và khi ký hợp đồng, bà Vũ Đình Thanh H đã chuyển cho bà L và ông Phan Hồng A xem hồ sơ, trong đó có Bảng giá do chủ đầu tư đưa ra, giá gốc đã là 2.340.240.013 đồng.

- Ngay sau khi phát hiện, bà Vũ Đình Thanh H đã gọi điện và nhắn tin Zalo, ông Phan Hồng A đã đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu bà Vũ Đình Thanh H trả lại tiền đặt cọc (Ông Phan Hồng A hỏi bà Vũ Đình Thanh H chuyển tiền lại liên tục, đến mức bà Vũ Đình Thanh H không có thời gian ra ngân hàng để chuyển một lần 200.000.000 đồng cho ông; hạn mức tối đa một lần chuyển khoản trên ứng dụng không đủ 200.000.000 đồng nên bà Vũ Đình Thanh H đã phải chuyển cho ông tổng cộng 03 lần – có chứng cứ kèm theo), hợp đồng giữa bà Vũ Đình Thanh H và ông Phan Hồng A đã chấm dứt. Vậy không có cơ sở nào để ông Phan Hồng A yêu cầu bà Vũ Đình Thanh H bồi thường cho ông A số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) như nội dung khởi kiện. Bà Vũ Đình Thanh H cũng không vi phạm Điều VI của Hợp đồng.

Ngoài ra, theo quy định của Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng giữa bà Vũ Đình Thanh H và ông Phan Hồng A thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn “1. Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Minh K làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 3248/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 28/11/2020 giữa bà Vũ Đình Thanh H và ông Phan Hồng A về việc đặt cọc mua bán căn hộ chung cư có mã căn hộ S107.05.21, Vinhomes Grand Park (Tòa S1.07, tầng 5, mã căn số 0521), diện tích: 69,4m² đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Hồng A về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Minh K và bà Vũ Đình Thanh H trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

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

Ngày 08/9/2022, nguyên đơn ông Phan Hồng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Vũ Đình Thanh H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì hợp đồng giữa bà và ông A đã vô hiệu. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh K có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông A kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Minh K có đơn xin xét xử vắng mặt nên toà án xét xử vắng mặt ông A, ông Tuấn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Vũ Đình Thanh H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Xét bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ trên vô hiệu do chủ đầu tư chưa sang tên cho bà H. Các bên đều có lỗi hợp đồng trên vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm xác lập; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi phải bồi thường. Tuy nhiên do hai bên đều có lỗi nên không bồi thường.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ chung cư mã căn hộ: S107.05.21, Vinhomes Grand Park (Tòa S1.07, tầng 5, mã căn số 0521) ngày 28/11/2020 giữa ông A và bà H;

Căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ số S1.070521/VHGP/HĐMBCH ngày 20/8/2019 giữa bà Vũ Đình Thanh H và công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh (Thuộc Vinhomes Grand Park) thì tại Điều 5 của hợp đồng quy định “được quyền chuyển nhượng hợp đồng này với điều kiện bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật”;

Căn cứ biên bản tất toán nghĩa vụ tài chính ngày 6/11/2020 thì bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán căn hộ trên.

Như vậy, đối với căn hộ trên bà H đã đủ điều kiện mua bán chuyển nhượng đối với bên thứ 3; không bị vô hiệu theo Điều 131, Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Xét bà H đã tự ý không tiếp tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán vì cho rằng do nhầm lẫn về giá bán; giá mua bán ghi trên hợp đồng là 2.515.000.000 đồng. Xét đây không thuộc trường hợp lỗi của ông A và giá bán ghi trên hợp đồng là đã có tính giá chênh lệch; đồng thời khi thông báo việc ngưng giao dịch bà H không có chứng cứ chứng minh gì việc ông A chỉ đồng ý nhận lại số tiền cọc để hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục mua bán chuyển nhượng. Bà H chưa giải quyết hậu quả pháp lý khi thông báo chấm dứt việc chuyển nhượng. Lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện là do bà H nên bà H phải bồi thường tiền cọc theo quy định từ hợp đồng.

Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu. Nguyên đơn không phải nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hồng A:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 3248/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hồng A.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ chung cư mã căn hộ: S107.05.21, Vinhomes Grand Park (Tòa S1.07, tầng 5, mã căn số 0521) ngày 28/11/2020 giữa ông Phan Hồng A và bà Vũ Đình Thanh H.

Buộc bị đơn bà Vũ Đình Thanh H phải bồi thường cho nguyên đơn 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

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 (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 năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) do bị đơn bà Vũ Đình Thanh H nộp.

Hoàn tiền tạm nộp án phí là 5.007.500đ (Năm triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng) cho ông Phan Hồng A theo biên lai thu số AA/2019/0047319 ngày 22/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M (Nay là Thành phố G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn ông Phan Hồng A theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0028262 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố G.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận M (Nay là Thành phố G);
- Tòa án nhân dân Thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà