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: 1166/2023/DS-PT
Ngày: 11/12/2023
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Trần Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị 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: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 436/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4898/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15267/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh V; địa chỉ: Số I đường P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu T; địa chỉ: Số B đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh V – nguyên đơn, Bà Phạm Thị Thu T – bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng – Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh V trình bày như sau:

Ông có thỏa thuận mua nhà của bà Phạm Thị Thu T tại số B đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.170.000.000 đồng. Trước khi đặt cọc, bà T có cho ông xem nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 19/5/2021, ông và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 21/7/2021 hai bên sẽ đến phòng công chứng làm hợp đồng mua bán và giao nhận số tiền còn lại là 2.970.000.000 đồng. Do dịch bệnh nên hai bên thỏa thuận lại đến ngày 22/10/2021 mới đến phòng công chứng làm hợp đồng mua bán. Lúc đặt cọc, do lần đầu mua nhà chưa có kinh nghiệm nên ông chỉ xem giấy có đúng số nhà hay không, còn bà T chỉ cho biết một phần nhà đất không được công nhận do vi phạm quy hoạch chứ không nói lầu 1 của căn nhà chưa được hoàn công; vài ngày sau, ông có hỏi bà T việc làm thủ tục hoàn công. Ngày đến văn phòng C làm hợp đồng mua bán, sau khi Công chứng viên giải thích thì ông mới biết phần diện tích sử dụng lầu 1 chưa được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Ông đề nghị bà T làm thủ tục hoàn công lầu 1 xong mới ký hợp đồng mua bán hoặc ký hợp đồng luôn nhưng ông sẽ giữ lại 300.000.000 đồng chờ đến khi bà T hoàn tất thủ tục hoàn công lầu 1 sẽ giao; bà T không đồng ý nên hai bên không ký kết hợp đồng mua bán. Sau đó, ông có liên lạc với bà T để thỏa thuận cách giải quyết nhưng sau đó bà T bán nhà cho người khác mà không cho ông biết. Tại phiên tòa, ông chỉ yêu cầu buộc bà T trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu bồi thường thêm 200.000.000 đồng như yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Bị đơn là bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Ông Nguyễn Minh V có thỏa thuận mua nhà của bà tại số B đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá cả và các điều khoản đúng như ông V trình bày. Trước khi đặt cọc, bà có cho ông V đến xem thực tế căn nhà và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông V xem. Sau khi giao tiền cọc, ông V có nhờ bà hỗ trợ về vấn đề hoàn công nhưng do dịch bệnh không ai nhận làm và cũng do dịch bệnh nên hai bên thỏa thuận lại đến ngày 22/10/2021 mới đến phòng công chứng làm hợp đồng mua bán nhưng tại phòng công chứng ông V đổi ý không mua nhà với lý do vì nhà chưa hoàn công nên sau đó bà đã ký hợp đồng bán nhà cho ông Trần Quốc B và bà Vũ Thị T1 vào ngày 24/1/2022. Nay bà không chấp nhận yêu cầu của ông V vì trước khi đặt cọc ông V có đến xem nhà và giấy chứng nhận nên ông V biết sự khác biệt thực tế nhà và trên giấy chứng nhận, đồng thời có thỏa thuận bằng miệng là mua bán theo giấy chứng nhận, không đề cập lầu 1 chưa hoàn công. Tại phiên tòa, ông V trình bày hoàn cảnh khó khăn nên bà sẽ hỗ trợ ông V bằng cách hoàn lại 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc.

Buộc bà Phạm Thị Thu T hoàn trả cho ông Nguyễn Minh V một phần tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh V có đơn yêu cầu thi hành, nếu bà Phạm Thị Thu T chậm thi hành thì bà Phạm Thị Thu T còn phải trả cho ông Nguyễn Minh V khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền chậm thi hành.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn là người kháng cáo – ông V trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – bà T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo các quyền lợi và được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khẳng định không mời luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, xét ý kiến của bị đơn là tự nguyện nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng, xét bà Võ Thị Huỳnh N (vợ nguyên đơn) xác định số tiền 200.000.000 đồng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là tài sản riêng của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng đối với bị đơn; do đó cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, thấy rằng:

Thông tin về nhà và đất đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên trong trường hợp này, thực tế phần lầu 1 của căn nhà sau khi được bị đơn xây dựng theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo số 1044/GPSC-UBND ngày 22/10/2020 của Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị đơn chưa thực hiện thủ tục hoàn công thể hiện những thay đổi về thực trạng công trình nhà cửa đó sau quá trình thi công. Sau khi hoàn tất thủ tục hoàn công thì bị đơn mới có thể xác lập quyền sở hữu đầy đủ trên giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, điều này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch mua bán nhà.

Theo khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch được thực hiện như sau:

(1) Nhà ở phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở 2014.

Nhà đất số B đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh tuy đã có giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nhưng chưa hoàn chỉnh về pháp lý phần xây dựng thêm. Về phần bị đơn khi bán nhà không cung cấp rõ thông tin pháp lý của căn nhà, cụ thể là phần diện tích lầu 1 làm thêm chưa thực hiện hoàn công mà thủ tục hoàn công theo quy định pháp luật chỉ có thể là chủ sở hữu mới thực hiện được, cấp sơ thẩm nhận định bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 443 Bộ luật Dân sự là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật; do đó, bị đơn có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng mua bán. Cấp sơ thẩm nhận định và quyết định bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng là chưa thỏa đáng, cần sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm của bị đơn không có cơ sở, xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải hoàn trả tiền cọc nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn. Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Phạm Thị Thu T, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Minh V, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V:

Buộc bà Phạm Thị Thu T hoàn trả cho ông V toàn bộ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Ông Nguyễn Minh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông ông V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0016861 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Thu T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0035928 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Minh V không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0035923 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS Quận 8;
- TAND Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương