

**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: 105/2023/DS-PT

Ngày: 17/01/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua  
bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở

**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 Lê Thị Hoàng Hoa

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Thoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Hồng Thanh – 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 13 và 17 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:  
323/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2218/2022/DS-ST ngày 21/06/2022 của Tòa  
án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5758/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng  
11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 15756/2022/QĐ-PT ngày  
07/12/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 279/2023/QĐ-PT ngày  
06/01/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* ông Trần Văn B, sinh năm 1988; Địa chỉ: 49/10 đường 22,  
phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Bị đơn:* Ông Ngô Tuấn H, sinh năm 1980; Địa chỉ: B17 Man Thiện, phường A,  
Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/ Công ty TNHH P; Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà F, 182 Lê Đại Hành, phường  
N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty:* Ông John Nhat L; Địa chỉ: Căn  
hộ B1-2704 chung cư G, 59 Ngô Tất Tố, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Trần Việt K (vắng mặt)

2/ Bà Đặng Thị Hồng N; Địa chỉ: B17 đường Man Thiện, phường A, Thành  
phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

3/ Bà Bùi Thị Kim C; Địa chỉ: 49/10 đường 22, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Hoàng O; Địa chỉ: 39C đường Chu Văn An, phường P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày:* do nhu cầu mua nhà để ở, vợ chồng ông Trần Văn B và bà Bùi Thị Kim C qua sự quảng cáo của Công ty TNHH P, đã biết được ông Ngô Tuấn H cần bán nhà đất tại thửa đất số: 661, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: số 8 đường 210, phường A, Quận C( nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua tìm hiểu trên mạng internet, ông B và bà C tìm đến Công ty TNHH P, là một Công ty chuyên kinh doanh môi giới mua bán nhà cửa. Công ty này đã đứng ra làm môi giới cho ông bà về căn nhà của ông Ngô Tuấn H đứng tên chủ sở hữu, bằng cách bỏ hình ảnh giấy chủ quyền nhà, mộc đỏ trên mạng, nên vợ chồng ông tới xem nhà. Cùng ngày 30/09/2020, ông Trần Văn B đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) với ông Ngô Tuấn H. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông B đã chuyển khoản cho ông H toàn bộ số tiền đặt cọc, có xác nhận đã nhận đủ tiền của ông H trong văn bản nhận cọc.

Trước và tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B được Công ty P cho xem hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 11/01/2018. Hình sổ hồng, mộc đỏ được chụp và đưa trên hệ thống mạng internet. Tại phần “6. Ghi chú” của giấy chủ quyền nhà, hoàn toàn không có nội dung nào ghi về thông tin quy hoạch. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và thực hiện thanh toán đặt cọc, ông B đã đưa thông tin về sổ hồng cho Ngân hàng nhằm vay 800 triệu đồng nhằm thanh toán đủ tiền mua nhà 2.800.000.000 đồng cho ông H.

Sau khi ngân hàng tìm hiểu về tính pháp lý của căn nhà đã có trả lời ông B và bà C rằng căn nhà ông bà mua đó hoàn toàn nằm trong lộ giới, nên không thể cho ông bà được vay tiền. Liên hệ cơ quan có thẩm quyền ông B mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thực tế hoàn toàn sai khác đối với hình ảnh đã cung cấp cho ông B trước đó. Cụ thể, tại mục 6. Ghi chú có nội dung như sau: “- Toàn bộ diện tích nhà đất nằm trong lộ giới; - Thửa 661 được thành lập từ một phần thửa 32”.

Do vợ chồng ông B mua nhà đất này nhằm mục đích để ở ổn định lâu dài, chỉ có số tiền chưa đủ 2,8 tỷ nên ông đã trao đổi với ông H và nhân viên môi giới của Công ty P là bà Nguyễn Thị Hoàng O để khi ký hợp đồng mua nhà thì phía ông H hỗ trợ ông trong việc chờ ngân hàng giải ngân và thế chấp tài sản, khi nào đã đăng ký giao dịch có bảo đảm xong thì ông H mới được nhận số tiền bán nhà còn lại là 800.000.000 đồng, từ ngân hàng chuyển vào tài khoản của ông H.

Sự sai khác nghiêm trọng này đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B vì không thể vay tiền để mua nhà được. Do đó, ngay trong ngày 30/09/2020, ông B đã gọi điện và gửi thông báo bằng văn bản cho ông H về việc này và yêu cầu ông H hợp tác làm việc với ông B để giải quyết sự việc. Tuy nhiên, ông H không có bất cứ phản hồi nào về việc giải quyết vụ việc.

Nhận thấy rằng, việc ông H cố tình chỉnh sửa hình ảnh sổ hồng và cung cấp thông tin sai khác cho ông B nhằm mục đích khiến ông B hiểu nhầm, hiểu sai lệch về tính chất của nhà đất là hành vi lừa dối khi giao kết hợp đồng, cụ thể: *“Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”* Theo quy định tại Điều 127 và khoản 1, 2 và 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015,

Nay, ông B yêu cầu Tòa án xem xét vụ việc và giải quyết: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/09/2020 ký giữa ông Trần Văn B và ông Ngô Tuấn H; Buộc Ông H hoàn trả cho tôi toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là: 200.000.000 VNĐ (Hai trăm triệu đồng chẵn);

*Bị đơn Ông Ngô Tuấn H trình bày:* Trước ngày 30/9/2020, bên môi giới là Công ty TNHH P có liên lạc với ông và đến để xem nhà. Ngày 30/09/2020, nhân viên của Công ty hẹn đến Văn phòng Chi nhánh của Công ty số 489B Đỗ Xuân Hợp, phường B, Quận C và yêu cầu ông mang theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan để làm hợp đồng nhận cọc. Sau khi xem toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất và hai bên đã thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Hoàng O là nhân viên Công ty. Ông và ông B có ký kết Hợp đồng đặt cọc để ghi nhận việc ông chuyển nhượng cho ông B thửa đất số: 661, tờ bản đồ số: 6, địa chỉ tại số 8 đường 210, phường A, Quận C, nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng. Ông B đã chuyển khoản số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại theo thỏa thuận bên ông B sẽ trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và hai sẽ ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông B và nhân viên Công ty nại lý do không xem kỹ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CH 07830 do UBND Quận C cấp ngày 01/1/2018 nên không tiếp tục thực hiện việc mua bán nên yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc.

Ngày 24/10/2020, ông có thông báo cho các bên nghiêm túc thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/9/2020, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ mất cọc và hợp đồng bị hủy sau ngày 30/10/2020. Sau đó ông không thấy phản hồi từ bên mua cũng như Công ty môi giới. Đến ngày 05/11/2020, ông bán nhà đất này theo hợp đồng số: 21045 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, ông không chấp nhận yêu cầu của ông B.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH P có Trần Việt K đại diện theo ủy quyền khai trong bản khai như sau:*

Công ty P là Công ty chuyên môi giới bất động sản. Được biết ông B có nhu cầu mua nhà để ở Công ty môi giới căn nhà số 08 đường 210, phường A, Quận C, nay là Thành phố Thủ Đức, cho ông B xem thực tế. Theo thông tin ký gửi của ông Ngô Tuấn H cho Công ty P để nhờ gửi bán căn nhà địa chỉ số 08, đường 210, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cũng hoàn toàn không có thông tin ghi chú: Toàn bộ diện tích nhà đất nằm trong quy hoạch.

*Người làm chứng Bà Nguyễn Thị Hoàng O là nhân viên Công ty phụ trách mua nhà đã khai:* chính bà có những thông tin về căn nhà từ Công ty P và bà đã xác nhận khi đưa thông tin căn nhà cho ông B là hoàn toàn đúng với thông tin mà Công ty cung cấp cho bà để môi giới cho ông B. Phần ghi chú giấy chủ quyền nhà để trống không hề có nội dung “nhà nằm trong quy hoạch lộ giới”. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông B đã chuyển khoản cho ông H toàn bộ số tiền đặt cọc, có xác nhận đã nhận đủ tiền của ông H trong văn bản nhận cọc.

*Án sơ thẩm đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 giữa ông Trần Văn B và ông Ngô Tuấn H vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo

Ngày 04/7/2022, ông B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm do phía bị đơn có hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Phía nguyên đơn ông B cho rằng:* khi hai bên đặt cọc là có mặt bên môi giới của Công ty P cụ thể là bà O. Khi xem giấy chủ quyền của ông H, ông B không hề phát hiện có phần ghi chú như giấy chủ quyền hiện nay của ông H hiện nay. Ông có xem giấy tờ chủ quyền nhưng cũng không phát hiện ra điều đó. Ông nộp chứng cứ về giấy chủ quyền nhà khi được Công ty P giới thiệu nhà, đã được thừa phát lại lập vi bằng cho Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm. Bên mua vợ chồng ông được bên Công ty P giới thiệu nhiều căn, nhưng cuối cùng phía mua thấy căn nhà của ông H, vừa túi tiền nên ưng mua và thỏa thuận xem nhà. Không có ai trong hai bên Công ty môi giới và ông H nói cho ông B và bà C biết gì về chi tiết nhà bị quy hoạch. Nếu ông biết nhà bị quy hoạch, ông cũng không bao giờ đi đặt cọc cho căn nhà mà mình mua để ở ổn định, lâu dài. Sự trình bày của bị đơn ông H đã làm cho ông nghi hoặc, vì phía Công ty P gồm đại diện Công ty P và nhân viên Công ty bà Nguyễn Thị Hoàng O đều xác nhận bằng văn bản với Tòa án cấp sơ thẩm rằng: họ có được thông tin của căn nhà rao bán từ ông H, và giấy chứng nhận chủ quyền căn nhà đó do ông H cung cấp cho họ ở phần ghi chú hoàn toàn không có nội dung gì, khác với giấy tờ nhà hiện tại sau khi ký hợp đồng đặt cọc do cơ quan đăng ký đất trả lời cho Ngân hàng.

*Phía bị đơn ông H trình bày:* Nói về việc ký gửi nhà, ông hoàn toàn không có ký gửi nhà cho Công ty P. Ông đã bỏ lên mạng hoặc bán và đưa giấy tờ nhà cho rất nhiều người, nên ông không biết là Công ty P giới thiệu căn nhà của ông ra sao cho khách. Ông không có cho Công ty P hoa hồng hay chi phí môi giới gì. Khi bán nhà, ông nghĩ khách hàng đã tìm hiểu kỹ căn nhà và giá bán cũng rẻ hơn thị trường khoảng 500 triệu đồng, nên ông nghĩ khách hàng đã biết tình trạng nhà của ông rồi. Ông không có liên hệ gì với phía Công ty P, phía P hẹn ông cho khách xem nhà, do bận việc ông đã nói vợ ông tiếp vợ chồng ông B đến xem nhà. Công ty P cho ông biết ngày 30/09/2020 là ngày ký hợp đồng đặt cọc, hẹn ông đến Công ty để giao kết nên ông đến Công ty P, phía Công ty P căn cứ theo đề nghị của khách hàng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là 30 ngày. Giá chuyển nhượng như trong hợp đồng đặt cọc ghi ông đồng ý ký. (là 2.800.000.000 đồng. Đợt 1 đặt cọc 200 triệu đồng; Đợt 2 thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng ngay sau khi ký công chứng; Đợt 3: Ngân hàng giải ngân vào tài khoản phong tỏa của ông H thanh toán 800.000.0000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông B nại lý do không xem kỹ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CH 07830 do UBND Quận Cầu Giấy cấp ngày 01/1/2011, nên không tiếp tục thực hiện việc mua bán, yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc. Nay ông không đồng ý trả lại tiền cọc do bên mua không mua nhà của ông thì chịu mất cọc.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* do ông B và bà C đã được xem giấy tờ nhà vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, do chính ông B đưa bản chính giấy chủ quyền nhà cho ông bà xem, cho nên việc nói bị lừa dối là không có cơ sở. Vì vậy theo thỏa thuận đặt cọc, nếu bên B vi phạm không mua nhà thì bị mất số tiền đã đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ ý kiến trình bày và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định. Hình thức và nội dung đơn đủ điều kiện theo quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét.

Bà Đặng Thị Hồng N, Công ty P và bà Nguyễn Thị Hoàng O có đơn yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt. Việc các đương sự có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ cho những người liên quan này, đến tòa để tham gia tố tụng, nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên, nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét đơn kháng cáo yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 là vô hiệu, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc bằng chuyển khoản cho bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vấn đề chính trong vụ án là sự mâu thuẫn trong khai trình của hai bên đương sự. Phía nguyên đơn cho rằng mình đã được Công ty môi giới P cho xem giấy chứng nhận chủ quyền nhà của bị đơn ông H là bên bán trên mạng. Trong đó ở phần ghi chú: để trống. Lời khai này phù hợp vì bằng do Thừa phát lại lập đối với hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mạng, những trao đổi bằng tin nhắn giữa hai bên Công ty môi giới và người mua đã thể hiện phần ghi chú trống. Đây là những thông tin mà Công ty môi giới nhà P đã đưa cho ông xem trên mạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở (bản photo). Sau khi được Công ty này dẫn đi xem nhà xong thì vài ngày sau ông B đặt cọc mua nhà cho ông H vào ngày 30/9/2020. Do sự chủ quan ông không chú ý kỹ đến những chi tiết của giấy chủ quyền nhà lúc ký hợp đồng đặt cọc vì ông đã đã được xem qua bởi Công ty P cung cấp. Mặt khác, không có ai kể cả ông H là người bán và Công ty P bên trung gian nói với ông B về chi tiết nhà bị quy hoạch. Lời khai này của ông B phù hợp với lời khai tại bản khai của bà O và Công ty P, đều thừa nhận nội dung ghi chú trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để trống, không có dòng chữ “- Toàn bộ diện tích nhà đất nằm trong lộ giới; - Thửa 661 được thành lập từ một phần thửa 32”. và họ có được thông tin này từ ông H đưa cho họ.

Tuy nhiên, Án sơ thẩm cho rằng: Đại diện nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì khác để chứng minh khi cho rằng ông H cố tình chỉnh sửa phần ghi chú trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07830 ngày 11/01/2018, cung cấp thông tin trên mạng sai, không đúng sự thật nhằm mục đích khiến bên mua hiểu nhầm, lừa dối khi giao kết hợp đồng. Ông H phủ nhận lời khai này nên cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn. Mặt khác, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H đã cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07830 ngày 11/01/2018 cho bên mua, lời khai này của bị đơn được đại diện nguyên đơn và Công ty TNHH P thừa nhận.

Nhận thấy cấp sơ thẩm nhận định như vậy là không phù hợp, hoàn toàn mâu thuẫn với bản tự khai của đại diện Công ty P và bà Nguyễn Thị Hoàng O, người trực tiếp tiếp nhận hồ sơ từ Công ty P để môi giới cho phía ông B. Tại bút lục số 53,54,55, bản tự khai của Công ty P có ông Trần Việt K đại diện Công ty và bản khai bà Nguyễn Thị Hoàng O là nhân viên môi giới (bút lục số 48), những người này đều khai nhận rằng phần ghi chú trên giấy chủ quyền do ông H cung cấp cho Công ty để môi giới, hoàn toàn không hề có nội dung “- Toàn bộ diện tích nhà đất nằm trong lộ giới; - Thửa 661 được thành lập từ một phần thửa 32”. Ngoài ra không có chứng cứ nào nói khác đi nội dung này.

Trong biên bản phiên tòa sơ thẩm, cấp sơ thẩm hỏi đại diện Công ty P về việc “ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất ở cho Công ty hay ông B trực tiếp kiểm tra thì Công ty đáp đưa trực tiếp cho ông B và Công ty đề soạn thảo hợp đồng”. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã bỏ ngỏ và không làm rõ thêm chi tiết của việc xem giấy chứng nhận đó như thế nào từ các bên. Mục đích của Công ty P khi tham gia mua bán nhà này là gì, vì sao lại soạn thảo hợp đồng đặt cọc cho bên bán nhận tiền cọc này. Những thao tác này là quan trọng tại quá trình xét xử ban đầu nhưng đã không được cấp sơ thẩm làm rõ. Từ đó cho thấy chính Công ty P và bà O, với tư cách là bên trung gian, môi giới nhà đất cho ông H, đương nhiên, họ mới nắm được thông tin do chính bên bán đưa cho họ để môi giới. Điều này là hiển nhiên, không phải chứng minh gì vì bản thân họ chắc chắn là phải được hưởng lợi ích nhất định khi hoàn tất việc mua bán này. Theo biên bản phiên tòa, đại diện Công ty này lại khai rằng còn có một người khác cung cấp cho họ thông tin chứ không phải ông H. Là một Công ty kinh doanh mà lời khai tiền hậu bất nhất như trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông B và vợ ông bị lừa dối là có cơ sở.

Phía ông H cũng khai không hề có chi phí hoa hồng gì cho Công ty P, ông H khai không hề có mối quan hệ với Công ty này. Ông H có lời khai rằng: chính Công ty P tự đưa thông tin của ông cho người mua, còn thông tin nhà của ông thì ông rao bán cho nhiều người, nên ông không biết lý do vì sao Công ty P đưa thông tin không có chi tiết nhà bị quy hoạch cho khách hàng. Ngược lại, phía nguyên đơn (bên mua) khai khi xem trên mạng, thấy Công ty này đưa tin môi giới nhà đất nên bên nguyên đơn liên hệ để xem xét và mua nhà. Cũng không hề có hoa hồng cho P. Thậm chí do chưa đủ tiền nên nguyên đơn mới đưa ra đề nghị bên bán và cả nhân viên Công ty môi giới về việc cần vay tiền ngân hàng để thanh toán mua nhà. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì Công ty P chính là người đứng ra soạn thảo hợp đồng đặt cọc cho hai bên. Như vậy, vai trò của Công ty P qua nhiều công đoạn khi tham gia vào việc mua bán của hai bên đã soạn thảo hợp đồng để cho ông H nhận 200.000.000 đồng đặt cọc, cho thấy rằng giữa ông H với Công ty P có sự liên hệ chặt chẽ với nhau để Công ty này đưa khách hàng đến xem nhà và đặt cọc cho ông H; soạn thảo hợp đồng với những điều khoản liên quan việc vay tiền, cùng sự trợ giúp của bên bán để bên mua đứng tên nhà mới vay được tiền, thể hiện có sự thỏa thuận giữa ba bên, chứ không phải như ông H trình bày là ông không có sự liên hệ nào với Công ty P.

[2.2] Về nội dung giao dịch đặt cọc: Bị đơn ông H khai ông không có liên hệ gì từ trước với ông B, ông nhận điện thoại của Công ty P hẹn cho khách coi nhà, thì ông để vợ ông tiếp cho khách coi. Ngày 30/9/2021, ông bận việc không có nhà nên để cho vợ ông tiếp khách cho xem nhà, nhưng cũng chính ông khai ngày 30/9/2021, theo Công ty điện thoại hẹn ông mang giấy tờ nhà đến Công ty để đặt cọc mua bán nhà. (Nhận định bản án sơ thẩm). Qua đó, đã cho thấy những lời khai này của bên bán không có sự thống nhất trong khai trình, rằng ông không có đưa hồ sơ nhà cho Công ty P môi giới, ông không có mặt khi xem nhà để giải thích cho khách hàng, khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông cũng không có giải thích gì về tình trạng quy hoạch của căn nhà với bên mua vì ông nghĩ rằng

bên mua tự biết. Tuy nhiên, chính vì việc ông khai rằng ông không quen biết với Công ty P và không ký gửi cho Công ty này bán nhà cho ông, Công ty này lấy thông tin nhà từ đâu ông không biết. Nếu vậy thì trách nhiệm của bên bán là ông H phải có sự thông tin, giải thích cho bên mua biết tình trạng của căn nhà mới đúng. Việc ông không thông tin cho khách hàng, trong khi lại cho rằng mình không có liên hệ với Công ty môi giới đã cho thấy rõ ràng là không có ai thông tin căn nhà bị quy hoạch hoàn toàn cho nên bên mua không biết là đúng. Lẽ ra, với tư cách bên bán, cần thiết phải có thông tin cụ thể, để bên mua tự do lựa chọn theo ý chí của mình. Khi đã thông tin rồi mà bên mua vẫn quyết định đặt cọc, thì bên mua mới phải chịu trách nhiệm. Chính những lời khai đầy mâu thuẫn của ông H đã cho thấy đây mới chính là nguyên nhân chính, dẫn đến việc bên mua đã đặt cọc cho ông H, mà hoàn toàn không biết căn nhà bị quy hoạch và bị hạn chế quyền sở hữu toàn phần.

Theo quy định tại điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “*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”.*

Dựa trên bản hợp đồng đặt cọc do Công ty P phát hành cho hai bên bán mua ký vào, có nội dung bên mua sẽ vay tiền để mua nhà, và bên bán phải hỗ trợ phần này, khi bên bán đồng ý cho Ngân hàng khóa tài khoản của bên bán lại, số tiền của ngân hàng cho vay 800 triệu, cho đến khi bên mua thực hiện xong thủ tục sang tên cho mình và giao dịch có đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền với Ngân hàng. Vậy thì khi phát hiện ra căn nhà bị quy hoạch; Ngân hàng không cho vay tiền, khả năng thực hiện giao dịch đặt cọc là tiếp ký hợp đồng mua bán giữa hai bên không thể diễn ra như trong thỏa thuận đặt cọc. Do vậy, trong trường hợp này, giao dịch đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu do lừa dối và nhầm lẫn. Hậu quả của việc hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là buộc bị đơn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho nguyên đơn, theo quy định tại điều 127 và điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với Phía Công ty P, thực hiện việc môi giới mà lại không có bất cứ tài liệu nào cung cấp cho Tòa để chứng minh rằng giữa ông H và Công ty có hợp đồng môi giới, tạo nên một khe hở mà trong tố tụng lẽ ra, nếu như có những điểm mâu thuẫn của vụ án chưa được làm rõ, Tòa án cấp sơ thẩm không nên cho phép Công ty này và cá nhân bà Hoàng Oanh được quyền vắng mặt.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tình tiết của vụ án, cho phép phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong các buổi kiểm tra giao nộp chứng cứ, mà vẫn tiến hành tố tụng như hòa giải là không đúng quy định về hòa giải và thông báo công bố công khai chứng cứ, nên đã không làm rõ được vai trò và trách nhiệm của các bên môi giới và bên bán nhà trong việc thiết lập hợp đồng đặt cọc. Hiện nay, Công ty TNHH P đã đi khỏi trụ sở và không để lại địa chỉ, người đại diện Công ty không đến Tòa, mà lại cho rằng bản thân đã nghĩ



việc làm tại Công ty, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định, nếu có hủy án để điều tra lại từ đầu, để đối chất làm rõ các vấn đề này cũng không khả thi và chẳng có tác dụng gì, vì suy cho cùng thì chính ông H, mới là người thụ hưởng toàn bộ số tiền này đặt cọc này chứ không phải Công ty P, vì khách hàng đã chuyển khoản thẳng vào tài khoản cho ông H số tiền 200.000.000 đồng, trong khi ông cũng khai trình rằng Công ty P cũng không hưởng quyền lợi gì từ ông. Nên việc buộc ông H trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là phù hợp quy định pháp luật đã viện dẫn trên.

[3] Về án phí: Căn cứ điểm b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc là vô hiệu. Nay yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên sửa lại phần án phí. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn lại toàn bộ án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điều 293, điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 126, khoản 1 điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B: sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 giữa ông Trần Văn B và ông Ngô Tuấn H vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Ngô Tuấn H trả lại cho ông Trần Văn B và bà Bùi Thị Kim C số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. 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 năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Tuấn H phải chịu án phí sơ thẩm là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 (Năm triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0047376 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C(nay là Chi cục Thi hành án Dân sự TP. Thủ Đức).

5. Án phí phúc thẩm: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ông Ngô Tuấn H chịu. Hoàn lại cho ông Trần Văn B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0027812 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự TP. Thủ Đức.

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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày ban hành.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Tiến Dũng**

**Nguyễn Thị Thoa**

**Lê Thị Hoàng Hoa**



**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp. Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Thủ Đức, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

**Lê Thị Hoàng Hoa**



