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: 585/2022/DS-PT
Ngày: 21/9/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Trịnh Thị Ánh

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2022/TLPT-DS ngày 22/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1875/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4307/2022/QĐ-PT ngày 08/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11994/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trầm Thái H, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Số 3/34 đường Q, phường E, quận R, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 413/41/14/31 đường T, khu phố T, phường Y, quận U, Thành phố H

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Nguyệt N, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Số 83C đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Tiến H - Luật sư của Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 221/2 đường S, phường A, thành phố P, tỉnh S

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Trầm Thái H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và tại các bản tự khai, hòa giải phía nguyên đơn Ông Trầm Thái H trình bày: Ngày 09/10/2019, tại Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, ông H và Bà Phạm Thị Nguyệt N có ký hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Theo đó, bà N hứa sau khi thực hiện thủ tục tách thửa sẽ chuyển nhượng phần đất còn lại có diện tích 71,6 m2 và phần diện tích xây dựng còn lại là 55,1 m2, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.950.000.000 đồng. Ngày 09/10/2019, ông H đã đặt cọc cho Bà Phạm Thị Nguyệt N số tiền 1.000.000.000 đồng, ngày 21/3/2020 ông H đặt cọc tiếp đợt 2 với số tiền 400.000.000 đồng theo phụ lục hợp đồng ký ngày 19/3/2020. Tổng số tiền ông H đã đặt cọc là 1.400.000.000 đồng. Ngày 15/7/2020, ông H hẹn bà N ra phòng công chứng để thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận của hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 09/10/2019, nhưng bà N không tiến hành bất cứ giao dịch nào.

Nay Ông Trầm Thái H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà Phạm Thị Nguyệt N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán các bên đã ký ngày 09/10/2019, giao cho đủ diện tích đất đã hứa bán là 71,6 m^2 và phần diện tích xây dựng còn lại là 55,1 m2, sau khi thực hiện giao dịch sang tên chủ sở hữu, ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng.

Bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày: Vào ngày 09/10/2019, bà N và Ông Trầm Thái H có ký hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 83C1 83C đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Đông Thành Phố. Theo đó, Bà Phạm Thị Nguyệt N hứa chuyển nhượng phần nhà và đất còn lại, sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích đất và nhà ghi tại Điều 1 của hợp đồng chỉ mang tính tượng trưng vì ông H yêu cầu phải ghi như vậy. Tuy nhiên, bà N cũng nói rõ với ông H vì đang làm thủ tục tách thửa không biết chính xác đất còn lại là bao nhiêu. Do vậy, tại Điều 2 của hợp đồng hai bên tiếp tục thỏa thuận, nếu sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa xong phần đất còn lại dù có tăng thêm hoặc giảm xuống so với diện tích thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng thì ông H vẫn phải mua theo giá là 2.950.000.000đ (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Thế nhưng, sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa thì ông H không đồng ý mua với giá thỏa thuận, vì cho rằng diện tích nhỏ hơn diện tích ghi ở Điều 1 của hợp đồng. Tháng 6 năm 2020, bà N đã hoàn tất thủ tục tách thửa đối với diện tích nhà, đất hứa mua bán. Tuy nhiên, suốt khoảng thời gian từ lúc bà N hoàn thành thủ tục tách thửa đến ngày cuối cùng trong thời hạn 04 tháng là ngày 12/7/2020, bà N đã nhiều lần liên lạc với ông H để hẹn ông H đến văn phòng công chứng làm thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý và không ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục mua bán, chuyên nhượng phần nhà, đất đã hứa mua bán. Những đoạn tin nhắn, đoạn ghi âm cuộc gọi giữa bà N với ông H thể hiện nội dung này, hiện nay bà N vẫn còn lưu giữ và đã nộp vào hồ sơ vụ kiện. Vì ông H cho rằng bà N không giao đủ diện tích nhà, đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu

cầu bà N phải hạ giá nhà, đất xuống chỉ còn 2.500.000.000 đồng. Đến ngày 15/7/2020, bà N vẫn có thiện chí hỏi ông H còn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng không nhưng ông H vẫn yêu cầu bà N phải hạ giá nhà, đất. Lí do ông H đưa ra cho việc trì hoãn ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục mua bán, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp lí, vì ngày 09/10/2019 bà N và ông H kí kết hợp đồng hứa mua bán, bà N đã đưa cho ông H xem bản vẽ phần nhà, đất đang thực hiện thủ tục tách thửa, trong đó thể hiện rõ phần diện tích nhà, đất sẽ bán, chuyển nhượng cho ông H. Tuy nhiên, ông H không có ý kiến phản đối và vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua bán. Ngày 10/5/2020, bà N đã lập biên bản bàn giao căn nhà 83C1 đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H cho ông H tạm quản lí và thu tiền thuê nhà, cùng ngày ông H đã thực hiện việc đo đạc và biết chính xác diện tích nhà, đất mà bà N sẽ thực hiện thủ tục bán, chuyển nhượng cho ông H. Tuy nhiên, ông H vẫn đồng ý tiếp tục mua và hối thúc bà N nhanh chóng hoàn tất việc tách thửa để chuyển nhượng nhà, đất cho ông H. Do đó, lí do ông H đưa ra cho việc trì hoãn ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì ông H là người vi phạm nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng hứa mua hứa bán nên ông H phải chấp nhận mất số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Bên cạnh đó, việc bà N đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng do ông H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng là đúng theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Bà Phạm Thị Nguyệt N có yêu cầu phản tố như sau:

+Yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký ngày 09/10/2019 giữa Bà Phạm Thị Nguyệt N với Ông Trầm Thái H có số công chứng 021635, quyển số 217/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố và phụ lục hợp đồng ký ngày 19/3/2020, không đồng ý trả số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng cho Ông Trầm Thái H

+ Yêu cầu buộc Ông Trầm Thái H trả cho Bà Phạm Thị Nguyệt N số tiền 24.500.000 đồng là của 07 tháng tiền thuê nhà (tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.500.000 đồng);

+ Yêu cầu buộc Ông Trầm Thái H phải trả lại cho bà N căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H

Tại phiên tòa sơ thẩm Bà Phạm Thị Nguyệt N rút lại một phần yêu cầu phản tố cụ gồm:

+ Yêu cầu buộc Ông Trầm Thái H trả cho Bà Phạm Thị Nguyệt N số tiền 24.500.000 đồng là của 07 tháng tiền thuê nhà (tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.500.000 đồng);

+ Yêu cầu buộc Ông Trầm Thái H phải trả lại cho bà N căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1875/2022/DS-ST Ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, 357, 423 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Bà Phạm Thị Nguyệt N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán các bên đã ký ngày 09/10/2019, giao cho đủ diện tích đất đã hứa bán là 71,6 m2 và phần diện tích xây dựng còn lại là 55,1 m2, sau khi thực hiện giao dịch sang tên chủ sở hữu, ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của của bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký ngày 09/10/2019 giữa Bà Phạm Thị Nguyệt N với Ông Trầm Thái H có số công chứng 021635, quyển số 217/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố và phụ lục hợp đồng ký ngày 19/3/2020, số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng thuộc về Bà Phạm Thị Nguyệt N.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Ông Trầm Thái H trả số tiền 24.500.000 đồng là của 07 tháng tiền thuê nhà (tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.500.000 đồng) và buộc Ông Trầm Thái H phải trả lại căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn Ông Trầm Thái H phải nộp án phí dân sự không giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự không có giá ngách đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 45.500.000 đồng mà ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0057606 ngày 17/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho Ông Trầm Thái H số tiền còn lại 44.900.000 đồng theo biên lai nói trên. Bà Phạm Thị Nguyệt N thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

5. Buộc nguyên đơn Trầm Thái Hòa trả lại cho bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

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

Ngày 05 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

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

Ông Lê Bảo Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Trầm Thái H trình bày: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì: Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu vợ Ông Trầm Thái H vào tham gia tố tụng. Văn phòng Công chứng đã công chứng nội dung Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng hứa mua hứa bán khi điều khoản không rõ ràng, cần thu thập ý kiến của Văn phòng công chứng để làm rõ nội dung này. Đồng thời, theo quy định tại hợp đồng diện tích thay đổi tăng giảm là phải theo chỉ số đo đạc nên việc giảm diện tích 11,65m^2 so với diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng là vượt quá chỉ số quy định trong đo đạc.

Trường hợp bà N đồng ý hòa giải, phía ông H đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng và sẽ tăng giá mua bán thêm số tiền 200.000.000 đồng và ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Nguyên đơn Ông Trầm Thái H trình bày: Việc giao kết và thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán với bà N chỉ do một mình ông thực hiện vì vợ ông bà Nguyễn Thị L đã giao toàn bộ việc này cho ông quyết định. Ông cũng đồng ý với toàn bộ trình bày của Ông Lê Bảo Q.

Bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày: Bà không đồng ý toàn bộ ý kiến của nguyên đơn. Tài sản nhà đất hứa mua hứa bán do bà đứng tên sở hữu và đã được cơ quan chức năng chứng nhận các Hợp đồng hứa mua hứa bán và tặng cho nên việc mua bán giữa bà với ông H là hợp lệ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng Huỳnh Thị Kim T trình bày: Bà là người môi giới việc mua nhà giữa các bên đương sự và diện tích mua bán các bên thỏa thuận là theo diện tích tại thỏa thuận Điều 1 của Hợp đồng hứa mua hứa bán.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày: Hợp đồng hứa mua hứa bán thực chất là Hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận của hợp đồng rõ ràng và phù hợp với quy định của pháp luật. Diện tích đất, nhà thỏa thuận tại Điều 1 theo giá thỏa thuận không thay đổi là lên hay xuống.

Thời điểm ký Hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng ông H là người thay đổi ý kiến và yêu cầu giảm giá mới đồng ý mua nhà. Đây là lỗi của ông H nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông H phải mất tiền cọc là 1.400.000.000 đồng.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể

từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Kháng cáo trong thời hạn qui định của pháp luật

Về nội dung: Đối tượng tranh chấp là hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 09/10/2019 giữa ông H và bà N được lập tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng hứa mua hứa bán, các bên thỏa thuận giá hứa mua, hứa bán là 2.950.000.000 đồng với phần đất 71,6m^2 và nhà 55,1m^2. Giá không thay đổi dù diện tích có tăng hay giảm. Tiền cọc sau 2 lần giao nhận là 1.400.000.000 đồng. Sau khi tách thửa diện tích còn lại mua bán chỉ còn 59,95m^2 và nhà 45m^2. Xét thấy, ông H biết rõ tình trạng và thỏa thuận diện tích khi tách thửa. Do đó việc ông H không tiếp tục thực hiện đã vi phạm thỏa thuận của Hợp đồng.

Ông H là bên có lỗi, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, tại phiên Tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông H xác nhận không đồng ý mua vì diện tích tách thửa còn lại nhỏ hơn diện tích thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2019. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn theo Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng hứa mua, hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký ngày 09/10/2019 giữa hai bên là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố này của bị đơn. Đối với phần yêu cầu phản tố mà bị đơn tự nguyện rút lại như ở trên, đề nghị Tòa án đình chỉ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27 tháng 5 năm 2022, Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức tuyên bản án số 1875/2022/DS-ST. Ngày 05/6/2022, nguyên đơn Ông Trầm Thái H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của ông H là trong thời hạn qui định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

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

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Lê Bảo Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Trầm Thái H có đơn yêu cầu triệu tập bà Huỳnh Thị Kim T là người môi giới việc hứa mua hứa bán giữa ông H với bà N. Tòa án triệu tập bà T cung cấp lời khai làm rõ một số nội dung liên quan đến vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng: Phía nguyên đơn yêu cầu hủy án vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị L là vợ Ông Trầm Thái H vào tham gia tố tụng trong vụ án. Xét, căn cứ Hợp đồng hứa mua hứa bán ký ngày 09/10/2019 đã được Văn phòng Công chứng Đông Thành phố chứng thực thì tham gia giao dịch có bên hứa bán là Bà Phạm Thị Nguyệt N và bên hứa mua là Ông Trầm Thái H. Theo lời khai xác nhận của ông H và bà N thì quá trình giao nhận tiền cọc hai lần cũng chỉ được thực hiện giữa ông H và bà N, không có sự tham gia của bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác nhận bà L đồng ý giao cho ông toàn quyền giao dịch và thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà N. Khi xảy ra tranh chấp bà L biết và không có ý kiến gì. Do đó, không cần thiết phải đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa bà L và tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở, nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH04987 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2017 đứng tên Bà Phạm Thị Nguyệt N có nội dung thỏa thuận bà N và Ông Trầm Thái H hứa mua, hứa bán một phần nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H. Hợp đồng đặt cọc có công chứng chứng thực. Căn cứ Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật Dân sự, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Thứ nhất, theo thỏa thuận giữa các bên tại Điều 1 của Hợp đồng thì diện tích đất sang nhượng là 71,6m^2, diện tích nhà là 55,1m^2 và tại Điều 2 của hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng giá này không thay đổi dù diện tích sau khi tách thửa có tăng thêm hoặc giảm xuống. Ông Trầm Thái H thừa nhận tại phiên tòa ông từ chối mua với lý do diện tích sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng ngày 09/10/2019. Sự thừa nhận của các bên đương sự phù hợp với nội dung của Vi bằng số 576/2020/VB-TPLQ.TD ngày 15/7/2020 mà ông H đã nộp vào hồ sơ vụ kiện đã được thẩm tra tại phiên tòa. Việc ông H không đồng ý mua với giá 2.950.000.000 đồng và chỉ đồng ý mua với điều kiện bà N giảm giá bán xuống còn 2.500.000.000 đồng vì cho rằng diện tích đất sau khi tách thửa chỉ còn 59,59m^2 nhỏ hơn nhiều so với diện tích đã ghi tại Điều 1 của hợp đồng là 71,6m^2 là không đúng theo thỏa thuận của hợp đồng.

Lời khai của người làm chứng là Bà Nguyễn Thị Kim T tại phiên tòa phúc thẩm: Diện tích hai bên thỏa thuận giao dịch là 71m^2 đất và 51m^2 nhà là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng hứa mua hứa bán. Tuy nhiên, hai bên cũng đã thỏa thuận giá không thay đổi khi diện tích lên hay xuống theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán ngày 09/10/2019 nên cần thiết phải xem xét toàn diện thỏa thuận Hợp đồng.

Thứ hai, theo bà N trình bày ngày 09/10/2019 bà N và ông H ký kết hợp đồng hứa mua, hứa bán thì đến ngày 19/10/2019 bà N đưa cho ông H xem bản vẽ phần nhà đất đang thực hiện thủ tục tách thửa, trong đó thể hiện phần nhà, đất sẽ chuyển nhượng cho ông H và ông H không có ý kiến gì và vẫn tiếp thực hiện hợp đồng. Trình bày của bà N phù hợp với nội dung biên bản bàn giao nhà tại địa chỉ 83C1 đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H lập ngày 10/5/2020 có nội dung cho ông H tạm quản lý và thu tiền thuê nhà. Cũng trong ngày này, ông H đã ký xác nhận đã nhận nhà theo Biên bản bàn giao nhà (bút lục 78).

Thứ ba, theo tài liệu chứng cứ thể hiện bà N đã có thiện chí mua bán cụ thể: Vào các ngày 06/7/2020, bà N hẹn gặp ông H để trao đổi thêm một số thông tin rồi cùng đến văn phòng công chứng làm thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đến. Ngày 07/7/2020, bà N gửi cho ông H đoạn tin nhắn thông báo ngày 12/7/2020 là hết thời hạn kí kết hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông H không ra văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục trên thì ông H đã vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng hứa mua hứa bán. Đồng thời, bà N hẹn ông H 14 giờ ngày 08/7/2020 gặp nhau ở văn phòng công chứng nhưng ông H vẫn không đến gặp bà N. Sau đó, bà N tiếp tục nhắn tin cho ông H từ ngày 08/7/2020 đến ngày 12/7/2020 có nội dung đề nghị ông H ra văn phòng công chứng ngày nào thì báo bà N biết nhưng ông H đều không trả lời. Đến ngày 13/7/2020, bà N tiếp tục nhắn tin thông báo với ông H nếu trong ngày đó ông H không ra văn phòng công chứng thì đồng nghĩa với việc ông H không mua nhà nữa. Nhưng ông H cũng vẫn không thực hiện.

