

Bản án số: 1147/2019/DS-PT

Ngày: 29/11/2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại tài sản

**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 Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Phan Thị Tú Oanh**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, 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 Đoàn Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/11/2019 và ngày 29/11/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 443/2019/TLPT-DS ngày 23/9/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4689/2019/QĐ-PT ngày 08/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9110/2019/QĐ-PT ngày 01/11/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9854/2019/QĐ-PT ngày 20/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Quang T**, sinh năm 1983 (xin vắng)

Địa chỉ: A phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1975 (xin vắng)

Địa chỉ: A1, phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1980 (xin vắng)

Địa chỉ: A2, phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Ngọc T1, sinh năm 1985 (xin vắng)
Địa chỉ: A3, phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Quang T2, sinh năm 1955 (xin vắng)
4. Bà Trần Thị M, sinh năm 1958 (xin vắng)
Địa chỉ: A4, phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng công chứng TĐ (xin vắng)
Địa chỉ: A5, phường B5, Quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Nguyên đơn ông Lê Quang T trình bày:

Ngày 10/6/2013 ông T và ông Nguyễn Ngọc H thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc số công chứng 00005033 tại Văn phòng công chứng TĐ, theo đó ông T nhận đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để bán cho ông H căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1175/2008/GCN-UB do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 25/9/2008. Thời gian đặt cọc là 04 tháng kể từ khi ký hợp đồng, giá mua bán nhà là 1.210.000.000 đồng, đợt 1 ngay sau khi lý hợp đồng đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, đợt 2 trong thời hạn 05 tháng hai bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên đồng thời ông H thanh toán số tiền còn lại là 610.000.000 đồng. Sau đó, ông T có nhận thêm 60.000.000 của ông H để làm giấy tờ. Tổng cộng ông T đã nhận của ông H số tiền 660.000.000 đồng.

Ngay khi ký hợp đồng công chứng và nhận tiền đặt cọc, ông T đã giao nhà cho ông H sử dụng. Hai bên thỏa thuận chỉ mua bán căn nhà, phần diện tích còn lại ông T vẫn sử dụng. Tuy nhiên vì căn nhà mới xây dựng trái phép nên không thể hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận nên từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay hai bên không thể lập hợp đồng mua bán nhà theo quy định của pháp luật.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 00005033 ngày 10/6/2013 lập tại Văn phòng công chứng TĐ, ông đồng ý hoàn trả cho ông H và bà T1 (vợ ông H) số tiền 660.000.000 đồng, còn vợ chồng ông H, bà T1 phải trả lại căn nhà đang sử dụng tại địa chỉ số 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Ông đồng ý hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông H, bà T1 số tiền 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ông xác định lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để mua nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình

Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không mua toàn bộ diện tích 81m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1175/2008/GCN-UB do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 25/9/2008 mà chỉ mua căn nhà diện tích khoảng 50m². Ông đã sử dụng căn nhà này từ ngày 10/6/2013, bên bán hứa sẽ làm thủ tục sang tên đầy đủ cho ông trong vòng 04 tháng nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện, hai bên cũng chưa ký hợp đồng mua bán nhà. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị ông T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc nói trên, khi nào hoàn tất giấy tờ chuyển nhượng nhà đất thì ông sẽ trả tiếp cho ông T số tiền 560.000.000 đồng. Trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng thì ông cứ tiếp tục sử dụng nhà để ở, ông không đồng ý ông T bồi thường tiền cho ông, ông phải trả lại nhà cho ông T. Trong vụ án này ông không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Bà là vợ của ông T. Bà xác nhận nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông T có trước khi kết hôn. Bà thống nhất với yêu cầu của ông T, không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc T1 trình bày:

Bà là vợ của ông H, thống nhất với ý kiến của ông H, không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T2 trình bày:

Ông là cha ruột của ông T. Ông xác định ông là người nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và nhận thêm 60.000.000 đồng của ông H. Ông T đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã nhận 660.000.000 đồng, ông thống nhất với ý kiến của ông T, không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TĐ có văn bản số 88/VPCCTĐ ngày 30/6/2018 trình bày:

Hợp đồng đặt cọc số 000005033 ngày 10/6/2013 được Văn phòng công chứng TĐ chứng nhận theo đúng quy định, đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Ông là vợ ông Lê Quang T2, bà xác nhận ông T2 có nhận của ông H số tiền 660.000.000 đồng không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Xác định Hợp đồng đặt cọc số 000005033 ngày 10/6/2013 tại Văn phòng công chứng TĐ vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000005033 ngày 10/6/2013 tại Văn phòng công chứng TĐ ký kết giữa ông Lê Quang T và ông Nguyễn Ngọc H.

Ông Lê Quang T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Phạm Ngọc T1 số tiền 660.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc H và bà Phạm Ngọc T1 và những người đang cư trú tại nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (căn nhà được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 92/GPXD ngày 24/10/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 2) có trách nhiệm giao trả nhà đất trên cho ông Lê Quang T trong thời hạn 30 ngày kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Quang T hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Phạm Ngọc T1 số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 25/7/2019 bị đơn ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 28/11/2019, các đương sự thỏa thuận thống nhất như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ký ngày 10/6/2013 tại Văn phòng công chứng TĐ giữa ông Lê Quang T với ông Nguyễn Ngọc H đối với nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Quang T giao cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.700.000.000 đồng trong thời hạn tối đa là 06 tháng kể từ ngày 01/12/2019, hạn chót là ngày 31/5/2020.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc T1 và những người hiện đang cư trú tại nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giao lại nhà đất này cho ông Lê Quang T tại thời điểm đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng.

Trường hợp phía bị đơn muốn giao nhà trước thời hạn trên thì phải thông báo cho phía nguyên đơn trước thời hạn 01 tháng.

Đôi bên tự giao nhận tiền, tự giao nhận nhà đất trực tiếp với nhau.

Chi phí thẩm định giá: nguyên đơn tự nguyện nộp, đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn chịu theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn chịu theo quy định.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xin vắng mặt.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào thỏa thuận giữa các đương sự tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2019 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

Do vậy cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ký ngày 10/6/2013 tại Văn phòng công chứng TĐ giữa ông Lê Quang T với ông Nguyễn Ngọc H đối với nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Quang T giao cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) trong thời hạn tối đa là 06 tháng kể từ ngày 01/12/2019, hạn chót là ngày 31/5/2020.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc T1 và những người hiện đang cư trú tại nhà đất 104/3A đường số 13, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giao lại nhà đất này cho ông Lê Quang T tại thời điểm đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Trường hợp phía bị đơn muốn giao nhà trước thời hạn trên thì phải thông báo cho phía nguyên đơn trước thời hạn 01 tháng.

Đôi bên tự giao nhận tiền, tự giao nhận nhà đất trực tiếp với nhau.

Chi phí thẩm định giá: nguyên đơn tự nguyện nộp, đã nộp xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quang T phải chịu 63.000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng).

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Lê Quang T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số AA/2017/0015220 ngày 29/5/2018, AA/2017/0015496 ngày 22/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Nguyễn Ngọc H phải nộp, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0016643 ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.2;
- Chi cục THADS Q.2;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang