

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 95/2020/DS-PT

Ngày: 26/02/2020

Về việc “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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thương.
- *Các Thẩm phán* Bà Phạm Thị Thảo;
Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26/02/2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 651/2019/TLPT-DS ngày 24/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 698/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 361/2020/QĐ-PT ngày 03/02/2020 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trương Thanh S**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 98 Đường số 8, Khu phố 2, phường Linh Tây, quận Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Xuyên, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 98 Đường số 8, Khu phố 2, phường Linh Tây, quận Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2018.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1973.

Địa chỉ liên lạc: 80 đường Kha Vạn Cân, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị Hải Âu, sinh năm 1979.

Địa chỉ liên lạc: 80 đường Kha Vạn Cân, Khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1973. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2019.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Tr – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Thanh S và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Xuyến trình bày: Ngày 20/10/2015, ông Trương Thanh S có ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số 187N đường Tam Bình, tổ 4, khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Tr. Theo đó, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và quy định trách nhiệm của hai bên: bên mua không mua nữa sẽ bị mất tiền cọc và bên bán không bán nữa sẽ phải đền tiền cọc cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Ngoài ra, hai bên cũng thỏa thuận phía ông Trung có trách nhiệm làm giấy tờ nhà, chi phí làm giấy tờ sang tên cho ông S là 17.000.000 đồng, phía ông S chịu. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao cho ông Trung số tiền cọc 50.000.000 đồng. Ông Trung cam kết khi nào có giấy tờ chủ quyền hợp pháp thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Nhưng đến nay đã 03 năm, ông Trung không thực hiện hợp đồng đặt cọc mà đòi tăng giá bán nhà lên 1.600.000.000 đồng, ông S không đồng ý.

Do đó, ông S yêu cầu ông Trung tiếp tục thực hiện hợp đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Trường hợp ông Trung không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông S yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Trung phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông S số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Trung trình bày: Ngày 20/10/2015 ông và ông S có ký hợp đồng đặt cọc như ông S trình bày. Hai bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng trong vòng 01 tháng, ông đã giao toàn

bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất này cho ông Sỹ và nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc, ông đã đem số tiền này đi đặt cọc để mua một phần đất khác ở Bình Dương. Hết thời hạn thỏa thuận, ông có liên lạc với ông Sỹ nhưng ông Sỹ hẹn nhiều lần và cuối cùng không thực hiện việc mua bán đối với nhà đất này nữa. Đến nay ông Sỹ khởi kiện, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Sỹ, lỗi không thực hiện được hợp đồng là do ông Sỹ, do đó ông chỉ đồng ý trả 20.000.000 đồng tiền cọc cho ông Sỹ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thanh Sỹ.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/10/2015 giữa ông Trương Thanh Sỹ và ông Nguyễn Văn Trung về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại số 187N đường Tam Bình, tổ 4, khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Trung phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông Trương Thanh Sỹ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/11/2019, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng và không chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, thì căn nhà và đất tại địa chỉ 187N đường Tam Bình, tổ 4, khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định. Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;...” nên việc hai bên thực hiện giao dịch đặt cọc nêu trên là vi phạm điều cấm của luật, do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2015 là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc ông Trung phải trả lại cho ông Sỹ tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Bị đơn đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

- Xét giao dịch ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2015 và việc giao nhận tiền cọc số tiền 50.000.000 đồng, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có thực hiện giao dịch và nguyên đơn ông Sỹ có giao, bị đơn ông Trung có nhận tiền nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh, Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Xét pháp lý của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2015.

Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2015 được hai bên ký kết là để đi đến thực hiện việc mua bán căn nhà và đất tại địa chỉ 187N đường Tam Bình, tổ 4, khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ký kết, tài sản trên chỉ các giấy tờ: Quyết định số 1993/UBND-CN ngày 12/10/2015 về việc chứng nhận sổ nhà; giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ cũ trước khi chuyển nhượng cho ông Trung và Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 04/11/2015. Do đó, có cơ sở xác định, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nhà đất hai bên giao dịch chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định.

Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;...” nên việc hai bên thực hiện giao dịch đặt cọc nêu trên là vi phạm điều cấm của luật do đối tượng giao kết hợp đồng là nhà đất nhưng chưa có giấy tờ hợp lệ theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2015 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự là có cơ sở.

- Xét về lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đều biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà và đất nêu trên nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc để tiến hành việc mua bán chính thức. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc ông Trung phải trả lại cho ông Sỹ tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở.

- Xét lời trình bày của bị đơn không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Với những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo là ông Nguyễn Văn Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Khoản 2 Điều 328, Điều 357, Điều 407, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thanh Sỹ;

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/10/2015 giữa ông Trương Thanh Sỹ và ông Nguyễn Văn Trung về việc đặt cọc chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 187N đường Tam Bình, tổ 4, Khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Trung phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông Trương Thanh Sỹ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Trung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho ông Trương Thanh Sỹ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0023301 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Trung đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0003994 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, 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 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 các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-Th). 15

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

Trần Thị Thương