Cấp sơ thẩm xác định, ông H là bên có lỗi dẫn đến việc hai bên không ký được hợp đồng mua bán tại công chứng theo thỏa thuận trong hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 09/10/2019 và phụ lục hợp đồng ngày 19/3/2020 là có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp đồng song vụ. Theo qui định tại Điều 328, 402 Bộ luật Dân sự 2015 thì mỗi bên tham gia giao dịch đều có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Do nguyên đơn yêu cầu điều chỉnh giá mua bán mà bị đơn không đồng ý nên hợp đồng không thể thực hiện được. Phía bà N đã thực hiện đúng toàn bộ nghĩa vụ của bên bán sang nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng nên số tiền 1.400.000.000 đồng mà ông H đặt cọc sẽ thuộc về bên nhận cọc Bà Phạm Thị Nguyệt N. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký ngày 09/10/2019 giữa Bà Phạm Thị Nguyệt N với Ông Trầm Thái H có số công chứng 021635, quyển số 217/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng

công chứng Đông Thành Phố và phụ lục hợp đồng ký ngày 19/3/2020. Như trên đã phân tích, Ông Trầm Thái H là bên vi phạm và là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không được ký kết, trường hợp này được quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015 về việc hủy bỏ hợp đồng do một bên vi phạm nghiêm trọng làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4] Tại cấp sơ thẩm, bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc Ông Trầm Thái H trả số tiền 24.500.000 đồng là của 07 tháng tiền thuê nhà (tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.500.000 đồng) và rút yêu cầu buộc Ông Trầm Thái H phải trả lại căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của bà N là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

Từ những nhận định trên và thống nhất theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Ông Trầm Thái H là không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Ông Trầm Thái H phải chịu, được trừ vào số tiền án phí đã tạm nộp theo qui định tại khoản 2; Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí tố tụng khác: Theo phiếu thu lập ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng, đã được sử dụng đủ vào chi phí tiến hành xem xét thẩm định. Cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015, buộc bị đơn Ông Trầm Thái H phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Trầm Thái H, giữ nguyên bản án số 1875/2022/DS-ST Ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, 357, 423 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Bà Phạm Thị Nguyệt N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán các bên đã ký ngày 09/10/2019, giao cho đủ diện tích đất đã hứa bán là 71,6m^2 và phần diện tích xây dựng còn lại là 55,1m^2, sau khi thực hiện giao dịch sang tên chủ sở hữu, ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của của bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng hứa mua hứa bán một phần nhà và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được ký ngày 09/10/2019 giữa Bà Phạm Thị Nguyệt N với Ông Trầm Thái H có số công chứng 021635, quyển số 217/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Đông Thành phố và phụ lục hợp đồng ký ngày 19/3/2020, số tiền đặt cọc 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng thuộc về Bà Phạm Thị Nguyệt N.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Ông Trầm Thái H trả số tiền 24.500.000 đồng là của 07 tháng tiền thuê nhà (tiền thuê nhà mỗi tháng là 3.500.000 đồng) và buộc Ông Trầm Thái H phải trả lại căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 83C1 Đường I, khu phố I, phường O, thành phố P, Thành phố H

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn Ông Trầm Thái H phải nộp án phí dân sự không giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự không có giá ngách đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 45.500.000 đồng mà ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0057606 ngày 17/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho Ông Trầm Thái H số tiền còn lại 44.900.000 đồng theo biên lai nói trên. Bà Phạm Thị Nguyệt N thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Buộc nguyên đơn Trầm Thái Hòa trả lại cho bị đơn Bà Phạm Thị Nguyệt N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Ông Trầm Thái H phải chịu, được cấn trừ số tiền án phí đã tạm

nộp 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0027671 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh. Ông 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương