| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 478/2018/DS-PT
Ngày: 15-5-2018
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 Nguyễn Thị Huyền

*Các Thẩm phán:*

1/ Ông Dương Tuấn Vinh

2/ Bà Phạm Hồng Loan

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh****:* Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018, về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1396/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2851/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1/ Ông **Vũ Khắc C**, sinh năm 1964 (có mặt)

1.2/ Bà **Phạm Thị Thuý H**, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2 đường số 6, khu phố 2, phường H1, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn*: Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: số 100 đường S1, khu phố B3, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Trần Thị G**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 100 đường S1, khu phố B3, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*4. Người làm chứng*:

4.1/ Ông **Trần Minh T1**, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 346 đường S2, khu phố C4, phường N1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2/ Bà **Lý Thị M**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 8/3/15/10, khu phố D5, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3/ Bà **Võ Thị D**, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 192A/1 đường S2, phường N1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2017, Bản tự khai ngày 08/5/2017, Bản ý kiến ngày 02/8/2017, Biên bản hoà giải các ngày 06/6/2017, ngày 21/8/2017, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ các ngày 06/6/2017, ngày 21/8/2017, ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thuý H là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/7/2015, ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thúy H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Quận A số 8062/HĐ-ĐC với ông Trần Minh T để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 15-1, tờ bản đồ số 33 (TL 2003) tại địa chỉ: số 202 Đường X1, phường V, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 025/2007 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 20/7/2007. Giá trị chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 980.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đặt cọc trước 500.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến khi nguyên đơn hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nguyên đơn phải làm thủ tục chuyển ngay cho bị đơn. Tuy nhiên, sau 03 tháng ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đưa số tiền còn lại cho ông C và bà H nên ông C và bà H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 8062/HĐ ký ngày 29/7/2015 và đồng ý trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T.

*Theo đơn phản tố ngày 11/7/2017, Bản tự khai ngày 19/5/2017, Biên bản hoà giải các ngày 06/6/2017, ngày 21/8/2017, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ các ngày 06/6/2017, ngày 21/8/2017, ông Trần Minh T là bị đơn trình bày*: Việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc như nguyên đơn trình bày là đúng.

Do trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 025/2007/UBND.GCN do UBND Quận A cấp ngày 20/7/2007 cho ông C và bà H thì ngoài phần diện tích đất được công nhận là 63,9m$^2$ còn có phần diện tích nhà đất 184,7m$^2$ không được công nhận do không phù hợp với quy hoạch nên hai bên thỏa thuận khi nào ông C và bà H tách được phần đất không phù hợp quy hoạch diện tích 184,7m$^2$ ra sổ riêng đứng tên ông C, bà H thì ông C, bà H có trách nhiệm thông báo ngay cho ông T biết để ông T thanh toán số tiền còn lại là 480.000.000 đồng và hai bên sẽ thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên, khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 03698 ngày 17/4/2017 đối với phần diện tích đất không phù hợp quy hoạch nêu trên thì nguyên đơn không thông báo cho bị đơn và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm hợp đồng.

Nay, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho ông T tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt một lần trị giá tiền cọc là 500.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 11/7/2017, bà Trần Thị G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*: Bà thống nhất với ý kiến của chồng là ông Trần Minh T, yêu cầu ông C và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thoả thuận, trường hợp không thực hiện hợp đồng, ông C, bà H phải đền tiền cọc gấp đôi.

*Tại bản tự khai ngày 26/9/2017, ông Trần Minh T1 là người làm chứng trình bày:* Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, bên bán có bớt cho bên mua số tiền 20.000.000 đồng để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trần Minh T1 là đại diện bên mua giao tiền cho bà Lý Thị M đi làm giấy chứng nhận, bên bán làm giấy uỷ quyền cho bà Lý Thị M để bà M nhận làm thủ tục giấy tờ để ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng có ghi khi nào xong thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ báo cho bên bán tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua. Nhưng sau đó vì hồ sơ làm giấy chứng nhận có trục trặc, bà M không tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông C đã phối hợp với bà M đi làm các giấy tờ, chứng từ, thủ tục. Kể từ đó ông T1 không còn liên quan đến việc chuyển nhượng đất nữa.

*Tại bản tự khai ngày 21/8/2017, bà Võ Thị D là người làm chứng trình bày*: Bà là người giới thiệu để ông T1 (là anh trai ông T) vào mua phần nhà đất thuộc thửa 15-1 tờ bản đồ số 33, vị trí khu đất tại số 202 Đường X1, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thúy H với giá tiền là 980.000.000 đồng cho ông Trần Minh T.

*Tại bản tự khai ngày 21/8/2017, bà Lý Thị M là người làm chứng trình bày:* Bà là người nhận làm thủ tục để tách phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không phù hợp quy hoạch ra thành một giấy chứng nhận riêng đứng tên ông C và bà H với giá 10.000.000 đồng. Ông T1 là người

đưa tiền cho bà đi làm giấy chứng nhận còn tiền đó là tiền của ai thì bà không biết. Khi làm thủ tục giấy tờ do gặp khó khăn nên bà đã cùng với ông C đi làm giấy chứng nhận. Khi Ủy ban nhân dân Quận A thông báo về việc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã báo lại cho ông C biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc công chứng số 8062/HĐ-ĐC đối với ông Trần Minh T để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 15-1, tờ bản đồ số 33 (TL 2003) tại địa chỉ: số 202 đường Đường X1, phường V, Quận A và yêu cầu xác định số tiền mà ông T đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Trần Minh T.

Buộc ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Minh T số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, tổng cộng ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H phải trả cho ông Trần Minh T là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự :

Ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H phải chịu 42.300.000 (Bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí do ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002652 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A. Ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H còn phải nộp thêm 30.300.000 (Ba mươi triệu ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng mà ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2016/0003024 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/01/2018, nguyên đơn – ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Do thời gian làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quá dài, bị đơn không thực hiện hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho nguyên đơn. Hiện nay, giá thị trường của nhà đất này khoảng 2.000.000.000 đồng nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 500.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng. Trong trường hợp bị đơn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải mua theo giá thị trường, nguyên đơn sẽ giảm cho bị đơn 10% so với giá thị trường.

Bị đơn trình bày: Theo thỏa thuận tại hợp đồng, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chưa được công nhận trong thời hạn 03 tháng. Hết thời hạn này, bị đơn có liên hệ với bà M là người được nguyên đơn ủy quyền nộp hồ sơ xin cấp giấy thì được biết nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận nên bị đơn không giao tiếp số tiền 480.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn. Sau khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Nay bị đơn vẫn mong muốn được giao kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn nhưng không đồng ý với giá chuyển nhượng nguyên đơn đưa ra. Nếu nguyên đơn không đồng ý với giá chuyển nhượng 980.000.000 đồng đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn phải trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bị đơn và phải chịu bồi thường cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

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

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H, nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số 8062/HĐ-ĐC ngày 29/7/2015 giữa ông Trần Minh T với ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thúy H thể hiện:

Điều 1: đối tượng hợp đồng là số tiền cọc 500.000.000 đồng

Điều 2: Mục đích đặt cọc là để thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa số tờ bản đồ 33 tại địa chỉ 202 Đường X1, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 025/2007/UB.GCN do UBND Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2007.

Điều 3: Giá trị và thời hạn đặt cọc.

"… Giá trị chuyển nhượng của quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở nêu trên là 980.000.000 đồng:

…

Thời hạn đặt cọc: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng cho đến khi bên B (ông C, bà H) hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên B phải làm thủ tục chuyển nhượng ngay cho bên A (ông T), nếu chậm trễ coi như vi phạm hợp đồng. Đồng thời bên A thanh toán hết cho bên B số tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên."

Điều 5: Nghĩa vụ và quyền của bên B

Bên B có các nghĩa vụ:

… Trường hợp bên B từ chối việc chuyển nhượng vì bất kỳ lý do nào thì bên B phải bồi thường cho bên B số tiền đặt cọc.

Như vậy, sau thời hạn 3 tháng theo hợp đồng thể hiện nguyên đơn ông C, bà H vẫn chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không báo cho phía bị đơn ông T biết để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay ông T vẫn yêu cầu ông C, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 968283 ngày 17/4/2017 ông C, bà H cũng không thông báo cho ông T biết để thực hiện hợp đồng và không tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T là vi phạm hợp đồng ngày 29/5/2015 đã ký với ông T.

Nay nguyên đơn ông C, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng công chứng 8062/HĐ-ĐC ngày 29/7/2015 với bị đơn ông T. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bị phạt cọc 500.000.000 đồng cho bị đơn là chưa phù hợp.

Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng công chứng 8062/HĐ-ĐC ngày 29/7/2015.

*Bởi các lẽ trên*: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 415/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng công chứng số 8062/HĐ-ĐC ngày 29/7/2015 giữa ông Trần Minh T với ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H

- Buộc nguyên đơn – ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bị phạt cọc 500.000.000 đồng cho ông Trần Minh T.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình thẩm tra công khai tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định: Ngày 29/7/2015, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 8062/HĐ-ĐC, Quyển số 02/2015. Hợp đồng đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất thuộc thửa 15-1, tờ bản đồ số 33 (TL 2003), tại địa chỉ số 202 đường Đường X1, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 025/2007 do UBND Quận A cấp ngày 20/7/2007 cho nguyên đơn. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 980.000.000 đồng. Bị đơn đã giao đủ cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải làm thủ tục chuyển nhượng ngay cho bị đơn. Việc thỏa thuận thời hạn để nguyên đơn thực hiện thủ tục tách thửa, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là do theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 025/2007/UB.GCN ngày 20/7/2007 của UBND Quận A, diện tích được công nhận là phần nhà ở diện tích 28m$^2$, phần đất ở là 63,9m$^2$, phần diện tích nhà và đất không phù hợp quy hoạch chưa được công nhận là 184,7m$^2$. Các bên tham gia hợp đồng đều biết rõ phần diện tích đất chưa được công nhận là đất vườn.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc thấy, giao dịch bảo đảm này được giao kết nhằm thực hiện chuyển nhượng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất thuộc thửa 15-1, tờ bản đồ số 33 (TL 2003), tại địa chỉ số 202 đường Đường X1, phường V, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 025/2007 do UBND Quận A cấp ngày 20/7/2007 cho nguyên đơn nên đủ điều kiện để chuyển nhượng. Đối với phần diện tích đất 184,7m$^2$ chưa được công nhận do không phù hợp quy hoạch nên hai bên thỏa thuận chưa tiến hành hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho đến khi nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất, thời hạn để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 03 tháng. Các bên tham gia hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về diện tích đất chưa được công nhận phải là đất ở hay đất nông nghiệp, không buộc nguyên đơn phải chuyển đổi mục đích sử dụng, tiến hành xây dựng nhà ở, xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Căn cứ Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất  là 30 ngày kể từ ngày người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ và căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp được chuyển nhượng nên việc trên thực tế diện tích đất 184.7m2 được công nhận là đất nông nghiệp và việc thỏa thuận thời hạn 03 tháng để bên chuyển nhượng thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhà đất chưa được công nhận rồi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm  điều cấm của pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc công chứng số 8062/HĐ-ĐC, Quyển số 02/2015 ngày 29/7/2015 đáp ứng đầy đủ các điều kiện về chủ thể, đối tượng, hình thức hợp đồng, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết của mình.

Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận nguyên đơn có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và pháp luật cũng quy định người nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải là người sử dụng đất hoặc người được người sử dụng đất ủy quyền. Trên thực tế, nguyên đơn đã giao cho bà Lý Thị M nộp hồ sơ. Theo lời khai của bà Lý Thị M, do ông C không nộp đủ giấy tờ hợp lệ nên cơ quan nhà nước yêu cầu bổ sung. Ông C là người cùng bà M đi trích lục giấy tờ, khai lại và bổ túc hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước. Khi hoàn tất hồ sơ, bà M cũng thông báo để ông C trực tiếp đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc nguyên đơn không được cấp giấy chứng nhận trong thời hạn 03 tháng không phải do quy định pháp luật về việc cấp giấy chứng nhận có thay đổi và bị đơn không phải người nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy nên không biết được thời điểm nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn phải có nghĩa vụ hợp thức hoá phần diện tích đất không phù hợp quy hoạch và chưa được công nhận quyền sử dụng đất thành một giấy chứng nhận riêng đứng tên nguyên đơn và sau khi nhận giấy chứng nhận nêu trên thì phải làm thủ tục chuyển nhượng ngay cho bên bị đơn. Quá thời gian 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn vẫn chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/4/2017, nguyên đơn đã được Uỷ ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH 03698.  Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 141,9$m^2$ tại thửa đất các bên thoả thuận mua bán thì nguyên đơn không  tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn. Nguyên đơn khai sau 03 tháng, nguyên đơn đã gặp bị đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại và bị đơn không đồng ý nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Hết thời hạn đặt cọc, nguyên đơn chưa hoàn tất thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với phần đất vi phạm quy hoạch, không liên hệ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc. Khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH 03698 ngày 17/4/2017 đối với phần

đất diện tích 141,9m$^2$ tại thửa đất các bên thoả thuận mua bán, bị đơn vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nguyên đơn như nội dung của hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết nhưng nguyên đơn không đồng ý. Như vậy, bên từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng là nguyên đơn. Căn cứ  quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 500.000.000 đồng. Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Do vậy Tòa sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cọc khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là có cơ sở.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, do không đồng ý với giá chuyển nhượng nguyên đơn đưa ra bị đơn chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả tiền đặt cọc và bồi thường cọc cho bị đơn nhưng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên đề nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc công chứng số 8062/HĐ-ĐC ngày 29/7/2015 giữa ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H và ông Trần Minh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H về việc ông Vũ Khắc C, bà Phạm Thị Thúy H trả lại tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng nhà nước công bố cho ông Trần Minh T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Trần Minh T.

Buộc ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Minh T số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, tổng số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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 chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H phải chịu 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí do ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0002652 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Vũ Khắc C và bà Phạm Thị Thuý H còn phải nộp thêm 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0003024 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Khắc C không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003853 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Thị Thúy H không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003852 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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".

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- THADS Quận A ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

**Nguyễn Thị Huyền**