

**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: 320/2022/DS-PT
Ngày: 21/6/2022
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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út
Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Trần Thị Thuý Ái – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1658/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5954/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** Ông D1, sinh năm 1981 (có mặt).
Địa chỉ: 208/14 đường Đ1, phường P1, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 2. Bị đơn:** Ông S1, sinh năm 1990 (có mặt)
Địa chỉ: R9-5 Chung cư C1, phường P2, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**
Bà H1, sinh năm 1989 (vắng mặt)
Địa chỉ: 2B Đường Đ2, phường P3, quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông S1, sinh năm 1990 (có mặt).

(theo Giấy uỷ quyền ngày 13/5/2020).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà H1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: 136 Đường Đ3, khu phố K1, phường P4, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà L1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ: 92 Đường Đ4, phường P5, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông D1 trình bày tại đơn khởi kiện ngày 04/4/2019 và các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án như sau:

Ngày 14/7/2018, ông và ông S1 ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3 (nay thuộc thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.770.000.000 đồng nhưng thỏa thuận bằng lời nói giá chuyển nhượng thực tế là 1.765.000.000 đồng. Bên bán chịu tất cả các khoản thuế, phí, làm thủ tục chuyển nhượng. Phương thức thanh toán: Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, ông D1 đặt cọc cho ông S1 số tiền 50.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.715.000.000 đồng ông sẽ thanh toán cho ông S1 vào ngày 03/8/2018 tại Văn phòng công chứng Quận Q3. Nếu Bên mua không mua nữa hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì sẽ mất cọc. Nếu Bên bán không bán nữa với bất kỳ lý do gì hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp bên mua được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên bán phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc gấp 2 lần số tiền này. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận “Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A (bên bán) có trách nhiệm cung cấp cho Bên B (bên mua) 05 bộ bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền: chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của Bên A, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bên A”.

Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông D1 đã giao cho ông S1 50.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 30/7/2018, ông S1 mới gửi bản photo hồ sơ chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng ông S1 cho Ngân hàng để ông làm thủ tục vay tiền Ngân hàng trả tiền mua nhà cho ông S1 nên Ngân hàng không làm kịp hồ sơ cho vay vào ngày 03/8/2018, do đó ngày này ông không ra Văn phòng công chứng như đã thỏa thuận. Ngoài ra, khi xem nhà thấy có một phần nhà hư hỏng, ông có yêu cầu ông S1 sửa chữa nhà để giao nhà cho ông nhưng ông S1 cũng không thực hiện. Sau đó, các bên có thỏa thuận đến ngày

08/8/2018 ra ký hợp đồng tại văn phòng công chứng, nhưng ông S1 không ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện ông S1 đã chuyển nhượng căn nhà này cho người khác. Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông D1 khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ký ngày 14/7/2018 giữa ông với ông S1, buộc ông S1 trả cho ông 50.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường do vi phạm là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông S1 trình bày:

Ông S1 xác nhận ngày 14/7/2018 giữa ông và ông D1 có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3, giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 1.770.000.000 đồng với phương thức thanh toán và thỏa thuận về cọc như ông D1 trình bày. Ông đã nhận tiền cọc 50.000.000 đồng vào ngày 14/7/2018. Theo như thỏa thuận, vào ngày 03/8/2018, hai bên ra Văn phòng công chứng Quận Q3 ký hợp đồng chuyển nhượng và ông D1 trả cho ông S1 số tiền 1.720.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, ngày 02/8/2018 và sáng ngày 03/8/2018 ông nhiều lần gọi điện thoại liên hệ qua môi giới và ông D1 hẹn đi công chứng nhưng ông D1 không nghe máy. Đến 13 giờ 18 phút ngày 03/8/2018, ông D1 nhắn tin qua Zalo cho ông S1 nói là bận đi Nha Trang, nếu ông S1 cần tiền thì sẽ chuyển cho ông mấy trăm rồi tuần sau ông D1 về ký hợp đồng. Ông S1 không đồng ý với cách giải quyết trên.

Ngày 06/8/2018, ông D1 tiếp tục nhắn tin hẹn ngày 08/8/2018 lên Ngân hàng để ông D1 ký Hợp đồng tín dụng và làm Hợp đồng chuyển nhượng. Ông S1 được biết số tiền Ngân hàng cho ông D1 vay để trả tiền mua nhà cho ông sẽ bị phong tỏa, ông không được sử dụng ngay để giải quyết việc riêng nên ông không đồng ý. Cuối tháng 9/2018, phía môi giới là bà H1 có điện thoại hỏi ông S1 có muốn tiếp tục bán căn hộ trên cho ông D1 hay không. Ông đồng ý với điều kiện ông D1 phải giao đủ tiền còn lại vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Do ông D1 đưa ra một số điều kiện vô lý nên ông không đồng ý nên hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng tháng 11/2018, ông S1 bán căn hộ này cho người khác.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ký ngày 14/7/2018, yêu cầu ông S1 trả 50.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông D1 là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020, người làm chứng bà H1 trình bày: Bà H1 làm môi giới bán căn hộ của ông S1 cho ông D1. Ngày 14/7/2018, ông S1 và ông D1 có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư C2 số 299

đường Đ5, phường P6, Quận Q3 với giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 1.770.000.000 đồng. Ông D1 đặt cọc 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 03/8/2018 ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng Quận Q3. Đến ngày 03/8/2018, bà H1 có điện thoại cho ông D1 nhiều lần để ra thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhưng ông D1 báo bận công việc. Sau đó bà và bà L1 có thương lượng với 2 bên thì ông D1 và ông S1 đồng ý tiếp tục mua bán. Bà có soạn lại hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển cho ông S1 và chuyển cho bà L1 để chuyển cho ông D1 xem. Mục đích ký lại hợp đồng đặt cọc là để xác định lại ngày ra công chứng ký hợp đồng mua bán, còn tiền cọc 50.000.000 đồng đã giao ngày 14/7/2018. Sau khi xem hợp đồng thỏa thuận này, ông D1 yêu cầu bổ sung trách nhiệm của bên bán như sửa lại căn hộ, bàn giao giấy tờ, bàn giao các thiết bị nội thất ... Ông S1 không đồng ý với các yêu cầu này của ông D1 nên hai bên không ký lại hợp đồng đặt cọc.

Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 không có các nội dung về phân trách nhiệm của người bán như yêu cầu bổ sung của ông D1. Đôi bên có thỏa thuận miệng bên ngoài hay không bà không biết vì thời điểm đó bà không có mặt. Bà L1 là người có mặt khi ông D1 và ông S1 ký hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 14/7/2018. Đối với giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn của ông S1 thì vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 30/7/2018 ông S1 mới gửi cho bà và bà chuyển ngay cho ông D1. Việc ngân hàng không làm kịp hồ sơ vay vào ngày 03/8/2018 thì ông D1 không có thông báo gì cho bà và ông S1 biết.

Theo nội dung Biên bản xác nhận ngày 16/11/2018, người làm chứng bà L1 thể hiện: Ngoài các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ ký ngày 14/7/2018, ông S1 đã có cam kết phải chịu và thực hiện một số vấn đề sau: ... Giá trị mua bán nhà/căn hộ thực tế là 1.765.000.000 đồng, đồng ý việc thanh toán toàn bộ hay một phần giá trị hợp đồng mua bán thông qua bảo lãnh ngân hàng của bên mua và tuân theo các thủ tục của hình thức thanh toán này, phải cung cấp 1 bộ hồ sơ đầy đủ và kịp thời theo yêu cầu của ngân hàng bảo lãnh cho bên mua...

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 giữa ông D1 và ông S1 về mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3 (nay là thành phố T1).

Ông S1 có trách nhiệm trả cho ông D1 số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 100.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, kháng nghị, quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/3/2022, bị đơn ông S1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án nêu trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn ông D1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông S1. Ông D1 đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018; buộc ông S1 trả cho ông D1 số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 50.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông S1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T1 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét toàn bộ các nội dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 (kể cả trao đổi bằng zalo, tin nhắn hay lời nói) và không căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án khách quan, toàn diện. Tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc là ông D1 cam kết “Đã chuẩn bị đủ tiền và đảm bảo cam kết thanh toán đúng tiến độ đã thỏa thuận” tại Phòng công chứng. Các giấy tờ tùy thân của vợ chồng ông S1 gồm: Chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân chỉ dùng để thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ và ông S1 đã cung cấp vào ngày 27/7/2018, trước ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, các giấy tờ này không phải là điều kiện để ông D1 đi vay tiền ngân hàng. Ông D1 không chứng minh được có thỏa thuận với ông S1 việc thanh toán tiền mua nhà còn thiếu

thông qua ngân hàng. Việc ông D1 có vay ngân hàng để mua căn hộ này không liên quan đến các giấy tờ tùy thân của vợ chồng ông S1. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ lỗi của bên mua làm cho hợp đồng mua bán căn hộ không được giao kết hoặc không thực hiện được mà chỉ căn cứ vào việc bên nhận cọc cung cấp những giấy tờ tùy thân là chấp nhận cho phương thức thanh toán qua ngân hàng. Nguyên đơn và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bên bán cung cấp giấy tờ tùy thân trễ dẫn đến bên mua chậm ký hợp đồng mua bán chính thức hoặc bên bán đồng ý thanh toán qua ngân hàng và ngân hàng phong tỏa số tiền không cho bên bán sử dụng là nhận định không khách quan. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ngân hàng cho bên mua nhà (ông D1) vay bao nhiêu tiền, các thỏa thuận thanh toán cụ thể giữa bên bán, bên mua và ngân hàng như thế nào, bên bán đã đồng ý cho bên mua thanh toán qua ngân hàng và phong tỏa toàn bộ số tiền không cho bên bán sử dụng hay không. Xét về mức độ lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc là của ông D1, không phải lỗi của ông S1. Tại mục [2.2] của bản án dân sự sơ thẩm thể hiện ngày 06/8/2018, ông D1 nhắn tin hẹn ông S1 ngày 08/8/2018 lên Ngân hàng để ông D1 ký Hợp đồng tín dụng và làm Hợp đồng chuyển nhượng. Ông S1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/8/2018. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nêu: “Tại phiên tòa, ông S1 xác nhận khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông biết việc ông D1 thanh toán một phần tiền mua căn hộ thông qua việc vay Ngân hàng và giải ngân vào tài khoản phong tỏa”. Nhận định này của bản án sơ thẩm không đúng với lời trình bày của ông S1, có mâu thuẫn với nhận định phía trên của bản án, không khách quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy ngày 14/7/2018, ông D1 và ông S1 đã tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2,

phường P6, Quận Q3 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S1 cho rằng ngày 03/8/2018, ông D1 không đến Văn phòng công chứng Quận Q3 ký hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp ông S1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho ông D1 thì phải yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018, sau đó mới được quyền chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, đến tháng 11/2018, ông S1 đã chuyển nhượng căn hộ này cho người khác là vi phạm Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 nhưng không buộc bị đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018; buộc ông S1 trả cho ông D1 số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 50.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông S1 thực hiện trong thời hạn luật định nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2] Việc xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3] Người làm chứng bà H1, bà L1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 giữa ông D1 và ông S1.

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 giữa ông D1 và ông S1 về mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.770.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Đặt cọc 50.000.000 đồng ngay ngày ký Hợp đồng đặt cọc, số tiền còn lại 1.720.000.000 đồng ông D1 sẽ thanh toán cho ông S1 vào ngày 03/8/2018 tại Văn phòng công chứng Quận Q3. Đồi bên thỏa thuận về việc nếu Bên mua không mua nữa hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì sẽ mất cọc. Nếu Bên bán không bán nữa với bất kỳ lý do gì hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp bên mua được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên bán phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc gấp 2 lần số tiền này.

[2.2] Điều 3 Hợp đồng đặt cọc đã ghi Cam kết và nghĩa vụ của bên A (bên nhận cọc) như sau: “Tiến hành các thủ tục và cùng hỗ trợ bên B các thủ tục cho đến khi sang tên “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” của căn hộ A 19.08 cho Bên B; Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A có trách nhiệm cung cấp cho Bên B 05 bộ bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của Bên A, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bên A (nếu Bên A không cung cấp bản chính). Ngoài ra, khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc quy định về “Cam kết và nghĩa vụ của Bên B” (bên đặt cọc): “Đã chuẩn bị đủ tiền và đảm bảo cam kết thanh toán theo đúng tiến độ đã thỏa thuận”.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 được xem là giao dịch dân sự và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi ông D1 và ông S1 xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc giữa ông D1 và ông S1 có hiệu lực pháp luật. Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các căn cứ phát sinh nghĩa vụ, trong đó có căn cứ vào hợp đồng. Xét thấy

các bên đã thỏa thuận cụ thể quyền, nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ thực hiện những nội dung đã thỏa thuận.

[3] Nguyên đơn ông D1 và người làm chứng bà L1 cho rằng: ông D1 và ông S1 thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thực tế căn hộ A 19.08 là 1.765.000.000 đồng. Khi thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, ông S1 đồng ý cho ông D1 thanh toán tiền mua nhà còn lại thông qua bảo lãnh của ngân hàng. Tuy nhiên, ông S1 phủ nhận nội dung này. Nội dung hợp đồng đặt cọc không thể hiện sự thỏa thuận của ông D1, ông S1 về việc thanh toán tiền mua nhà còn lại thông qua ngân hàng. Ông D1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện ông đã yêu cầu ngân hàng nào cấp tín dụng để mua căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh của ông S1, số tiền cấp tín dụng bao nhiêu, ngân hàng sẽ giải ngân vào ngày nào, giải ngân cho ai, số tiền giải ngân có bị phong tỏa hay không. Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”. Ông D1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khi ký hợp đồng đặt cọc, giữa ông D1 và ông S1 có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng căn hộ chung cư C2 là 1.765.000.000 đồng, ông S1 đồng ý cho ông D1 thanh toán tiền mua nhà còn lại thông qua bảo lãnh của ngân hàng. Do đó, lời trình bày này của nguyên đơn không có cơ sở, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 - Cam kết và nghĩa vụ của Bên A có nội dung: “*Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A (bên bán) có trách nhiệm cung cấp cho Bên B 05 bộ bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền: chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu của Bên A, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bên A (nếu Bên A không cung cấp bản chính)*”. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong hợp đồng đặt cọc, không thể hiện mục đích của việc Bên A (Bên bán) có trách nhiệm cung cấp cho Bên B (Bên mua) các giấy tờ nêu trên là để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 03/8/2018 hay để làm thủ tục vay ngân hàng của Bên B hoặc để bên B sử dụng vào mục đích khác. Ông S1 đã cam kết trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc phải cung cấp các giấy tờ tùy thân nêu trên. Tuy nhiên, đến ngày 27/7/2018, ông S1 mới cung cấp được những giấy tờ này cho ông D1. Sau khi nhận được các giấy tờ tùy thân của vợ chồng ông S1, theo nội dung các tin nhắn trên Zalo

giữa ông D1 và ông S1 từ ngày 27/7/2018 đến ngày 03/8/2018, ông D1 không có ý kiến phản đối và không có thỏa thuận với ông S1 việc thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu thông qua thủ tục bảo lãnh của ngân hàng. Do đó, có cơ sở để xác định việc ông S1 chậm giao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông S1 đã được ông D1 đồng ý, không dẫn tới hậu quả làm cho hợp đồng mua bán căn hộ không thực hiện được vào ngày 03/8/2018 nên ông S1 không vi phạm hợp đồng đặt cọc và thực tế việc chậm giao các giấy tờ của ông S1 không làm thiệt hại cho ông D1. Việc ông D1 cho rằng do ông S1 không cung cấp các giấy tờ tùy thân đúng hạn nên ngân hàng không giải ngân tiền ông vay để thanh toán cho ông S1 là không có cơ sở.

[5] Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 quy định về Cam kết và nghĩa vụ của Bên B (Bên mua): *“Đã chuẩn bị đủ tiền và đảm bảo cam kết thanh toán theo đúng tiến độ đã thỏa thuận”*. Theo cam kết này, ngày 14/7/2018, ông D1 đã chuẩn bị đủ số tiền để mua căn hộ chung cư C2 của ông S1, không thể hiện việc ông D1 thanh toán số tiền mua nhà còn lại phải qua thủ tục vay ngân hàng, phong tỏa tài khoản của bên bán cho đến khi bên mua được cấp giấy chứng nhận. Hai bên đã thống nhất ngày 03/8/2018, ông D1 sẽ trả hết cho ông S1 số tiền 1.720.000.000 đồng còn lại tại Văn phòng Công chứng Quận Q3. Tuy nhiên, ngày 03/8/2018, ông D1 không có mặt tại Thành phố Hồ Chí Minh mà đi Nha Trang dự khai trương nhà hàng và không thông báo cho ông S1 biết trước. Vi bằng số 3146/2022/VB-TPLQ.10 do Văn phòng Thừa phát lại Quận Q6 lập ngày 20/5/2022 thể hiện: Lúc 13 giờ 18 phút ngày 03/8/2018, ông D1 nhắn tin cho ông S1 nói bận đi Nha Trang khai trương nhà hàng, nếu ông S1 cần tiền thì sẽ chuyển cho mấy trăm rồi tuần sau ông D1 về ký hợp đồng, việc này không được ông S1 đồng ý, yêu cầu hai bên cứ làm theo hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 03/8/2018, ông D1 không đến Phòng Công chứng Quận Q3 ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ A19.08 như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Việc ông D1 đi Nha Trang dự khai trương nhà hàng không thông báo cho ông S1 biết trước. Sự việc này không được xác định thuộc trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó ông D1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng và có lỗi làm cho hợp đồng mua bán căn hộ A19.08 không thực hiện được nên ông S1 được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và ông D1 bị mất số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 và quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù ngày 06/8/2018, ông D1 có báo cho ông S1 biết việc ngân hàng hẹn ký hợp

đồng tín dụng và làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S1 không đồng ý. Đến cuối tháng 9/2018, bà H1 là người môi giới của ông S1 có điện thoại hỏi ông S1 có muốn tiếp tục bán căn hộ trên cho ông D1 không. Ông S1 chỉ đồng ý khi ông D1 thanh toán đủ tiền vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Do ông D1 đưa ra các yêu cầu không phù hợp nên ông S1 không đồng ý và hai bên không đạt được sự thỏa thuận nào, không đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, không có cơ sở để xác định ông S1 đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư C2 cho ông D1 vào tháng 9/2018.

[6] Căn cứ khoản 2.2 Điều 2 và Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018, đến tháng 11/2018, ông S1 đã chuyển nhượng căn hộ này cho người khác là không vi phạm các thỏa thuận của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông S1 biết một phần giá trị hợp đồng mua bán căn hộ được thanh toán thông qua ngân hàng và đồng ý với việc này nhưng lại lấy lý do tài khoản phong tỏa, không sử dụng ngay được để giải quyết việc riêng mà không ký hợp đồng mua bán với ông D1 vào ngày 08/8/2018 và đến tháng 11/2018 ông S1 chuyển nhượng căn hộ này cho người khác là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, buộc ông S1 trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng là chưa phù hợp với những thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2018 và khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông S1 đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ngân hàng cho bên mua nhà (ông D1) vay bao nhiêu tiền, các thỏa thuận thanh toán cụ thể giữa bên bán, bên mua và ngân hàng như thế nào, bên bán đã đồng ý cho bên mua thanh toán qua ngân hàng và phong tỏa toàn bộ số tiền không cho bên bán sử dụng hay không. Xét thấy các nội dung này đã được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm làm rõ tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ như nhận định tại mục [3] của bản án phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của bị đơn.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm. Như nhận định tại phần trên của bản án dân sự phúc thẩm, Hội đồng

xét xử xét thấy đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 và buộc bị đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận; đối với đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông S1 trả cho ông D1 số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 50.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là chưa phù hợp nên không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông S1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D1 hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 nhưng không buộc bị đơn ông S1 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do sửa bản án dân sự sơ thẩm và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, nên Hội đồng xét xử sẽ xác định lại nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự.

[10.1] Nguyên đơn ông D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) đối với yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10.2] Bị đơn ông S1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 của nguyên đơn được chấp nhận.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 116, 117, 119, 275, điểm b khoản 2 Điều 423, khoản 1 Điều 428 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông S1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 441/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D1: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ngày 14/7/2018 giữa ông D1 và ông S1 về việc mua bán căn hộ chung cư C2 số 299 đường Đ5, khu phố K2, phường P6, Quận Q3 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D1 về việc buộc ông S1 trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), gồm: Tiền đặt cọc mua bán căn hộ là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0009796 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông D1 còn phải nộp 950.000 đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông S1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S1 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0026231 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố T1;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1;
- Đường sự;
- Lưu (T18).

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

Phạm Thị Thanh Trúc