

**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: 652/2022/DS-PT

Ngày: 07-11-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản khác gắn liền với đất.

**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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - 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 Tú Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 316/2022/TLPT-DS ngày 14/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2643/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5239/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà VT2, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Số 110/2 TKC, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông NVT, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: 86/5 HBC, Phường 11, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 004602 lập ngày 31/10/2018 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Phòng).

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông LTV, sinh năm 1966; (có mặt)

2.2 Bà PTKD, sinh năm 1972; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 35/16 đường số 45, khu phố 2, phường C, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông NNA, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: 53 Đường 3, khu phố 9, phường T2, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 008716 ngày 02/5/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố).

3. *Người kháng cáo:* Ông LTV và bà PTKD – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải phía nguyên đơn bà VT2 trình bày:

Bà VT2 và ông LTV có ký kết giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018, đối tượng giao dịch mua bán là căn nhà số 35/16 đường số 45, khu phố 2, phường C, quận A, thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông LTV và bà PTKD. Khi hai bên ký kết giao dịch mua bán nhà đất và tiến hành đặt cọc ông LTV không cho bà VT2 xem giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3763/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận A cấp do giấy tờ nhà đất trên ông LTV, bà PTKD đang thế chấp tại ngân hàng, nên bà VT2 không biết được hiện trạng nhà trong giấy chứng nhận khác so với thực trạng nhà hiện tại, hơn nữa căn nhà nằm trong khu quy hoạch, giải tỏa. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khoảng 1 tuần sau bà VT2 mới được ông LTV và bà PTKD cung cấp bản photo giấy chứng nhận, khi đó bà VT2 mới biết hiện trạng nhà đất được công nhận không giống như hiện trạng nhà đất thực tế hai bên thông báo cho nhau lúc giao dịch, vì bà VT2 không được bên bán cung cấp thông tin sự thật về căn nhà mua bán, nên bà VT2 đã thông báo đến ông LTV và bà PTKD đề nghị hủy giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2018 và yêu cầu ông LTV, bà PTKD trả lại cho bà VT2 số tiền 300 triệu đồng đã đặt cọc. Nhưng ông LTV và bà PTKD không đồng ý và bảo rằng nếu bà VT2 không tiếp tục mua nữa thì sẽ bị mất tiền đặt cọc.

Nay bà VT2 yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2018 được ký giữa bà VT2 và ông LTV do giao dịch giữa bà VT2 và ông LTV, bà PTKD là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối và buộc vợ chồng ông LTV và bà PTKD trả lại cho bà VT2 số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, phía bị đơn ông LTV và bà PTKD trình bày:

Bị đơn xác nhận vào ngày 26/8/2018 ông LTV có ký giấy đặt cọc bán căn nhà 35/16 đường số 45, khu phố 2, phường C, quận A (nay là thành phố A), Thành phố Hồ Chí Minh với bà VT2, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là

3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu đồng), bà VT2 đã đặt cọc trước 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà VT2 đã đi xem toàn bộ hiện trạng thực tế của ngôi nhà, bà VT2 cũng được biết căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng nên ông LTV đã cho bà VT2 xem bản phô tô giấy chứng nhận của căn nhà và hợp đồng vay tại Ngân hàng, đồng thời ông LTV cũng cung cấp cho bà VT2 đầy đủ giấy tờ pháp lý của căn nhà, bao gồm: Giấy chứng nhận chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất số 3763/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận A cấp; bản vẽ thiết kế xây dựng và giấy phép xây dựng tạm của căn nhà.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, hai bên giao kết đến ngày 20/9/2018 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng công chứng và thanh toán dứt điểm tiền mua bán nhà, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng mua bán 01 tuần thì bà VT2 đến gặp vợ chồng ông LTV xin hoãn lại đến ngày 15/11/2018 mới đi công chứng vì chưa sắp xếp được tiền, nếu đến thời điểm này bà VT2 không mua thì sẽ chịu mất tiền cọc. Tuy nhiên đến thời điểm bà VT2 hẹn đi công chứng, bà VT2 đã không ra công chứng ngược lại nộp đơn khởi kiện ông LTV, bà PTKD tại Tòa án. Nay ông LTV, bà PTKD không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tuyền, bởi vì khi mua bán bà VT2 đã được ông LTV cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý của căn nhà cũng được thấy hiện trạng thực tế của căn nhà.

Nay ông LTV, bà PTKD đồng ý hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018 và không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Trong trường hợp hai bên thương lượng, hòa giải được với nhau thì ông LTV, bà PTKD đồng ý hỗ trợ cho bà VT2 số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Hiện nay căn nhà trên ông LTV, bà PTKD đã chuyển nhượng cho ông LKH và bà VTT1 (theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 002690 ngày 20/3/2019), việc mua bán này đã được hoàn tất và bên mua đã được cấp giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà VT2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018, đối tượng giao dịch là căn nhà số 35/16 đường số 45, khu phố 2, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu và yêu cầu ông viết bà PTKD trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Bị đơn - ông LTV và bà PTKD có ông NNA là người đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2643/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà VT2.

Hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018 giữa bà VT2 và ông LTV.

Buộc ông LTV, bà PTKD trả lại cho bà VT2 số tiền đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Trường hợp ông LTV, bà PTKD chậm trả tiền thì ông LTV, bà PTKD phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời TP. gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông LTV, bà PTKD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng.

Trả lại cho bà VT2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0005930 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, ông NNA là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông LTV và bà PTKD kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

- Hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018 giữa bà VT2 và ông LTV.
- Ông LTV, bà PTKD có trách nhiệm trả cho bà VT2 số tiền 133.500.000 (một trăm ba mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng vào ngày 21/11/2022.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông LTV, bà PTKD chậm trả tiền thì ông LTV, bà PTKD phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông LTV, bà PTKD làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, xét thấy sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa:

- Hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018 giữa bà VT2 và ông LTV.

- Ông LTV, bà PTKD có trách nhiệm trả cho bà VT2 số tiền 133.500.000 (một trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng vào ngày 21/11/2022.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông LTV, bà PTKD chậm trả tiền thì ông LTV, bà PTKD phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông LTV, bà PTKD chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà VT2 (133.500.000 đồng) là 6.675.000 (sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm nên bị đơn là ông LTV, bà PTKD phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 2643/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

1.1. Hủy giấy đặt cọc nhà ngày 26/8/2018 giữa bà VT2 và ông LTV.

1.2. Ông LTV, bà PTKD có trách nhiệm trả cho bà VT2 số tiền 133.500.000 (một trăm ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng vào ngày 21/11/2022.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông LTV, bà PTKD chậm trả tiền thì ông LTV, bà PTKD còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.3.1. Ông LTV và bà PTKD chịu 6.675.000 (sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

1.3.2. Trả lại cho bà VT2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0005930 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông LTV, bà PTKD chịu 300.000 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông LTV, bà PTKD đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên thu số AA/2021/0028301 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố A;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú