TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1188/2018/DS - PT
Ngày: 21/12/2018.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

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: Ông Nguyễn Văn Xuân.
Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh.
Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là 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 Lê Thị Ngọc Trang là Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2018 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 481/DSPT, ngày 04 tháng 10 năm 2018 về: " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 394/2018/DS-ST, ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4818/2018/QĐPT-DS, ngày 30/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9637/2018/QĐ-PT, ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S. Sinh năm 1978.
Địa chỉ: 42B Đường số G (số mới 98 Đường T), phường S, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà A11. Sinh năm 1938. (Chết năm 2016).
Địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bị đơn:
2.1 **Bà Ngô Kim L.** Sinh năm 1970.
2.2 **Ông Ngô Kim L1.** Sinh năm 1975.
2.3 **Bà Ngô Kim L2.** Sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Thế C.
Địa chỉ: 248 Đường Q, phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005078, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2018 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

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

3.1 **Bà Ngô Kim L.** Sinh năm 1970.
3.2 **Ông Ngô Kim L1.** Sinh năm 1975.
3.3 **Bà Ngô Kim L2.** Sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Thế C.
Địa chỉ: 248 Đường Q, phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005078, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/3/2018 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.4 **Ông Nguyễn Đức N.** Sinh năm 1983.
Địa chỉ: 480/40 Đường Q, phường V, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Hoàng Văn P.
(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 13826, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/6/2018, tại Phòng Công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.5 **Ông Phan Thanh T.** Sinh năm 1958.
Địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền là: Bà Nguyễn Thị Bích T1. Sinh năm 1964.
Địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025629, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/11/2018, tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.6. **Bà Nguyễn Thị Bích T1.** Sinh năm 1964.
Địa chỉ: 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà) là tài sản thuộc sở hữu nhà nước, được cấp và sau đó bán cho bà A11 theo Quyết định số 601/QĐ-SXD-QLN&CS, ngày 21/4/2011 và Quyết định số 606/QĐ- SXD-QLN&CS, ngày 07/8/2012 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 44BT/HĐMBNƠ.1, ký ngày 05/9/2012 giữa Công ty N Thành phố Hồ Chí Minh và bà A1.

Ngày 25/9/2012, ông S và bà A1 ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà (sau đây viết tắt là Hợp đồng) có nội dung chính là bà A1 bán cho ông S căn

nhà với giá 41.500.000.000 đ (Bốn mươi mốt tỉ, năm trăm triệu đồng), ông S đặt cọc 7.500.000.000 đ (Bảy tỉ, năm trăm triệu đồng) để thực hiện mua bán, sau khi bà A1 được cấp giấy chủ quyền, hai bên tiến hành mua bán sang tên bằng hợp đồng mua bán khác theo quy định của pháp luật. Việc ký Hợp đồng được các thành viên trong gia đình bà A1 đồng ý theo Bản cam kết ngày 25/9/2012, Văn phòng Thừa phát lại Quận A ghi nhận tại Vi bằng số 666/VB-TPL, ngày 25/9/2012. Ông S đã đặt cọc cho bà A1 là 7.500.000.000 đ (Bảy tỉ, năm trăm triệu đồng).

Quá trình chuẩn bị thực hiện mua bán nhà sau khi được bà A1 thông báo đã có giấy chủ quyền vào cuối năm 2012, ông S phát hiện căn nhà nằm trong khu quy hoạch hành chính văn phòng, khó xin giấy phép xây dựng nếu bên xin phép không phải là bà A1, người đứng tên giấy chủ quyền và đã sử dụng đất từ lâu.

Bà A1 đã đồng ý hỗ trợ ông S làm thủ tục xin phép xây dựng và có đưa cho ông S các Công văn số 1485/SQHKT-QHKT, ngày 17/5/2013, Công văn số 4111/SQHKT-QHKTT, ngày 27/11/2014 của Sở Quy hoạch kiến trúc để ông S đi làm thủ tục xây dựng nhà.

Thời điểm này, việc xin giấy phép xây dựng có nhiều bất cập, các quy định pháp luật thường xuyên thay đổi nên quá trình xin giấy phép xây dựng gặp nhiều khó khăn, mất nhiều thời gian, nằm ngoài tầm kiểm soát của ông S. Dù vậy, ông S luôn thể hiện muốn mua căn nhà và đã giao thêm cho bà A1 2.500.000.000 đ (Hai tỉ, năm trăm triệu đồng), đây là tiền thanh toán mua nhà, không nằm trong tiền cọc.

Đến ngày 19/01/2015, ông S phát hiện bà A11 đã bán căn nhà trên cho người khác.

Nay ông S khởi kiện và yêu cầu bà A1 (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Kim L, ông Ngô Kim L1, bà Ngô Kim L2) tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đã ký.

Ông S đề nghị:

- Triệu tập những người ký tên trong Bản cam kết ngày 25/9/2012 vào tham gia tố tụng.

- Tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính giữa ông S với Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Định giá lại căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để có cơ sở buộc bên vi phạm hợp đồng bồi thường cho ông S theo quy định pháp luật.

Ông S thừa nhận:

- Vị trí căn nhà "Thuộc khu đất Hành chánh văn phòng" như thể hiện tại mục ghi chú của giấy chủ quyền và những vấn đề liên quan đến xin giấy phép xây dựng là những tình tiết khách quan.

- Có ký vào các văn bản do bị đơn giao nộp gồm: Biên bản làm việc ngày 28/3/2014, Biên bản làm việc ngày 07/5/2014, dù trên thực tế ông S chưa nhận được các văn bản thông báo của bị đơn.

- Theo văn bản đề ngày 04/12/2014 do ông S lập thì dự kiến trong vòng 01 tháng kể từ ngày 04/12/2014 sẽ có kết quả xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về thủ tục pháp lý về căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế thì vẫn chưa có kết quả này.

Bị đơn bà A1 (đã chết) - Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là các ông bà Ngô Kim L, Ngô Kim L2 và Ngô Kim L1, có ông Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày của ông S về nguồn gốc, tình trạng pháp lý của căn nhà nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc xác lập các văn bản trong ngày 25/9/2012 gồm: Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà, Bản cam kết, Vi bằng số 666/VB-TPL, số tiền ông S đã giao.

Bà A1 được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 364844 căn nhà vào ngày 16/11/2012.

Do nhiều lần yêu cầu ông S thực hiện việc mua bán nhà nhưng ông S không thực hiện, bà A1 đã gửi cho ông S các văn bản Thông báo đề ngày 21/02/2014, ngày 07/3/2014, ngày 18/3/2014 có nội dung yêu cầu ông S đến Phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán, nếu ông S không thực hiện thì bà A1 có quyền bán căn nhà cho người khác.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/3/2014, ông S xác nhận đã nhận đủ các văn bản Thông báo, do có khó khăn về tài chính nên ông S đề nghị ngày 15/4/2014 sẽ ký hợp đồng công chứng, sau khi đăng bộ sang tên, ông S sẽ thế chấp căn nhà cho ngân hàng, vay tiền thanh toán cho bà A1, nhưng bà A1 không đồng ý.

Tại Biên bản làm việc ngày 07/5/2014, ông S xin bớt 4.000.000.000 đ (Bốn tỉ đồng) tiền mua nhà nhưng bà A1 chỉ đồng ý giảm 1.500.000.000 đ (Một tỉ năm trăm triệu đồng).

Ngày 04/12/2014, ông S có văn bản xin thêm thời hạn 01 tháng để chờ ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về thủ tục pháp lý của căn nhà.

Ngày 12/12/2014, bà A1 gửi cho ông S văn bản Thông báo yêu cầu chậm nhất là ngày 23/12/2014, ông S phải đến Phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán nhà.

Do ông S không tiến hành việc mua bán nhà, bà A1 đã bán căn nhà cho ông Nguyễn Đức N với giá 39.000.000.000 đ (Ba mươi chín tỉ đồng) theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 1345, ký ngày 15/01/2015 tại Phòng Công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A1 và ông N đã hoàn tất việc bàn giao nhà, thanh toán tiền.

Bà A1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nhưng tự nguyện hoàn lại cho ông S số tiền đã nhận.

Ông Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Ngô Kim L, Ngô Kim L2, Ngô Kim L1 trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Ông Nguyễn Đức N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn P trình bày:

Thừa nhận nội dung trình bày của bà A1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A1 về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng là đúng. Tại thời điểm mua bán với bà A1, ông N không biết vụ việc ông S đã đặt cọc cho bà A1 để mua căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/4/2015, ông N đã chuyển nhượng căn nhà cho bà Nguyễn Thị Bích T1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 8576, ngày 14/4/2015 lập tại Phòng Công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N và bà T1 đã thực hiện hoàn tất hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận A đã đăng ký biến động trên giấy chủ quyền cho bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Phan Thanh T vào ngày 28/5/2015.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Nhân tự nguyện dùng 10.000.000.000 đ (Mười tỉ đồng) trong tài khoản số 059704010005316 mở tại Ngân hàng P Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh P, Phòng Giao dịch G để trả cho ông S như sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A1.

Theo bà Nguyễn Thị Bích T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Thu thừa nhận nội dung trình bày của ông N về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 8576, ngày 14/4/2015 lập tại Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng.

Giao dịch giữa bà T1 và ông N phù hợp với quy định của pháp luật. Do là người ngay tình, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến của bà Thu và yêu cầu xử vắng mặt tại phiên tòa.

Luật sư ông Lương Khải A2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Thống nhất với đề nghị của nguyên đơn về yêu cầu tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án; Triệu tập những người ký tên trong Bản cam kết ngày 25/9/2012 tham gia tố tụng; Định giá lại căn nhà để có căn cứ giải quyết bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Căn nhà nằm trong trong khu quy hoạch hành chánh văn phòng, khó xin giấy phép về xây dựng. Bị đơn biết rõ điều này, thể hiện qua việc bán căn nhà cho ông Nguyễn Đức N với giá thấp hơn giá bán cho nguyên đơn, nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết, dẫn đến giao dịch bị kéo dài, là có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 10.000.000.000 đ (Mười tỉ đồng), trong đó có 7.500.000.000 đ (Bảy tỉ, năm trăm triệu đồng) đặt cọc, chứng tỏ các bên đã chuyển sang giai đoạn mua bán. Bị đơn bán căn nhà cho ông N là vi phạm hợp đồng.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, quan hệ của những người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng quy định tại Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 27, Điều 68, Điều 69, Điều 97, Điều 220, Điều 22, Điều 170, Điều 171, Điều 181 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử thì trễ hơn so với quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, Điều 248 và Điều 260 Bộ luật tố tụng dân sự về thành phần Hội đồng xét xử, về phiên tòa sơ thẩm.

Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 76, Điều 86, Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 394/2018/DS-ST, ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 74, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 48 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; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu bà A1 (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Kim L, ông Ngô Kim L1, bà Ngô Kim L2) thực hiện việc mua bán căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ký ngày 25/9/2012 giữa ông S và bà A1.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A1 là bà Ngô Kim L, ông Ngô Kim L1, bà Ngô Kim L2 và sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S 10.000.000.000 đồng, thanh toán bằng số tiền có trong tài khoản số 059704010005316 đứng tên ông Nguyễn Đức N mở tại Ngân hàng P Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh P, Phòng Giao dịch G.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đã được Tòa án nhân dân Quận A áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 79/2016/QĐ-BPKCTT, ngày 02/11/2016.

Hủy bỏ việc phong tỏa số tiền 100.000.000 đồng trong tài khoản tiết kiệm số 0111600067452007 đứng tên ông Nguyễn Thanh S đã được Tòa án nhân dân Quận A áp dụng tại Quyết định buộc thực hiện biên pháp bảo đảm số 78/2016/QĐ-BPBĐ, ngày 02/11/2016.

4. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng" đã được Tòa án nhân dân Quận A áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2015/QĐ-KCTT, ngày 06/4/2015.

Duy trì biện pháp bảo đảm theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 06/4/2015.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng (đã thanh toán).

6. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 06251, ngày 21/01/2015 của Chi Cục thi hành án Dân sự Quận A là 74.750.000 đồng. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 74.550.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và biện pháp chế tài đối với người không tự nguyện thi hành án cho các bên đương sự.

Trong thời hạn luật định ngày 06/8/2018 ông Nguyễn Thanh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, ông S đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử đảm bảo quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết quả giải quyết của vụ án hành chính.

- Ông Nguyễn Thế C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Hoàng Văn P là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức N đề nghị hủy bỏ biện pháp bảo đảm giải tỏa số tiền 100 triệu đồng cho ông N.

Bà Nguyễn Thị Bích T1 đề nghị xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu hủy bỏ biện pháp bảo đảm, trả lại cho ông Nguyễn Đức N số tiền bảo đảm là 100 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về hình thức:

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S nằm trong thời hạn luật định và nguyên đơn đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên chấp nhận kháng cáo hợp lệ và được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét ngày 25/9/2012, ông S và bà A1 ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà (sau đây viết tắt là Hợp đồng). Tại bản án Hành chính sơ thẩm số 1215/2016/HC-ST, ngày 12/12/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Tại bản án Hành chính phúc thẩm số 41/2018/HC-PT, ngày 06/02/2018, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án hành chính sơ thẩm số 1215/2016/HC-ST, ngày

12/12/2016, trong đoạn [5] của phần "Nhận định của Tòa án", Tòa án cấp phúc thẩm nhận định yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án hành chính của ông S phụ thuộc vào kết quả giải quyết tranh chấp dân sự giữa ông S với bà A1. Mặt khác, kết quả giải quyết vụ án hành chính giữa ông S với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án dân sự giữa ông S với bà A1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không có cơ sở để tạm đình chỉ giải quyết vụ án như đề nghị của nguyên đơn là có căn cứ. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 25/9/2012 nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy phạm pháp luật tại thời điểm giao dịch dân sự để điều chỉnh các quan hệ pháp luật trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

Về nội dung:

[1] Xét năng lực pháp luật của các đương sự là các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng đặt cọc:

Xét hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã được ký kết ngày 25/9/2012 giữa một bên là ông Nguyễn Thanh S và một bên là bà A1 (sau đây viết tắt là Hợp đồng) thì đây là một văn bản pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ hợp đồng được quy định tại các Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên được pháp luật bảo vệ.

Theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và theo Hợp đồng thì việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà. Tại thời điểm ký Hợp đồng, bên bán nhà là một chủ thể đủ năng lực hành vi dân sự vì bên bán nhà đã được mua căn nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 44BT/HĐMBNƠ.1 ký ngày 05/9/2012 với Công ty N Thành phố Hồ Chí Minh, nên mục đích và nội dung của Hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết Hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các Điều 122, Điều 124 và Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 để điều chỉnh quan hệ hợp đồng và xác định Hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Từ ngày 16/11/2012 là ngày bị đơn được Ủy 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 vào sổ cấp GCN: CH00157 đến ngày 15/01/2015, nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 122 Đường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, tài sản này đủ điều kiện để tham gia giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005. Do đó, các bên tham gia giao kết Hợp đồng đủ năng lực hành vi để tham gia ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo quy định của pháp luật.

- Theo điểm c Điều 1, Điều 5 của Hợp đồng, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà, bên bán lập tức thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bên mua theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận; bên mua đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Sau khi được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chủ quyền, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục mua bán, trong đó có các Văn bản Thông báo đề ngày 21/02/2014, ngày 07/3/2014, ngày 18/3/2014 thông báo hạn chót để tiếp tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật là các ngày 28/02/2014, ngày 15/3/2014 và ngày 25/3/2014. Dù đã nhận được các văn bản này nhưng nguyên đơn không thực hiện. Tại các Biên bản làm việc ngày 28/3/2014 và ngày 07/5/2014 nguyên đơn còn đưa ra đề nghị nâng khống giá mua bán ghi trên hợp đồng công chứng mục đích để nguyên đơn thế chấp nhà vay tiền Ngân hàng để trả cho bị đơn, thay đổi phương thức thanh toán tiền mua nhà, giảm giá bán nhà nhưng không được bị đơn đồng ý.

Tại Hợp đồng, các bên không thỏa thuận, bên bán không cam kết về quy hoạch của căn nhà và việc xin giấy phép xây dựng. Việc bên bán hỗ trợ bên mua xin giấy phép xây dựng và đồng ý nhận thêm 2.500.000.000 đồng của bên mua chỉ thể hiện thiện chí của bên bán, tạo điều kiện thuận lợi cho bên mua chứ không có ý nghĩa xác định hai bên đã có thỏa thuận mới hoặc đã tiến hành mua bán nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn đã có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký, tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng, dẫn đến hợp đồng mua bán nhà không được giao kết là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Theo điểm e Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà thì nguyên đơn không được hoàn lại 10 tỷ đồng đã thanh toán cho bị đơn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế C và ông Hoàng Văn P thống nhất hoàn lại cho nguyên đơn 10 tỷ đồng, thanh toán bằng số tiền có trong tài khoản số 059704010005316, đứng tên ông Nguyễn Đức N mở tại Ngân hàng P Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh P, Phòng Giao dịch G. Đây là sự thiện chí của ông N và như vậy đã rất có lợi cho nguyên đơn, là sự tự nguyện của

các đương sự, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận sự tự nguyện này, thể hiện rất thiện chí trên tinh thần hòa giải, giải quyết tranh chấp đã thể hiện tính nhân đạo của phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xử như vậy là có căn cứ, do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở và không được chấp nhận.

Về yêu cầu hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời: "Phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng" đã được Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2015/QĐ-KCTT, ngày 06/4/2015 và việc duy trì biện pháp bảo đảm theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 06/4/2015 đối với ông Nguyễn Đức N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử chấp nhận, bởi vì duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời này đối với ông N để đảm bảo việc thi hành án là cần thiết, nhưng lại ra quyết định buộc biện pháp bảo đảm đối với chính ông N là không cần thiết mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi của chính ông N, do đó cần thiết phải hủy bỏ biện pháp bảo đảm trên, yêu cầu này của phía ông Nguyễn Đức N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cơ sở và được chấp nhận.

Vì các lẽ trên, cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm về việc hủy bỏ biện pháp bảo đảm số 21/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm ông Nguyễn Thanh S không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ các Điều 309, Điều 315 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 74, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 48 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; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu bà A1 (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Ngô Kim L, ông Ngô Kim L1, bà Ngô Kim L2) thực hiện việc mua bán căn nhà số 122 Đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ký ngày 25/9/2012 giữa ông S và bà A1.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A1 là bà Ngô Kim L, ông Ngô Kim L1, bà Ngô Kim L2 và sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S 10.000.000.000 đ (Mười tỉ đồng). Thanh toán bằng số tiền có trong tài khoản số 059704010005316, đứng tên ông Nguyễn Đức N mở tại Ngân hàng P Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh P, Phòng Giao dịch G.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đã được Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 79/2016/QĐ-BPKCTT, ngày 02/11/2016.

Hủy bỏ việc phong tỏa số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng) trong tài khoản tiết kiệm số 0111600067452007, đứng tên ông Nguyễn Thanh S đã được Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định buộc thực hiện biên pháp bảo đảm số 78/2016/QĐ-BPBĐ, ngày 02/11/2016.

4. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng" đã được Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2015/QĐ-KCTT, ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ biện pháp bảo đảm theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đ (Mười triệu đồng) (đã thanh toán).

6. Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06251, ngày 21/01/2015 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 74.750.000 đ (Bảy mươi bốn triệu, bảy trăm năm chục nghìn đồng). Ông S đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 74.550.000 đ ((Bảy mươi bốn triệu, năm trăm năm chục nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh S không phải nộp.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Thanh S đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023473, ngày 27/8/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Án xử phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTPHCM (2);
- Cục THA Dân sự TP.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Quận A (2);
- Chi cục THA Dân sự Quận A (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu (10). (25b)

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

Nguyễn Văn Xuân