

**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: 69/2019/DS-PT
Ngày: 22/01/2019
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1/ Ông Lưu Ngọc Thạch
2/ Bà Phan Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 599/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2018 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do có Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh N đối với Bản án số 481/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6204/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 254/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh N, sinh năm: 1989, địa chỉ cư trú: 152/2B khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia M, trú tại: xã K, huyện R, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Thành L, trú tại: Số 20 Đường X, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là Luật sư của Văn phòng luật sư Bùi Thành L thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1981, địa chỉ cư trú: 258/2B Đường S, Phường Y, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:
Ông: Phan Tấn T.

Trú tại: trú tại: 68/14 Đường E, phường Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền Ông Đặng Thành P. (Có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Khánh D, sinh năm: 1988, địa chỉ cư trú: 40/4A khu phố 3, phường A, thị xã T, tỉnh B

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Gia M, trú tại: K, huyện R, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 006363 ngày 14 tháng 4 năm 2018). (Có mặt).

3.2 Bà Đặng Thị Miên A, sinh năm: 1982, địa chỉ cư trú: 258/2B Đường S, Phường Y, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Tấn T, trú tại: 68/14 Đường E, phường Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (Có mặt).

3.3 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1978, địa chỉ cư trú: Khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978, địa chỉ cư trú: 190 Đường số S, phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì: Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 02 năm 2018 của nguyên đơn: Ông Đinh N và quá trình giải quyết vụ án, ông M là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 24/12/2017 giữa ông Đinh N và ông Lê Thanh H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 48 m², thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 191 tọa lạc tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 711475, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04710/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B cấp năm 2012. Ông Đinh N đã đưa cho ông H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và ông H cam kết đảm bảo diện tích sử dụng, xây dựng 100%, nhà đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch nhưng khi ông Đinh N làm hồ sơ đăng ký đo đạc theo mảnh trích lục địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thể hiện diện tích đất là 48 m² (Trong đó có 36,9 m² ODT thuộc HLATĐB đã trừ 10,8 m² nằm ngoài giấy chứng), diện tích sử dụng thực tế còn lại là 11,1 m² không đủ điều kiện để xin cấp giấy phép xây dựng điều này đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Đinh N. Do việc chuyển nhượng nhà đất không thành nên ông Đinh N và ông H có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và đề nghị ông H trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông H cố tình không trả mặc dù ông Đinh N đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, nhắc nhở. Ông Đinh N khởi kiện yêu cầu hủy bỏ giấy nhận cọc nhà ngày 24/12/2017 được ký kết giữa ông Đinh N và ông Lê Thanh H, bà Đặng Thị Miên A; ông Lê Thanh H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đinh N số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó, ông Đinh N có bổ sung thêm yêu cầu ông Lê Thanh H trả 4.000.000 đồng tiền lãi.

Tại phiên tòa, ông M là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy bỏ giấy nhận cọc nhà ngày 24/12/2017 được ký kết giữa ông Đinh N và ông Lê Thanh H, bà Đặng Thị Miên A; ông Lê Thanh H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đinh N số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Luật trình bày: Ông H cam kết 48 m² theo diện tích trong sổ và nhà đất không nằm trong quy hoạch nhưng trên thực tế căn cứ vào chứng cứ, tài liệu do Tòa án thu thập là chủ quyền nhà đất của ông Nguyễn Văn H và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số: 77-2018 ngày 12/01/2018 thì có 36,9 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ chỉ còn 11 m² theo quy định của pháp luật là không đủ diện tích để được cấp phép xây dựng; vì quy hoạch có nhiều loại nên xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T ngày 26/12/2012 thì đất theo kế hoạch sử dụng đất năm 2017 là quy hoạch đất giao thông, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Ông H cố ý không cung cấp thông tin quy hoạch, khuyết điểm tài sản thể hiện hành vi lừa dối về tính chất đối tượng tài sản trong giao dịch dân sự.

Ngay sau khi ông Đinh N biết khuyết tật đã gọi điện thông báo miệng cho ông H và sau đó là hai thông báo bằng văn bản có báo phát đã nhận văn bản lần lượt vào các ngày 23/01/2018, 30/01/2018 về việc hủy hợp đồng đặt cọc đề nghị trả lại tiền cọc vì khuyết tật về tài sản đặc thù là nhà đất này không thể sửa chữa và không thể thay thế.

Ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà đã đem tham gia giao dịch đặt cọc là trái quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, thỏa thuận bán nhà là trái luật; căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giấy nhận cọc nhà là vô hiệu và hệ quả là trả lại những gì đã nhận đó là tiền cọc cho ông Đinh N.

Căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các tài liệu, chứng cứ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung.

Quá trình tham gia tố tụng, ông T là đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn là vào ngày 24/12/2017 giữa ông H, bà A và ông Đinh N có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 48 m², thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 191 tọa lạc tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 711475, số vào sổ cấp GCN: 04710/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B cấp năm 2012 đúng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Ông H đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và theo thỏa thuận đến ngày 16/01/2018 thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán và thanh toán tiền nhưng bên ông Đinh N đã không thực hiện nên bị mất tiền cọc. Nhà đất mà ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đinh N không bị quy hoạch đúng như trên giấy chứng nhận đã thể hiện, không có thông báo thu hồi hoặc bất cứ thông báo nào khác về việc quy hoạch nhà đất có liên quan. Do các bên không thể tiếp tục hợp đồng đặt cọc nên ông H cũng

thống nhất hủy hợp đồng nhưng do ông Đinh N không thực hiện hợp đồng nên phải mất cọc theo thỏa thuận, ông H không chấp nhận bất cứ yêu cầu gì của ông Đinh N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 481/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G quyết định:

Hủy bỏ giấy nhận cọc nhà ngày 24/12/2017 được ký kết giữa ông Đinh N và ông Lê Thanh H, bà Đặng Thị Miên A về việc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 48 m², thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 191 tọa lạc tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 711475, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04710/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B cấp năm 2012.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đinh N về việc buộc ông Lê Thanh H trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 4.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng: 104.000.000 (Một trăm lẻ bốn triệu) đồng.

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

Ngày 22/10/2018, nguyên đơn ông Đinh N có đơn kháng cáo đối với Bản án số 481/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G.

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện nguyên đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh N. Buộc ông H trả lại cho ông N 100.000.000 đồng tiền cọc và 4.000.000 đồng tiền lãi.

Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 22/10/2018, nguyên đơn ông Đinh N kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 24/12/2017 ông Đinh N có ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông Lê Thanh H để mua nhà đất có diện tích 48m² (ODT) thuộc thửa đất 130, tờ bản đồ số 191

tọa lạc tại khu phố L, phường A, Thị xã T, tỉnh B, Giấy chứng nhận số phát hành BH 711475, sổ vào sổ CH 04710/LT do UBND thị xã T cấp năm 2012. Theo hợp đồng, bên bán cam kết tổng diện tích nhà đất là 48m² theo diện tích trong sổ và nhà đất không nằm trong quy hoạch. Giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, tài sản đặt cọc 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất đến ngày 16/01/2018 thanh toán tiếp đợt 2 và ra công chứng. Nếu quá thời hạn này mà bên mua không giao tiếp số tiền đợt 2 thì sẽ chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngược lại, nếu bên bán đổi ý không chuyển nhượng thì bên bán phải đền bù cho bên mua gấp đôi số tiền đã nhận.

Qua ngày 16/01/2018, nhưng phía ông N không thanh toán tiếp tiền đợt 2 cho ông H với lý do đất nằm trong quy hoạch không được phép chuyển nhượng. Tuy nhiên, lời trình bày của phía ông H là không phù hợp. Theo công văn số 1926/UBND – NC ngày 04/7/2018 của UBND thị xã T, tỉnh B thì khu đất thửa số 130, tờ bản đồ số 191 tọa lạc tại khu phố L, phường A không nằm trong quy hoạch giải tỏa nào. Các thông báo của ông N gửi cho ông H về việc muốn hủy hợp đồng đặt cọc vào các ngày 23/01/2018 và ngày 30/01/2018 đều sau ngày 16/01/2018. Do đó, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của ông N chứ không phải lỗi của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông N.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đình N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

[1] Hủy bỏ giấy nhận cọc nhà ngày 24/12/2017 được ký kết giữa ông Đình N và ông Lê Thanh H, bà Đặng Thị Miên A về việc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 48 m², thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 191 tọa lạc tại khu phố L, phường A, thị xã T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 711475, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04710/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh B cấp năm 2012.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đình N về việc buộc ông Lê Thanh H trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 4.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng: 104.000.000 (Một trăm lẻ bốn triệu) đồng.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh N phải chịu là 5.200.000 (Năm triệu hai trăm ngàn) đồng, cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0028667 ngày 02/3/2018 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0029899 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, ông Đinh N phải nộp thêm 2.400.000 (Hai triệu bốn trăm ngàn) đồng.

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N phải chịu 300.000 đồng, được cần trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0001415 ngày 25/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

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, 7 và 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:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân quận G;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy