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: 463/2023/DS-PT
Ngày: 19-4-2023
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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Toại

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Hà

Ông Hoàng Bích Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim D, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12, 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 586/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 708/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 1071/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lý Thanh T, sinh năm 1975; địa chỉ: 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1965; địa chỉ: 118C B, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim D: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm: 1989 hoặc ông Lê Hồng Q, sinh năm: 1988; cùng địa chỉ: số A, ngõ

389 H, phường Nghĩa Tân, quận cầu Giấy, Thành phố Hà Nội - là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh); ông T1 có mặt ngày 12/4/2023, vắng mặt ngày 19/4/2023; ông Q vắng mặt ngày 12/4/2023, có mặt ngày 19/4/2023.

2.2. Ông Nguyễn Đình Quốc K, sinh năm: 1981; địa chỉ thường trú: tổ 5, B, Vĩnh Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc: A đường số 10 KDC Nam Long, Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trương M, sinh năm: 1972, địa chỉ: 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.2 Bà Trương Mỹ L, sinh năm: 1973 (đã chết vào ngày 29/12/2020); địa chỉ: 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Mỹ L: Anh Ngô Thiên Q1, sinh năm 2000, địa chỉ: 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.3 Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quản lý Bất động sản S; địa chỉ: B Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và quản lý Bất động sản S: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1990; địa chỉ: C/3 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 01-12/2020/GUQ ngày 15/12/2020); có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.4 Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1973, địa chỉ: 258/38 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

3.5 Anh Nguyễn Trọng M, sinh năm: 1990, địa chỉ: B Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Lý Thanh T - và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 16/8/2019, ông Lý Thanh T (bên bán, chuyển nhượng, gọi tắt là bên A) và ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D (bên mua, nhận chuyển nhượng, gọi tắt là bên B), có sự chứng kiến của ông Nguyễn Trọng M (bên môi

giới) ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là hợp đồng đặt cọc) với những nội dung chính:

- Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà đất số 108 C) theo Bằng khoán điền thổ số 2087, có diện tích đất là 81m2, diện tích xây dựng là 81m2;

- Giá mua bán là 30.600.000.000 đồng; đặt cọc 5.000.000.000 đồng, bên B chuyển trước 50.000.000 đồng, ngày 17/8/2019 chuyển tiếp 450.000.000 đồng, chậm nhất là ngày 26/8/2019, thanh toán 4.500.000.000 đồng;

- Khi bên A hoàn tất xong tất cả thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán thì bên B sẽ chuyển 24.500.000.000 đồng; khi bàn giao nhà và hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng thì bên B giao nốt số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại. Bên A cam kết bất động sản nêu trên thuộc sở hữu hợp pháp của bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; bên B đã xem xét kỹ, biết rõ về mặt pháp lý, hiện trạng thực tế, giấy tờ về quyền sở hữu của nhà ở, thửa đất nêu trên, đồng ý mua và không khiếu nại về sau. Bên A đổi ý không chuyển nhượng hoặc vi phạm hợp đồng, hoặc không có thiện chí, cố tình gây trở ngại, không chịu hoàn tất hoặc chậm trễ tiến hành thủ tục mua bán theo yêu cầu của bên B, thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên A phải hoàn trả cọc và bồi thường cho bên B số tiền tương đương tiền cọc; bên B đổi ý không mua hoặc vi phạm hợp đồng thì mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

- Ngoài ra, hợp đồng còn điều khoản về phí môi giới.

Sau khi ký hợp đồng nêu trên, bà D biết ông Lý Thanh T còn 02 người chị là bà Trương Mỹ L và bà Trương M nên các bên bổ sung Điều 5 vào hợp đồng. Theo đó: bên B chịu trách nhiệm làm tất cả các thủ tục và chi phí từ khi nhận quyết định thi hành án cho đến khi ra sổ đỏ và cam kết cho bên A được ở lại đến hết tháng giêng âm lịch năm 2020; bên A chịu trách nhiệm giao quyết định thi hành án, đóng thuế thu nhập cá nhân, chịu phí công chứng, trả phí môi giới. Sau khi bổ sung Điều 5, bên A gồm ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M; bên B gồm ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D và bên môi giới là ông Nguyễn Trọng M đã ký, ghi rõ họ tên.

Thực hiện hợp đồng, ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M đã nhận và sử dụng khoản tiền 05 tỷ đồng do bà Nguyễn Thị Kim D đặt cọc; thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng và Xử lý môi trường AG thực hiện với chi phí là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tư vấn và dịch vụ số 020-2019/HĐAG ký ngày 20/8/2019 với bà Nguyễn Thị Kim D.

Ngày 23/12/2019, Phòng Quản lý Đô thị Quận 1 ban hành Văn bản số 428/QLĐT-QHXD (sau đây gọi tắt là Văn bản số 428) gửi ông Lý Thanh T, cung cấp thông tin quy hoạch tại khu đất số 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/01/2020, Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lý Thanh T (số CR 779650), bà Trương Mỹ L (số CR 779649), bà Trương M (số CR 779648).

Ngày 12/6/2020, bà Nguyễn Thị Kim D có Thông báo số 01 gửi ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M. Theo đó, ngày 08/6/2020, bà đã gặp ông T, yêu cầu ông T khiếu nại giúp Văn bản số 428, nhưng ông T không đồng ý. Trong trường hợp căn nhà không bị quy hoạch và cho xây dựng kiên cố thì bà tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Trường hợp cơ quan chức năng không chấp nhận những nội dung trên thì bà yêu cầu ông T, bà L, bà M trả lại số tiền đã đặt cọc là 05 tỷ đồng. Bà chấp nhận mất 200.000.000 đồng chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà yêu cầu ông T, bà M, bà L thu xếp thời gian cụ thể để các bên thương lượng, giải quyết về hợp đồng đã ký.

Ngày 20/7/2020, ông Lý Thanh T có thư thông báo gửi bà Nguyễn Thị Kim D. Theo đó, sau nhiều lần ông (đại diện bên bán) mời bà Nguyễn Thị Kim D đến phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, nhưng bên mua nhiều lần khất hứa rồi không đến, trì hoãn việc giao kết hợp đồng, gây thiệt hại cho bên bán. Ngày 12/6/2020, bên mua thông báo bằng văn bản sẽ không mua nhà với những lý do không phù hợp với hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Bằng văn bản này, ông thông báo hủy hợp đồng đã ký ngày 16/8/2019.

Như vậy, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 108 C, nguyên đơn đã nhiều lần bằng văn bản và trao đổi qua điện thoại, yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim D ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà nhưng bà D không thực hiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 05 tỷ đồng.

Đối với việc bị đơn Nguyễn Thị Kim D yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn, bà Trương M, bà Trương Mỹ L phải hoàn trả lại 05 tỷ đồng tiền cọc, nguyên đơn không đồng ý, vì:

- Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 10/8/2019 nguyên đơn đã giao cho ông Nguyễn Trọng M, nhân viên môi giới của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và quản lý Bất động sản S văn bản Xác nhận số 186/XN - QLĐT ngày 8/6/2015 của Phòng Quản lý đô thị Quận 1 (sau đây gọi tắt là văn bản số 186), có nội

dung xác nhận căn nhà 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được phép xây dựng 5 tầng, nhà nằm trên hẻm quy hoạch 6m40 - 8m10, nên bên môi giới có trách nhiệm thông tin lại cho khách mua nhà. Khi ký hợp đồng đặt cọc, nhận thấy nội dung của hợp đồng ghi nhận bên mua đã biết rõ về tình trạng pháp lý của căn nhà, nên nguyên đơn không trực tiếp nói lại về quy hoạch với bên mua. Mặt khác, sau khi nhận được văn bản số 428, bị đơn Nguyễn Thị Kim D vẫn hứa với nguyên đơn sẽ tiếp tục thanh toán tiền và hẹn nguyên đơn đi công chứng làm thủ tục mua bán nhà; nhờ nhân viên ngân hàng tên Nguyễn Văn Ba gặp nguyên đơn nhận bản photo giấy chủ quyền nhà để làm thủ tục vay ngân hàng. Điều này chứng tỏ bị đơn Nguyễn Thị Kim D biết rõ tình trạng căn nhà, nên không thể có việc nhầm lẫn hay lừa dối.

- Sự chênh lệch về diện tích căn nhà giữa giấy chứng nhận với bằng khoán điền thổ là sự kiện khách quan mà bên mua phải nhận thức rõ. Diện tích căn nhà ghi trong hợp đồng đặt cọc là 81m2 căn cứ theo giấy tờ do chế độ cũ cấp. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, diện tích căn nhà có tăng hay giảm là do cơ quan nhà nước đo vẽ lại cho phù hợp với hiện trạng thực tế, công tác quản lý đất đai, bên nguyên đơn không cố tình cung cấp sai thông tin, bên mua không nhầm lẫn về nội dung này. Mặt khác, căn nhà được bán theo toàn bộ hiện trạng chứ không tính theo đơn giá m2.

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Lý Thanh T, bà Trương M và bà Trương Mỹ L là những người được thừa kế căn nhà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nên là chủ thể có quyền giao kết hợp đồng đặt cọc. Bên mua biết rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì căn nhà đang trong thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và vẫn chấp nhận ký hợp đồng. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là để bảo đảm cho giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, không bắt buộc phải lập thành văn bản. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 không quy định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất phải công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/8/2019 không vi phạm quy định về hình thức, về chủ thể, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Chỉ khi nào tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà bên bán không phải là chủ sở hữu hoặc tài sản mua bán không có giấy chứng nhận thì mới sai quy định. Các bên nhận thức rõ điều này, nên tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có ghi "Khi bên bán hoàn tất xong tất cả các thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán...".

** Tại Đơn phản tố đề ngày 29/12/2020, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim D - và người đại diện hợp pháp của bà D trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 vô hiệu, vì:

- Tại hợp đồng đặt cọc, các bên xác định đối tượng của hợp đồng là "toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh". Trong khi bản chất của quyền sử dụng đất là quyền tài sản, loại tài sản này phải được nhận thức và hiểu theo giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Chính vì vậy, nhận thức của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng về tài sản là không đầy đủ, phù hợp theo quy định của pháp luật dẫn đến có sự nhầm lẫn trong việc xác định tài sản.

- Tại mục a, mục b Điều 1 của hợp đồng các bên xác định diện tích thửa đất là 81 m2, diện tích nhà ở là 81 m2. Theo nội dung các giấy chứng nhận được cấp mới, thì diện tích thửa đất chỉ có 74,4 m2, diện tích nhà chỉ có 73,5m2. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đã nhầm lẫn khi xác định diện tích của toàn bộ tài sản là đối tượng của hợp đồng trên giấy tờ tại thời điểm ký kết hợp đồng với diện tích thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không xác định giao dịch đặt cọc là đối tượng của hợp đồng mà thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phương thức thanh toán. Theo đó, việc đặt cọc được xác định là phương thức thanh toán cụ thể tại Đợt 1, thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng. Hơn nữa, nội dung các điều khoản của hợp đồng không hướng đến mục đích giao dịch là đặt cọc mà hướng đến mục đích là giao dịch mua bán, chuyển nhượng khi các bên có thỏa thuận về giá mua bán, chuyển nhượng; phương thức thanh toán, hình thức thanh toán, tiến độ thanh toán. Nội dung cam kết của các bên cũng hướng đến một giao dịch chuyển nhượng, mua bán tài sản. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đã có sự nhầm lẫn khi không xác định rõ ràng mục đích giao kết hợp đồng.

- Tại Điều 3 của hợp đồng, bên bán cam kết "Bất động sản nêu trên thuộc sở hữu của Bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật". Bằng khoán điền thổ, Quyết định số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cho người được thi hành án không phải là giấy tờ pháp lý để xác định bên bán là chủ sở hữu tài sản hay xác định điều kiện để tài sản được chuyển nhượng. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đã có sự nhầm lẫn khi xác định đối tượng của hợp đồng là tài sản thuộc sở hữu của bên bán và thuộc trường hợp được chuyển nhượng.

- Quá trình thực hiện hợp đồng có phát sinh các yếu tố khách quan làm thay đổi đối tượng của hợp đồng, làm cho mục đích giao kết hợp đồng không đạt được, nhưng các bên chưa thỏa thuận được với nhau về phương án giải quyết, dẫn đến việc các bên chưa thực hiện hết các nội dung của hợp đồng. Cụ thể là, thay đổi về diện tích căn nhà và thông tin về quy hoạch sử dụng đất. Bên môi giới và ông T đều cho biết thửa đất không bị quy hoạch, nên bên mua đã tin tưởng và yên tâm để ký kết hợp đồng. Đến khi đi thực hiện thủ tục cấp giấy

chứng nhận, căn cứ Văn bản số 428/QLĐT-QHXD ngày 23/12/2019 của Phòng Quản lý đô thị Quận 1, bên mua mới phát hiện đối tượng của hợp đồng nằm hoàn toàn trên quy hoạch hẻm, nhà ở được cấp phép xây dựng tối đa không quá 3 tầng, mật độ xây dựng không quá 80%. Như vậy, đối tượng của hợp đồng đã bị giới hạn, thay đổi rất nhiều, không còn được như hiện trạng mà bên mua đã được xem trước khi các bên ký kết hợp đồng. Những giới hạn và thay đổi nêu trên dẫn đến đối tượng của hợp đồng tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng không thể thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án, trong buổi làm việc hòa giải gần nhất phía nguyên đơn giao nộp Văn bản số 186/XN-QLĐT ngày 08/6/2015 về việc xác nhận quy hoạch đối với căn nhà số 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1. Như vậy, ông T đã không trung thực, cố ý giấu thông tin về quy hoạch khi không thông báo, không giao Văn bản số 186 cho bên mua nhằm làm cho bên mua tin tưởng, nhầm lẫn về pháp lý quy hoạch thửa đất để đặt cọc, giao tiền cho bên bán gây thiệt hại cho bên mua.

- Theo nội dung Quyết định số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, thì tài sản nêu trên là tài sản sở hữu theo phần. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng chưa được cấp giấy chứng nhận và đang bị kê biên theo Quyết định số 3011/QĐ-CTHADS ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 10/9/2019, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh mới ban hành Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS về việc giao tài sản cho người được thi hành án cho ông Lý Thanh T, bà Trương M và bà Trương Mỹ L. Tại hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết "Bất động sản nêu trên thuộc sở hữu của Bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật" là không đúng sự thật. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán không có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi để thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ căn nhà nên việc bên bán ký kết hợp đồng đặt cọc đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tại hợp đồng đặt cọc, các bên xác định đối tượng của Hợp đồng là "toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh". Bản chất của việc các bên ký hợp đồng đặt cọc là hứa mua hứa bán đối với tài sản nêu trên và các bên xác định thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phương thức thanh toán cho việc mua bán tài sản. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng, toàn bộ tài sản nêu trên đang bị kê biên để thi hành án theo Quyết định số 3011/QĐCTHADS ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, cụ thể vi phạm khoản 9 Điều 6, điểm c khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là bà Trương M, bà Trương Mỹ L phải hoàn trả cho bị đơn 05 tỷ đồng đặt cọc đã nhận.

Về yêu cầu buộc nguyên đơn, bà Trương M, bà Trương Mỹ L hoàn trả 200.000.000 đồng chi phí làm giấy chứng nhận, bị đơn xin rút lại và tự nguyện chịu chi phí này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đình Quốc K - bị đơn - và vợ là bà Trương Thị Thu V trình bày:*

Trong suốt quá trình trao đổi giữa các bên, ông Lý Thanh T không thông báo cho ông K cũng như bà Nguyễn Thị Kim D biết hiện trạng quy hoạch của căn nhà, nếu như biết thông tin về quy hoạch thì ông K và bà D không dám ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi biết căn nhà nằm hoàn toàn trong quy hoạch, ông K và bà D đưa ra nhiều giải pháp để giải quyết hài hòa trên tinh thần hỗ trợ, tránh gây thiệt hại cho nhau, nhưng tất cả các phương án này ông T đều không đồng ý.

Ông K và bà V xác định không có quyền lợi hay nghĩa vụ trong vụ án này, vì tiền cọc và toàn bộ các chi phí liên quan đến giao dịch là của bà Nguyễn Thị Kim D, ông bà không đóng góp gì. Ông bà đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên xét xử và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Phương D và đại diện hợp pháp của bà Trương Mỹ L - những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - trình bày:*

Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn Lý Thanh T và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Kim D.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Ngô Thiên Q1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Mỹ L trình bày:*

Anh là con ruột của bà Trương Mỹ L, bà L đã mất vào ngày 29/12/2020. Vụ việc tranh chấp với bên mua nhà là bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K đã có ông Lý Thanh T thay mặt gia đình giải quyết. Anh đồng ý với ý kiến, lời trình bày của ông T và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân các cấp.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - trình bày:*

Vào cuối năm 2019, được biết ông Lý Thanh T có ý định bán căn nhà 108 C, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà có giới thiệu cho người môi giới là ông Nguyễn Trọng M để ông T và ông M bàn chuyện môi giới bán nhà. Một thời gian sau, bà có chứng kiến ông T giao cho ông M Văn bản số 186/XN-QLĐT ngày 08/6/2015 của Phòng Quản lý đô thị

Quận 1. Ông T có nhờ bà xác nhận sự việc này, nên bà đã viết vào mặt sau của Văn bản số 186 nội dung "Tôi tên: Nguyễn Thị Thu H có xác nhận tờ thông báo này từ anh T gởi cho anh M", sau đó ký tên xác nhận. Trên phần nội dung mà bà viết là phần nội dung do ông M viết, ký và ghi họ tên. Trong việc môi giới này, bà chỉ được ông T gửi ít tiền trà, nước nên không có quyền và nghĩa vụ liên quan gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng M - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - trình bày:*

Ông xác nhận bà Nguyễn Thị Thu H có giới thiệu để ông và bà H cùng môi giới bán căn nhà 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, phí môi giới là 600.000.000 đồng. Tại thời điểm môi giới, ông là nhân viên của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Quản lý bất động sản S, ông có báo cho công ty biết việc môi giới căn nhà. Nếu môi giới thành công, ông và công ty được hưởng phí là 300.000.000 đồng.

Ông và bà H làm việc trực tiếp với đại diện bên mua là ông Nguyễn Đình Quốc K. Khi môi giới, ông không biết căn nhà nằm trong quy hoạch và cũng không biết Văn bản số 186. Ông và ông K có kiểm tra qua phần mềm điện thoại thì căn nhà không thể hiện nằm trong quy hoạch. Sau đó, ông K dẫn bà D đến xem nhà, rồi các bên ký hợp đồng đặt cọc. Các bên căn cứ vào bằng khoán để thống nhất diện tích căn nhà là 81m2 chứ không tiến hành đo vẽ thực tế căn nhà. Sau này, ông T có nhờ ông viết xác nhận vào mặt sau của Văn bản số 186. Nghĩ là viết xác nhận để hợp thức hóa thủ tục nên ông đã viết nội dung xác nhận vào mặt sau văn bản này nhưng không nhớ rõ thời gian viết. Đến nay, ông mới chỉ nhận phí môi giới là 5.000.000 đồng, còn bà H đã nhận 100.000.000 đồng. Ông đã nghỉ việc tại công ty nên không theo việc môi giới nêu trên. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt ở cấp sơ thẩm, phúc thẩm.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Quản lý bất động sản S - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - trình bày:*

Người đại diện theo pháp luật của công ty không ký hợp đồng nào với nguyên đơn, bị đơn. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, công ty đã tìm hiểu và được biết anh Nguyễn Trọng M - nhân viên hợp tác dịch vụ với công ty - có thể đã làm việc trực tiếp với nguyên đơn, bị đơn. Công ty và anh Mẫn đã ngưng hợp tác từ 31/12/2019. Công ty hoàn toàn không liên quan gì đến giao dịch mua bán nhà này.

** Tại Bản án sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:*

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Kim D về việc yêu cầu ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L (có

ông Ngô Thiên Q1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải hoàn trả 200.000.000 đồng là chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà ở và đất ở tại địa chỉ 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Thanh T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 và buộc bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Đình Quốc K phải mất số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn Nguyễn Thị Kim D:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 giữa ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L với bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K vô hiệu.

Ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L (có anh Ngô Thiên Q1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim D số tiền cọc đã nhận là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim D chịu phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà ở và đất ở tại địa chỉ 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về tiền lãi chậm thi hành án, án phí, việc yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2022, ông Lý Thanh T, bà Trương M và anh Ngô Thiên Q1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn - ông Lý Thanh T - vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Đồng thời trình bày:

+ Khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà, thể hiện tại mục 2 Điều 3 của hợp đồng.

+ Bên bán đã cung cấp toàn bộ các giấy tờ nhà và bên mua là người đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận mới. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn đến phòng công chứng để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện. Bị đơn biết về quy hoạch, biết được nội dung giấy chứng nhận vẫn hứa sẽ tiếp tục thanh toán tiền và hẹn đi công chứng làm thủ tục mua bán nhà vào các ngày 24/3/2020 và 08/6/2020.

Những điều này chứng tỏ không có việc nhầm lẫn nào trong việc mua bán chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại căn nhà nêu trên, bản án sơ thẩm

xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ. Bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn mất toàn bộ tiền cọc là 05 tỷ đồng.

- Ông Nguyễn Xuân T1 - người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D - trình bày:

+ Bà D và ông Nguyễn Đình Quốc K là bạn bè với nhau. Tuy ông K có đứng tên trên hợp đồng đặt cọc với tư cách là một trong những bên mua, bên đặt cọc, nhưng thực chất toàn bộ tiền đặt cọc, các chi phí khác liên quan đến giao dịch đều chỉ do bà D bỏ ra; tại cấp sơ thẩm ông K và vợ là bà V đã xác nhận nội dung này. Do vậy, các quyền, nghĩa vụ liên quan về tài chính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho chỉ mình bà D.

+ Thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019, bà D biết ông Lý Thanh T còn 02 người chị là bà Trương Mỹ L và bà Trương M, nên các bên bổ sung các nội dung vào trang 6 của hợp đồng. Sau đó, bên A gồm ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M; bên B gồm ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D và bên môi giới là ông Nguyễn Trọng M đã ký, ghi rõ họ tên.

+ Xác nhận, ngày 12/6/2020 bà Nguyễn Thị Kim D có Thông báo số 01 gửi ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M với những nội dung như nguyên đơn đã trình bày.

+ Thừa nhận bà Nguyễn Thị Kim D có nhắn tin, nói chuyện qua điện thoại với ông Lý Thanh T với những nội dung đã thể hiện thành văn bản mà ông T đã giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

+ Tuy nhiên, điều quan trọng nhất là hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết vô hiệu ngay từ khi ký kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập. Hợp đồng vô hiệu do:

- Bên mua nhầm lẫn về đối tượng, tin tưởng là thửa đất có diện tích là 81m2 và nhà ở có diện tích xây dựng là 81m2 theo như bằng khoán. Nhưng khi được cấp mới, thì diện tích thửa đất và diện tích nhà ở bị giảm.
- Bên mua nhầm lẫn tình trạng pháp lý về quy hoạch, xây dựng không bị giới hạn. Theo Văn bản số 186, nhà được phép xây dựng 5 tầng, còn theo Văn bản số 428 thì nhà chỉ được phép xây dựng 3 tầng. Do nhà đất bị giảm diện tích, bị giới hạn khi xây dựng, nên mục đích của bên mua không đạt được.
- Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bên bán chưa có đầy đủ tư cách pháp lý. Bản chất của việc các bên ký hợp đồng đặt cọc là hứa mua hứa bán đối với tài sản nêu trên và các bên xác định thỏa thuận đặt cọc chỉ là một

phương thức thanh toán cho việc mua bán tài sản. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng, toàn bộ tài sản nêu trên đang bị kê biên để thi hành án theo Quyết định số 3011/QĐ-CTHADS ngày 17/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thanh T, bà Trương M và anh Ngô Thiên Q1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đối với đương sự, từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án dân sự, qua kết quả tranh tụng tại phiên toà, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Tại điểm 1.1, khoản 1, Điều 3 của hợp đồng, *"Bên A cam kết bất động sản nêu trên thuộc sở hữu hợp pháp của bên A, nhà ở và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án."*. Cam kết này của bên bán là không đúng với tình trạng pháp lý của căn nhà tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, vì ông T, bà M, bà L chưa phải là đồng sở hữu đối với toàn bộ căn nhà, còn căn nhà đang là tài sản thi hành án. Căn cứ Điều 122, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thấy rằng giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch xác lập.

Bà Trương Mỹ L chết sau khi Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý giải quyết vụ án vào ngày 12/10/2020, cấp sơ thẩm xác định anh Ngô Thiên Q1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Linh là đúng theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác định bà L có để lại di sản hay không, giá trị di sản mà anh Q1 được hưởng là bao nhiêu, mà buộc anh Q1 cùng ông T, bà M trả 05 tỷ đồng cho bà D là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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] Xét thấy, những người kháng cáo là bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Do nội dung các kháng cáo của ông Lý Thanh T, bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1 là đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nội dung này trái ngược với yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc chấp nhận yêu cầu của một bên, đương nhiên dẫn đến không chấp nhận yêu cầu của bên còn lại. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét, phân tích, giải quyết nội dung kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D cùng lúc.

[3] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn ông Lý Thanh T giao nộp lại file ghi âm cuộc gọi qua điện thoại giữa ông Lý Thanh T với bà Nguyễn Thị Kim D ngày 29/5/2020 và giữa ông T với ông Nguyễn Đình Quốc K ngày 09/7/2020 kèm theo bản ghi; hình chụp nội dung tin nhắn trên zalo trao đổi giữa ông T với bà D các ngày 03/3/2020, 18/3/2020. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/9/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Xuân T1 - người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D - đã thừa nhận bà D đã nhận và gửi tin nhắn qua ứng dụng zalo; trao đổi qua điện thoại với nguyên đơn những nội dung như tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 94, khoản 2 Điều 95, Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận đây là các chứng cứ của vụ án và xem xét, đánh giá, sử dụng cùng với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019, các bên thỏa thuận và bổ sung thêm Điều 5 ở trang 6 của hợp đồng, với các nội dung *"- Bên mua + Chịu trách nhiệm làm tất cả các thủ tục và chi phí để ra sổ đỏ mới (từ khi nhận quyết định thi hành án cho đến khi ra sổ đỏ của bên bán) ... - Bên bán + Chịu trách nhiệm giao quyết định thi hành án ..."*. Bên A gồm ông Lý Thanh T, bà Trương Mỹ L, bà Trương M; bên B gồm ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Nguyễn Thị Kim D và bên môi giới là ông Nguyễn Trọng M đã ký, ghi rõ họ tên. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định nội dung ở trang 6 là nội dung không tách rời với hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019.

[5] Xét các nội dung trình bày của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ:

- Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1172/2017/QĐST-DS ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 03 giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 07/01/2020 cấp cho ông Lý Thanh T (số CR 779650), bà Trương Mỹ L (số CR 779649), bà Trương M (số CR 779648), có căn cứ xác định bà L là một trong ba đồng sở hữu đối với nhà đất số 108 C.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc", số tiền đặt cọc tranh chấp là 05 tỷ đồng có giá trị nhỏ so với giá trị nhà đất số 108 C. Việc hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc 05 tỷ đồng (nếu có), cũng đã được đảm bảo bằng giá trị nhà đất số 108 C.

Vì vậy, ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị hủy án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc như sau:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền…".

Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận ký kết ngày 16/8/2019, bên mua giao cho bên bán số tiền 05 tỷ đồng để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng trong một thời hạn mà các bên đã thỏa thuận. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì số tiền 05 tỷ đồng này được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên mua. Như vậy, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận, ký kết phù hợp với quy định của pháp luật như nêu trên. Quan điểm, lập luận của bị đơn cho rằng, các bên ký hợp đồng đặt cọc là hứa mua hứa bán đối với tài sản và các bên xác định thỏa thuận đặt cọc chỉ là một phương thức thanh toán cho việc mua bán tài sản là không đúng.

[8] Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 ghi nhận tại Điều 1 là nhà đất tại địa chỉ 108 C đã được cấp Bằng khoán điền thổ số 2087. Theo tài liệu nguyên đơn giao nộp là Bằng khoán điền thổ số 2087 ngày 26/10/1967 của Ty điền địa Sài Gòn (chế độ cũ) cấp. Tuy tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông

Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L chưa phải là đồng sở hữu đối với toàn bộ nhà đất số 108 C. Nhưng tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận *"Bên mua chịu trách nhiệm làm tất cả các thủ tục và chi phí để ra sổ đỏ mới (từ khi nhận quyết định thi hành án cho đến khi ra sổ đỏ của bên bán)"; "Bên bán chịu trách nhiệm giao quyết định thi hành án"*. Còn tại mục 2 Điều 2 của hợp đồng, các bên có thỏa thuận *"Khi bên bán hoàn tất xong tất cả thủ tục, giấy tờ hồ sơ và ký công chứng mua bán thì bên mua sẽ chuyển số tiền 24.500.000.000 đồng"*. Trên thực tế, bên mua đã nhận đầy đủ giấy tờ, hồ sơ của căn nhà, trong đó có Quyết định số 2147/QĐ-CTHADS ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giao tài sản cho người được thi hành án cho ông Lý Thanh T, bà Trương M và bà Trương Mỹ L. Sau đó, chính bên mua đã ký hợp đồng dịch vụ với Công ty AG để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất cho bên bán. Đến ngày 07/01/2020, thì nhà đất số 108 C được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận.

[9] Như vậy, có cơ sở xác định rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng, tuy bên bán và tài sản vào tình trạng chưa được mua bán, nhưng các bên đều hiểu rõ tình trạng pháp lý của nhà đất số 108 C. Bên mua đồng ý sẽ tiến hành mua bán sau khi bên bán được cấp giấy chứng nhận, các bên sau đó đã tiến hành các thủ tục cần thiết để có thể tiến hành việc mua bán theo quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng đặt cọc không vô hiệu do vi phạm điều cấm và vi phạm điều kiện về chủ thể như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ và đúng pháp luật.

[10] Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bên bán cung cấp cho bên mua Bằng khoán điền thổ số 2087. Theo đó, đối tượng hợp đồng là nhà, đất tại địa chỉ số 108 C ghi nhận đúng theo mô tả về căn nhà ghi trên Bằng khoán điền thổ số 2087 có diện tích 81 m2. Nhà, đất hiện trạng vẫn như mô tả trong bằng khoán điền thổ, bên bán không xây dựng, sửa chữa, cơi nới hay thu hẹp diện tích đất ở, diện tích nhà ở mà bán trọn. Việc cơ quan có thẩm quyền đo, vẽ, cấp giấy chứng nhận tùy thuộc quy hoạch, quản lý, cũng như sai lệch về số liệu giữa thực địa và trên tài liệu, chứng từ qua thời gian. Vì vậy, khi cấp giấy chứng nhận mới thì diện tích của thửa đất bị giảm còn 74,4 m2 là việc có thể lý giải được và luật đã dự trù trường hợp này khi quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 về trường hợp đo đạc thực tế khác với số liệu ghi trên giấy tờ.

[11] Việc nhà đất số 108 C bị giảm diện tích khi cấp đổi giấy chứng nhận là yếu tố khách quan, bên bán không có lỗi. Đồng thời, tại mục 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 các bên đã thỏa thuận và xác nhận *"Bên B (bên mua) đã xem xét kỹ, biết rõ về mặt pháp lý và hiện trạng thực tế của nhà ở, thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất trên và đồng ý mua mà không có khiếu nại về sau"*. Vì vậy,

lập luận của bị đơn và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do nhầm lẫn về diện tích là không đúng và không được chấp nhận.

[12] Trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết, bên bán không có cam kết hay giữa hai bên cũng không có thỏa thuận về tình trạng quy hoạch của nhà đất dẫn đến vô hiệu của hợp đồng. Hiện nay, thông tin quy hoạch được cung cấp công khai bằng nhiều hình thức như tra cứu trực tuyến hoặc yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai, bên mua hoàn toàn có thể tự mình tìm hiểu trước khi mua hoặc yêu cầu chính bên bán liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cung cấp thông tin (nếu muốn). Mặt khác, việc tìm hiểu về tình trạng pháp lý, tình trạng quy hoạch đối với một tài sản khi mua bán có giá trị lớn là việc mà người mua cần phải làm, không thể đổ lỗi cho bên bán.

[13] Đồng thời, khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà, thể hiện tại mục 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc "*Bên B (bên mua) đã xem xét kỹ, biết rõ về mặt pháp lý và hiện trạng thực tế của nhà ở, thửa đất ... và đồng ý mua mà không có khiếu nại về sau*". Đến thời điểm hiện tại, nhà đất số 108 C không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, đã có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền. Căn nhà có đầy đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật.

[14] Hơn nữa, theo các thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, hai bên xác định mua bán và giá mua bán là trọn nhà đất số 108 C, không tính đơn giá theo m2. Sau khi có Văn bản số 428 của Phòng Quản lý đô thị Quận 1, bà D vẫn hứa với nguyên đơn sẽ tiếp tục thanh toán tiền và hẹn nguyên đơn đi công chứng làm thủ tục mua bán nhà hay nhờ nhân viên ngân hàng đi gặp nguyên đơn nhận bản photo giấy chủ quyền nhà để làm thủ tục vay ngân hàng. Tiếp theo, ý chí của các bên còn được thể hiện tiếp tục sau khi được thông báo bằng tin nhắn qua ứng dụng zalo ngày 03/3/2020 về giấy chứng nhận được cấp, ngày 18/3/2020 bà D cũng trả lời đến ngày 24/3/2020 không kịp thì sẽ chuyển trả một khoản tiền nữa; hoặc tại cuộc gọi ngày 29/5/2020 bà D xác nhận sẽ ra công chứng hợp đồng vào ngày 08/6/2020. Các nội dung này thể hiện và xác định rằng, các bên không có sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng như bị đơn trình bày và Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

[15] Vì vậy, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn che dấu tình trạng quy hoạch của căn nhà và Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng thông tin quy hoạch có thay đổi là nội dung mới, thay đổi đặc điểm của tài sản mua bán mà khi giao kết hợp đồng các bên không thể biết được và cũng thuộc trường hợp nhầm lẫn, làm giao dịch vô hiệu là không có căn cứ.

[16] Căn cứ mục 2 Điều 2 của Hợp đồng: *"Sau khi đã đồng ý giá mua bán, bên mua sẽ đặt cọc 5.000.000.000 đồng"*. Việc đặt cọc không ghi nhận rõ

là cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, nên được xem là đảm bảo cho cả việc giao kết lẫn thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn đưa ra chứng cứ về việc phía bị đơn bà D trì hoãn việc ký kết hợp đồng công chứng và sau đó là không đồng ý việc ký kết, cũng như nội dung ghi âm của đồng bị đơn ông K về việc bà D không tiếp tục mua nhà. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà D và ông K cũng thể hiện rõ ý chí, xác nhận không muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán với nhiều lý do như hợp đồng đặt cọc vô hiệu hoặc do quy hoạch, do hiện trạng thay đổi, thể hiện rõ ý chí không tiếp tục mua căn nhà. Do bị đơn có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết, thực hiện, nên căn cứ vào thỏa thuận tại mục 2 Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và bị đơn mất số tiền cọc 5.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[17] Những phân tích trên là quan điểm của Hội đồng xét xử đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 vô hiệu và các ý kiến tranh luận của bị đơn về hướng giải quyết vụ án.

[18] Nhận thấy, kháng cáo của ông Lý Thanh T, bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1 là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Thanh T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2019 vô hiệu và buộc phía nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn bà D số tiền cọc 5.000.000.000 đồng.

[19] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[20] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo nên ông Lý Thanh T, bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

- Án phí dân sự sơ thẩm được sửa lại như sau:

+ Nguyên đơn ông Lý Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Lý Thanh T đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0029808 ngày 12/10/2020 và 56.500.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0029809 ngày 12/10/2020.

+ Bị đơn ông Nguyễn Đình Quốc K xác định toàn bộ số tiền 5.000.000.000 đồng là của bà Nguyễn Thị Kim D, ông không có ý kiến gì và không có yêu cầu phản tố nên không phải cùng chịu án phí phản tố cùng với bà

D và chỉ cùng chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng với bà D đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D còn phải chịu thêm án phí là là 113.000.000 đồng do phản tố không được chấp nhận; cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng đã nộp, bà D còn phải nộp thêm 110.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng khoản 3 Điều 292, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2, 5 Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lý Thanh T, bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1;

Sửa Bản án sơ thẩm số 378/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Kim D về việc yêu cầu ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L (có ông Ngô Thiên Q1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải hoàn trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà ở và đất ở tại địa chỉ 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Thanh T:

2.1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 giữa ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L với bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K phải mất số tiền cọc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D về:

3.1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2019 giữa ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L với bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K vô hiệu.

3.2. Yêu cầu buộc ông Lý Thanh T, bà Trương M, bà Trương Mỹ L có ông Ngô Thiên Q1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim D số tiền cọc đã nhận là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim D chịu phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nhà ở và đất ở tại địa chỉ 108 C, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn ông Lý Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông Lý Thanh T tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0029808 ngày 12/10/2020 và 56.500.000 (năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0029809 ngày 12/10/2020.

6.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D và ông Nguyễn Đình Quốc K liên đới cùng chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6.3. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 113.000.000 (một trăm mười ba triệu) đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Kim D đã nộp 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030279 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D còn phải nộp 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: những người kháng cáo ông Lý Thanh T, bà Trương M, anh Ngô Thiên Q1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Trương M, ông Lý Thanh T, anh Ngô Thiên Q1 mỗi người đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000458 ngày 11/10/2022, số AA/2022/0000459 ngày 11/10/2022, số AA/2022/0000460 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án

dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TANDCC tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Q.1 TPHCM;
- Chi cục THADS Q.1 TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu (KD/25).

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

Phạm Công Toại