

**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: 195/2019/DS-PT

Ngày: 20/3/2019

Vụ 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 Dương Tuấn Vinh

*Các thẩm phán:*

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Bà Phan Thị Hằng

**- 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/3/2019 và 20/3/2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 620/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án số 535/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2019/QĐ-PT ngày 22/01/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 894/2019/QĐ-PT ngày 22/02/2019 giữa:

*Nguyên đơn:* 1. Ông Triệu Tấn B, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

2. Bà Trần Mai C, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Đoàn Hữu E, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

2. Ông Đinh Văn G, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Phan Thị Tường H, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Thanh K, sinh năm 1994 (Có mặt)

Địa chỉ: phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty L (Vắng mặt)

Địa Chỉ: Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L: Ông Chiu I – O – Tổng giám đốc. Địa chỉ: Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người Làm Chứng:*

Bà Phạm Thanh P, sinh năm 1992 (Có mặt)

Địa chỉ: phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Trần Mai C và ông Triệu Tấn B có ông Đinh Văn G xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Cuối năm 2016 ông Triệu Tấn B và bà Trần Mai C có nhu cầu mua nhà để ở. Qua trao đổi với con gái bà Phan Thị Tường H ông B và bà C biết được bà H đang có nhu cầu chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán căn hộ L8.02 thuộc dự án căn hộ Q, đường R, phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 108m<sup>2</sup> của bà H đã ký với chủ đầu tư là Công ty L vào ngày 16/01/2015.

Ngày 14/12/2016 ông B và bà H đã ký Thỏa thuận đặt cọc với nội dung bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị Tường H (Bên A) và bên đặt cọc là ông Triệu Tấn B, bà Trần Mai C (Bên B). Theo đó hai bên thống nhất nội dung đặt cọc là bên B đồng ý đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để nhận chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán căn hộ L8.02 thuộc dự án căn hộ Q với diện tích 108m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 3.610.000.000 (ba tỷ sáu trăm mười triệu) đồng. Số tiền ông B, bà C sẽ thanh toán cho bà H là 2.908.000.000 (hai tỷ chín trăm lẻ tám triệu) đồng, số tiền còn lại là 702.000.000 (bảy trăm lẻ hai triệu) đồng bà H cho biết ông B và bà C sẽ thanh toán tiếp cho chủ đầu tư chia làm 5 đợt, mỗi đợt cách nhau 03 tháng.

Theo thỏa thuận đặt cọc khoảng 20 giờ ngày 14/12/2016 tại nhà bà H ông B và bà C đã trao cho bà H số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Cũng theo thỏa thuận đặt cọc, hai bên thống nhất ngày 21/12/2016 sẽ thực hiện việc ký chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ tại phòng công chứng. bà H có nghĩa vụ chuẩn bị tất cả các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn

hộ để thực hiện ký Hợp đồng và làm thủ tục công chứng vào ngày 21/12/2016, ông B và bà C có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Theo thỏa thuận đặt cọc, ngày hai bên ra phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng là ngày 21/12/2017. Kể từ ngày hai bên ký thỏa thuận cho đến sáng ngày 21/12/2017, ông B và bà C không nhận được bất kỳ phản hồi nào về việc dời lại ngày tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Để thực hiện đúng theo các điều khoản thỏa thuận đặt cọc, vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 21/12/2016 ông B và bà C đã chủ động nhắn tin cho bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó vào lúc 14 giờ 15 phút ông B lại tiếp tục nhắn tin cho bà H với nội dung để tiện đi lại cho bà H thì vào lúc 15 giờ 30 phút ngày 21/12/2016 sẽ tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ L8.02 thuộc dự án căn hộ Q tại Phòng công chứng S tại địa chỉ phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đúng 15 giờ 30 phút ngày 21/12/2016 ông B và bà C đã đến phòng Công chứng S và chờ bà H đến 17 giờ nhưng bà H không đến như thỏa thuận đặt cọc. Sau đó ông B và bà C có nhận được tin nhắn của con bà H là K với nội dung chưa có xác nhận của chủ đầu tư cho phép chuyển nhượng nên chưa ký Hợp đồng công chứng được. Do bà H không thực hiện đúng như thỏa thuận hai bên đã ký, ngay trong ngày 21/12/2016 ông B và bà C đã gửi cho bà H văn bản thông báo về việc bà đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc đã ký ngày 14/12/2016 và yêu cầu bà H phải thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc đã ký. Ông B và bà C đã nhiều lần nhắc nhở việc bà H đã vi phạm thỏa thuận và yêu cầu bà H trả lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đã nhận của ông B và bà C nhưng bà H không có thiện chí giải quyết.

Ngày 30/12/2016 ông B đã trực tiếp đến nhà bà H thông báo với bà H về việc bà đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và ông B, bà C không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch đồng thời yêu cầu bà H trả lại cho ông B và bà C số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý trả lại số tiền đã nhận.

Để bảo vệ quyền lợi của mình ông B và bà C khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà H đã nhận đồng thời yêu cầu bồi thường thêm một khoản tiền bằng số tiền đã nhận đặt cọc, cụ thể bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 100.000.000 đồng.

*Các bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Phan Thị Tường H trình bày như sau:*

Vào khoảng 20 giờ ngày 13/12/2016, ông B và bà C có đến chung cư nơi bà sinh sống bà có gặp ông B và bà C. Thấy có người lạ nên bà có hỏi thì ông B và bà C

trả lời muốn mua nhà ở tại đây. Do tại thời điểm đó bà cũng có nhu cầu bán nhà nên có trao đổi với ông B, bà C về việc bán căn hộ của mình với mức giá 3.650.000.000 (ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Ngày 14/12/2016 bà H dẫn ông B, bà C lên xem căn hộ, sau đó hai bên có đưa đến thống nhất giá chuyển nhượng là 3.610.000.000 (ba tỷ sáu trăm mười triệu) đồng. Sau khi thống nhất được mức giá hai bên có làm thỏa thuận đặt cọc.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, ông B và bà C dựa vào mục 2 phần ghi chú trong thỏa thuận đặt cọc nói để đi về, hẹn với con trai bà là Phạm Thanh K đi lên chủ đầu tư để trực tiếp hỏi hợp đồng mua bán của bà có được phép chuyển nhượng hay không rồi mới đặt cọc. Sau đó ông B yêu cầu bà cho xem Hợp đồng mua bán nhà giữa bà với chủ đầu tư và bà đồng ý cho ông B xem. Thỏa thuận đặt cọc này bà cho rằng bà không nhận và ký bất kỳ văn bản, biên nhận việc nhận tiền 100.000.000 đồng của ông B và bà C. Thời gian và thanh toán tiền chia làm 3 đợt là do ông B và bà C đưa ra. ông B và bà C biết rõ bà thanh toán trễ kỳ 8 với chủ đầu tư nên đồng ý với phần thanh toán còn lại giữa bà và chủ đầu tư. Tối 21 giờ 30 ngày 14/12/2016 bà có nói với K con trai bà nhắn tin cho ông B xin điều chỉnh phần bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại với chủ đầu tư, ông B đồng ý và hẹn con trai bà sáng hôm sau gặp ông B để điều chỉnh lại thỏa thuận mà hai bên đã ký.

Khoảng 14 giờ ngày 15/12/2016, bà C có hẹn với con trai bà là K gặp nhau tại văn phòng chủ đầu tư tòa nhà V đường X, Quận N. Tại đây, chủ đầu tư đã trực tiếp trả lời rằng căn hộ của bà được phép chuyển nhượng và chủ đầu tư còn gửi cho bà C mẫu Đơn đề nghị chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản. bà C đem về và photo thêm 1 bản, điền đầy đủ thông tin và nhờ con trai bà đem lên nộp chủ đầu tư. ông B và bà C còn gửi cho bà 01 bản có ký tên sẵn đề phòng trường hợp bà điền sai thông tin. Ngày 16/12/2016 con trai bà đem hồ sơ lên nộp tại văn phòng chủ đầu tư. Ngày 19/12/2016 ông B, bà C nhắn tin hỏi con trai bà về việc nộp hồ sơ xin chuyển nhượng và con trai bà có trả lời lại ngày 21/12/2016 chủ đầu tư sẽ trả lời. Vào lúc 09 giờ 31 phút sáng ngày 21/12/2016 bà C có nhắn cho bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, con trai bà có liên hệ chủ đầu tư nhưng chủ đầu tư trả lời rằng vẫn chưa có giấy chuyển nhượng nên con trai bà có nhắn tin cho ông B biết sự việc này vào lúc 13 giờ 44 phút. Sau đó lúc 14 giờ 15 phút ông B vẫn nhắn tin cho bà hẹn 15 giờ 30 lên phòng công chứng S để công chứng hợp đồng mua bán nhưng bà có nhắn tin trả lời lại ngay sau đó lúc 14 giờ 24 rằng “không có giấy xác nhận đồng ý của chủ đầu tư thì không thể công chứng được, tôi đã đến phòng công chứng Quận Y hỏi rồi”.

Vào lúc 20 giờ 57 phút ngày 21/12/2016 bà C có nhắn tin cho bà hẹn đến 21 giờ 30 nếu bà không liên hệ với ông B để trả tiền đặt cọc thì sẽ khởi kiện bà lên Tòa án Quận A.

Ngày 22/12/2016 bà có nhận được thư từ chuyển phát nhanh từ ông B và bà C “văn bản thông báo về việc vi phạm thỏa thuận đặt cọc” được công chứng viên Nguyễn Xuân A1 xác thực. Trong nội dung thư có ghi rõ rằng hai ông bà đã chờ đến 17 giờ cùng ngày không thấy bà đến phòng công chứng S nên gửi cho bà thư này, có chữ ký của ông B, bà C và dấu bưu điện cùng một ngày 21/12/2016. Bà nghi ngờ văn bản này đã được soạn sẵn trước khi ông B gửi tin nhắn hẹn bà. Vào cùng ngày 22/12/2016 bà nhận được email từ chủ đầu tư thông báo về việc chậm trễ ký giấy xác nhận chuyển nhượng và đã chuyển tiếp email cho ông B bà C được biết nhưng không nhận được sự phản hồi.

Ngày 30/12/2016 chủ đầu tư gửi tiếp 01 email xin lỗi về việc chậm ký giấy chuyển nhượng đồng thời xác nhận là căn hộ L8.02 được chuyển nhượng với điều kiện phải thanh toán đợt 8 và bà có chuyển email này cho bà C vào cùng ngày đồng thời có gửi thư chuyển phát nhanh vào ngày hôm sau cho ông B và bà C. Sáng ngày 30/12/2016 ông B nhắn tin cho bà và con trai bà, đề nghị gặp bà để trao đổi về căn hộ L8.02 lúc 20 giờ 30 phút. Tối ngày 30, ông B có đến cùng người lại và tôi yêu cầu chỉ tiếp mình ông B, ông B đưa thỏa thuận đặt cọc ra yêu cầu tôi ký tên là đã nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bà không đồng ý, bà nói rằng thỏa thuận đặt cọc này ai cũng đọc, hiểu và ký tên nên bà không có ký tên nhận tiền gì hết.

Ngày 03/01/2017 chủ đầu tư gửi email thông báo về việc cả công ty đi du lịch từ ngày 04/01 đến ngày 07/01/2017 và sẽ giải quyết vấn đề chuyển nhượng trong tuần tiếp theo. Con trai bà tiếp tục chuyển tiếp thư này tới bà C vào lúc 16 giờ 51 phút thông báo thời gian gia hạn cho Thỏa thuận đặt cọc đến hết ngày 16/01/2017 thay vì ngày 09/01/2017 và đồng thời gửi thư chuyển phát nhanh cho ông B, bà C vào ngày 04/01/2017 nhưng không nhận được sự phản hồi nào. Nội dung thư bà có nói rõ đến hết ngày 16/01/2017, nếu ông B bà C không tiến hành giao dịch thì xem như tự ý hủy thỏa thuận đặt cọc.

ông B và bà C yêu cầu bà trả lại tiền cọc và bồi thường hợp đồng chỉ dựa trên chữ ký trên thỏa thuận đặt cọc là vô lý, không có cơ sở nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*Các bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án ông Phạm Thanh K trình bày như sau:*

Ngày 14/12/2016 ông B có nhắn tin cho ông đến căn hộ của ông xem nhà. Sau khi ông B và bà C xem nhà, mẹ ông và ông B, bà C cùng nhau ngồi lại soạn thảo thỏa thuận đặt cọc, ông chỉ là người hỗ trợ đánh máy soạn thảo văn bản. Việc gặp chủ đầu tư trao đổi thông tin giữa ông và ông B và bà C giống như mẹ ông đã trình bày. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì ông không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên.

*Bà Phạm Thanh P tại bản tự khai ngày 17/10/2018 trình bày:* Vào ngày 14/12/2016 bà có ở nhà nhưng bà không chứng kiến và không biết việc giao dịch, mua, bán nhà của mẹ bà. Tại đơn yêu cầu được vắng mặt, bà P nêu vì lý do bận công việc nên bà không thể có mặt tại tòa, bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của tòa án các cấp.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 124, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 468 BLDS 2015;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

**Xử:**

- Về hình thức: Xử vắng mặt Công ty L và người làm chứng bà Phạm Thanh P.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Hủy Thỏa thuận đặt cọc ngày 14/12/2016 được ký kết giữa ông Triệu Tấn B và bà Phan Thị Tường H do Hợp đồng hai bên xác lập bị vô hiệu.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 14/12/2016.

3. Bà Phan Thị Tường H có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Triệu Tấn B và bà Trần Mai C số tiền 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 do các bên thỏa

thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, nếu không có sự thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Bà Phan Thị Tường H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Hoàn lại cho ông Triệu Tấn B số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2012/07478 ngày 14/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. 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, 7a, 7b 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 năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 11 năm 2018 bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm 535/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – bà Phan Thị Tường H trình bày, tôi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án nhận định thiếu khách quan, không có chứng cứ thể hiện tôi đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của phía nguyên đơn, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện tôi đã nhận tiền, sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn cũng không giao tiền cọc cho tôi như đã ký, do đó cấp sơ thẩm buộc tôi phải giao trả cho nguyên đơn số tiền này là không có cơ sở. Đề nghị Tòa sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày do sơ ý nên đã không làm giấy biên nhận đã giao nhận số tiền 100.000.000 đồng tuy nhiên qua quá trình thực hiện hợp đồng, qua các lần trao đổi giữa hai bên trong quá trình chuẩn bị ký hợp đồng mua bán tại công chứng

đã thể hiện phía bà H nhận đủ tiền cọc do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo:

Hồ sơ vụ án thể hiện giữa hai bên đã tiến hành thỏa thuận và đi đến ký kết thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ vào ngày 14/12/2016. Trong Điều 2 của thỏa thuận này có ghi phương thức thanh toán:

Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 21/12/2016 ngay sau khi ký hợp đồng công chứng bên B thanh toán cho bên A số tiền bên A đã nộp cho chủ đầu tư tương đương 2 tỷ đồng chẵn.

Vào ngày 21/12/2016 khi bên nguyên đơn gửi tin nhắn cho bị đơn nội dung đã đề nghị bà H sau khi nhận tiền cọc phải thực hiện nghĩa vụ xin giấy cho phép sang nhượng của chủ đầu tư và tiến hành ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhưng bà H không phản đối nội dung này mà sau đó còn có nhiều lần lên chủ đầu tư để xin giấy phép chuyển nhượng. Qua các tình tiết về giao dịch giữa hai bên đã thể hiện bà Phan Thị Tường H có nhận số tiền cọc của nguyên đơn là 100.000.000 đồng, tuy nhiên do bà H còn thiếu tiền thanh toán với chủ đầu tư nên không đủ điều kiện chuyển nhượng căn hộ theo thỏa thuận đặt cọc đã cam kết. Do đó bản án sơ thẩm quyết định là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 22/10/2018 Tòa án nhân dân Quận A xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số án số 535/2018/DS-ST. Ngày 05 tháng 11 năm 2018 bà Phan Thị Tường H là bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

- Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Phan Thị Tường H kháng cáo với nội dung cho rằng hai bên chưa có sự giao nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng nên không đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn như quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 14/12/2016 ông Triệu Tấn B và bà Phan Thị Tường H có ký với nhau thỏa thuận đặt cọc để tiến hành mua bán căn hộ. Đây là Hợp đồng được ký kết giữa ông B và bà H, trong thỏa thuận có ghi rõ bên đặt cọc (bên B) là ông Triệu Tấn B và bà Trần Mai C và bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Phan Thị Tường H. Theo đó bên B đồng ý đặt cọc cho bên A số tiền được quy định tại Điều 2 của thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng lại Hợp đồng đã ký ngày 16/01/2015 giữa bà H và Công ty L, chuyển nhượng một căn hộ có ký hiệu L8.02 có diện tích 108m<sup>2</sup> thuộc dự án căn hộ Q.

Theo lời khai của bà H tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sở dĩ các bên không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng vì chưa có giấy xác nhận của chủ đầu tư về việc đồng ý cho chuyển nhượng căn hộ nêu trên. bà H xác nhận, bà có trình bày với ông B và bà C về việc bà có vi phạm nghĩa vụ thanh toán kỳ thứ 8 với chủ đầu tư. Theo Hợp đồng mua bán số KB/HĐMB-008 ngày 16/01/2015 được ký giữa bà với Công ty L thì kỳ thứ 8 bà phải thanh toán số tiền 158.959.676 đồng cho Công ty L vào ngày 07/10/2016. Căn cứ vào điểm b, khoản 10.3 Điều 10 về chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán số KB/HĐMB-008 ngày 16/01/2015 thì bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ 3 khi bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho bên bán (Công ty L) theo thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy trường hợp này bà H không có quyền chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán đã ký với chủ đầu tư. Theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 trường

hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu là có cơ sở.

Việc bà Phan Thị Tường H cho rằng không có sự giao nhận tiền cọc 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong suốt quá trình từ khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc ngày 14/12/2016 đến khi xảy ra tranh chấp, giữa hai bên có quá trình trao đổi qua lại nhiều lần qua điện thoại email, tin nhắn..., nguyên đơn đã nhiều lần xác định bị đơn đã nhận tiền cọc và yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng phía bị đơn không có bất cứ phản hồi nào với ông B và bà C về việc chưa nhận được số tiền đặt cọc. Thay vào đó, bà H luôn cố liên lạc với chủ đầu tư để được cấp vào bản cho phép chuyển nhượng căn hộ của bà cho ông B và bà C và bà cho rằng việc bà cố gắng liên hệ với chủ đầu tư là để chứng minh mình không vi phạm thỏa thuận hai bên đã ký kết. Khi ông B và bà C thông báo cho bà về thời gian và địa điểm để tiến hành công chứng, trường hợp bà chưa nhận cọc nhưng bà không yêu cầu ông B và bà C giao tiền cọc như các bên thỏa thuận rồi mới tiến hành công chứng mà thay vào đó là trả lời cho ông B và bà C việc không tiến hành công chứng được là do chưa có sự xác nhận của chủ đầu tư. Mặt khác, khi bà H không tới phòng công chứng, ông B và bà C có văn bản thông báo cho bà về việc bà H phạm thỏa thuận đặt cọc và trong văn bản thông báo có ghi rõ nội dung “Vợ chồng chúng tôi đã thanh toán tiền đặt cọc cho bà vào ngày 14/12/2016 với số tiền 100.000.000 đồng” bà H xác nhận có nhận được văn bản này vào ngày hôm sau, thay vì phản hồi cho ông B và bà C về việc không có việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng như trong văn bản gửi đến bà thì bà H lại gửi mail cho ông B và bà C bản mail của chủ đầu tư về việc do sếp tổng đang đi công tác nước ngoài nên chưa có văn bản cho phép chuyển nhượng. Tiếp theo đó, ngày 22/12/2016 bà C có gửi mail cho K là con trai bà H với nội dung “Bên con đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và đã không ra công chứng để thực hiện hợp đồng mua bán như ngày đã ấn định theo thỏa thuận là ngày 21/12/2016. Và theo ý của mẹ con là tất cả đều theo thỏa thuận mà thực hiện vì vậy thỏa thuận đã bị vi phạm và cô chú sẽ khởi kiện đúng pháp luật Việt Nam. Con nên khuyên mẹ hoàn trả lại 100.000.000 đồng đặt cọc cho cô chú để thanh lý thỏa thuận”, sau khi nhận được mail, K có đọc cho bà H nghe, bà không có ý kiến cũng như phản hồi đối với nội dung này. Ngày 30/12/2016 phía công ty Kim Bảo có gửi mail cho K xin lỗi về sự chậm trễ và K có thông báo cho bà H, bà H đã yêu cầu K chuyển mail lại cho bà C và kèm thư chuyển phát nhanh nhưng với yêu cầu của ông B và bà C đòi lại tiền cọc thì bà H không trả lời cho ông B và bà C.

Tại Điều 2 của thỏa thuận đặt cọc có ghi phương thức thanh toán:

Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng.

Đợt 2 : Ngày 21/12/2016 ngày sau khi ký hợp đồng công chứng bên B thanh toán cho bên A số tiền bên A đã nộp cho chủ đầu tư tương đương 2 tỷ đồng chẵn.

Quá trình giao dịch mua bán giữa hai bên thể hiện các bên đã tiến hành đến giai đoạn cùng ra ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng mà phía bên bán là bà H không có yêu cầu gì về việc thanh toán đợt 1, điều này cũng thể hiện việc thanh toán đợt 1 đã được thực hiện.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử cho rằng sự việc ông B và bà C có đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng là có thật, cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra Hội đồng xét xử xét thấy điều chỉnh lại phần quy định của lãi suất khi chậm thi hành án tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp với pháp luật hiện hành.

[3] Về án phí :

- Án phí sơ thẩm : Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Thỏa thuận đặt cọc ngày 14/12/2016 được ký kết giữa ông Triệu Tấn B và bà Phan Thị Tường H do Hợp đồng hai bên xác lập bị vô hiệu.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 14/12/2016.

Bà Phan Thị Tường H có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Triệu Tấn B và bà Trần Mai C số tiền 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Triệu Tấn B và bà Trần Mai C cho đến khi thi hành án xong thì bà Phan Thị Tường H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

### 3. Án phí:

#### - Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Tường H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (Năm triệu) đồng. Hoàn lại cho ông Triệu Tấn B số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2012/07478 ngày 14/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### - Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Thị Tường H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0026218 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 được 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 TP. HCM;
- VKSND Quận A;
- TAND Quận A;
- Chi cục THA Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Dương Tuấn Vinh**