

Bản án số: 200/2024/DS-PT

Ngày: 20-3-2024

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 Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 707/DS-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3508/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2017/2024/QĐ-PT ngày 21/02/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1991.

Thường trú: thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên lạc: Số F đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung D, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: số A đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 26282, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19/12/2022).

Bị đơn: Ông Lê Minh N, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số D đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Bá Khánh T, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: 5 đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số I Đường số I, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 000910, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/02/2023).

Người làm chứng: Bà Lê Ngọc L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: F Đường D, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 03/10/2022 sau khi xem nhà thực tế, ông Nguyễn Đắc Đ và ông Lê Minh N đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất số B Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố T, ông Đ đã chuyển khoản cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Khi thỏa thuận đặt cọc ông Đ không kiểm tra giấy tờ nhà đất, chỉ thông qua người môi giới bà Lê Ngọc L, ông Đ biết căn nhà phù hợp với mục đích sử dụng của ông Đ nên mới tiến hành đặt cọc.

Sau khi đặt cọc xong, ông Đ mới được ông N cho xem bản photo giấy tờ nhà đất và được biết căn nhà chưa được công nhận quyền sở hữu nhà trên giấy chứng nhận và đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà L trấn an và ông N cũng nói nhà có thể chấp Ngân hàng Y về pháp lý, nhà có giấy phép xây dựng và có sổ nhà. Ông N nói ông Đ yên tâm sẽ nhờ người môi giới là bà L làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận. Sau đó, ông Đ không yên tâm nên đã liên hệ Ủy ban nhân dân phường H hỏi thông tin thì được biết phần đất chuyển nhượng thuộc khu quy hoạch Ga B nên không thể hợp thức hóa hoàn công căn nhà được. Nếu muốn sang tên thì phải phá dỡ căn nhà.

Sau đó ông Đ hẹn ông N đến Ủy ban nhân dân phường H để giải quyết nhưng các bên không đi đến thống nhất. Qua nhiều lần trao đổi, ông N đều khẳng định là công chứng chuyển nhượng nhà đất được. Tuy nhiên tình trạng pháp lý của căn nhà không đúng như những gì mà ông Đ được biết qua người môi giới, do tin tưởng người môi giới là bà Lê nên ông Đ không hỏi, không tìm hiểu về tình trạng pháp lý của tài sản. Thực tế vị trí nhà đất thuộc khu vực quy hoạch nên không thể thực hiện được thủ tục hoàn công. Nội dung thỏa thuận tại hợp đồng là ông Đ được đảm bảo về quyền sở hữu nhà và sử dụng đất nhưng ông Đ không được đảm bảo về quyền sở hữu nhà. Vì vậy, giữa 02 bên đã không thống nhất được về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký.

Ông Đ có nhận được thông báo của ông N hẹn ngày 03/11/2022 đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ không đến vì trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận hai bên đồng ý mua bán thì mới ký công chứng, nhưng do nhà không được công nhận trên giấy chứng nhận không sang

tên được, ông Đ chưa thỏa thuận được với ông N về việc mua nên ông Đ không đến ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay ông Đ yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 giữa ông Đ và ông N về việc đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất số B Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức là vô hiệu do ông N ngay từ ban đầu đã lừa dối đưa những thông tin sai về tài sản làm cho bên mua hiểu sai về tài sản chuyển nhượng; ông N trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi phát sinh với lãi suất 8%/năm, tính từ ngày 03/11/2022 đến ngày 06/9/2023 là 20.000.000 đồng.

Số tiền đặt cọc là tài sản riêng của cá nhân ông Đ, không liên quan đến ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3508/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc Đ:

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 giữa ông Nguyễn Đắc Đ và ông Lê Minh N về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số B Đường D, khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Lê Minh N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đắc Đ số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Đắc Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Minh N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 là vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

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

Ngày 21/9/2023, ông Lê Minh N kháng cáo không đồng ý trả 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Lê Bá Khánh T đại diện cho ông Lê Minh N cho rằng do ông Đ không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông N kháng cáo không đồng ý trả cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.

- Ông Lê Trung D đại diện cho Nguyễn Đắc Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng không được ký kết là do lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N trả cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về căn cứ pháp lý của quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

Diện tích đất ở 42,1m², thuộc thửa đất số 514, tờ bản đồ số 55 tại số B Đường D, khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 418748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02144 ngày 19/11/2007, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) đã cập nhật sang tên ông Lê Minh N ngày 17/7/2019. Về quyền sở hữu nhà chưa được ghi nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo Văn bản số 784/UBND ngày 01/6/2023 và các tài liệu kèm theo do Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh: Nhà xây năm 2009 theo Giấy phép xây dựng tạm số 136/GPXDĐT ngày 20/01/2009, ghi nhận công trình được tồn tại cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất ga dự trữ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 Khu đầu mối giao thông và dân cư B, phường H được duyệt theo Quyết định số 4940/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay nhà đất chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 18/7/2019, ông N thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần C2 - Chi nhánh 3 Thành phố Hồ Chí Minh và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 19485.TC.002 ngày 19/7/2019.

Theo Văn bản cung cấp thông tin số 423/CV-CN3-TH ngày 10/4/2023 và Văn bản số 844/CV-CN3-TH ngày 07/6/2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần C2 - Chi nhánh C3 Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng hiện đang nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại số B Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố T của ông Lê Minh N và chưa giải chấp tài sản trên.

[2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022:

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 03/10/2022 ông Nguyễn Đắc Đ và ông Lê Minh Nhật ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất số B Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức, ông Đ đã chuyển khoản cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 03/11/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, ngày 03/11/2022 ông Đ không đến Phòng công chứng nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không được ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc:

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết là do ngày 03/11/2022 ông Đ không đến Phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, nhà đất đang nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại số B Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức và chưa giải chấp. Do đó, cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N hoàn trả cho ông Đ 300.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng là khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc, ông Đ không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh N.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 127, Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 328, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc Đ:

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 giữa ông Nguyễn Đắc Đ và ông Lê Minh N về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số B Đường D, khu phố F, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Lê Minh N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đắc Đ số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Đắc Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Minh N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 là vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Đắc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.800.000 đồng ông Nguyễn Đắc Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0007415 ngày 19/12/2022 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Nguyễn Đắc Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0003348 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Ông Nguyễn Đắc Đ được nhận lại 6.800.000 đồng.

Ông Lê Minh N phải nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Minh N phải nộp 300.000 đồng số tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0005634 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b 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.

5. 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;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn