

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: 101/2024/DS - PT

Ngày: 30 - 01 -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: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 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 690/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 698/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2024/QĐ - PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Xuân H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: 7 ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: A T, Phường A, Quận C, TP ..

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Phương T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: A T, Phường A, Quận C, TP ..

- Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Lương Xuân H kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 4 năm 2021, bản tự khai ngày 17 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/4/2021 ông Lương Xuân H có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Phước L số tiền 90.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00507 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2006.

Ông L có nói diện tích đất ngang 8,4m. dài 30m và trong giấy chứng nhận cũng thể hiện diện tích như thế nên ông H mới đặt cọc mua.

Sau đó, ông H có đến trực tiếp đo đạc lại nhưng hiện trạng thiếu hụt rất nhiều so với giấy chứng nhận. Ông H có liên lạc nhiều lần với ông L để tiến hành đo đạc lại cho chính xác diện tích nhưng ông L không hợp tác. Do đó, ông H khởi kiện, trong quá trình tòa án giải quyết có cho đo đạc lại toàn bộ nhà đất mua bán, theo bản đồ hiện trạng vị trí số 107967/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 09/02/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thể hiện diện tích ít hơn và khác hơn so với giấy chứng nhận.

Do ông L vi phạm việc mua bán về phần diện tích đất nên ông H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 giữa ông với ông L, buộc vợ chồng ông L trả lại cho ông số tiền cọc là 90.000.000 đồng và bồi thường 90.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 17 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ngày 16/4/2021, ông L và ông H có thương lượng mua căn nhà số E ấp M, xã T, huyện H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00507 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2006.

Sau khi ông H đã tìm hiểu kỹ và đến căn nhà để xem và tìm hiểu các nhà hàng xóm về tình trạng pháp lý cũng như hiện trạng căn nhà, ông H có đặt cọc cho vợ chồng ông L 90.000.000 đồng, sau đó không thấy ông H thanh toán tiếp theo tiến độ đã giao kết. Hiện căn nhà ông L chưa bán cho ai và cũng không bán cho ai phần diện tích nào. Ông H trình bày là không đúng, do ông H không tiếp tục thanh toán nên do lỗi của ông H, nay ông L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông H nhưng vợ chồng ông L không đồng ý trả lại 90.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 90.000.000 đồng.

Còn đối với bản đồ hiện trạng vị trí số 107967/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 09/02/2022 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố H thể hiện có chênh lệch so với giấy chứng nhận thì ông không rõ vì khi mua nhà này đến nay vẫn như vậy, có ranh giới như vậy, ông không thay đổi gì so với tình trạng ban đầu ông đã mua.

Tại bản tự khai ngày 17 tháng 12 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Phương T (vợ ông L) trình bày:

Bà là vợ của ông L, bà thống nhất với trình bày trên của ông L, vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 698/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Xuân H về việc buộc ông Nguyễn Phước L và bà Hoàng Phương T trả lại cho ông H số tiền cọc 90.000.000 đồng và bồi thường số tiền 90.000.000 đồng.

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở (đặt cọc) ngày 16/4/2021 giữa ông Lương Xuân H với ông Nguyễn Phước L.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng, chi phí đo đạc là 4.688.530 (bốn triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi) đồng. Tổng cộng là 9.688.530 (chín triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi) đồng, nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Xuân H chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng, ông H đã tạm nộp số tiền 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0075106 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông H còn phải nộp thêm 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Lương Xuân H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường cọc số tiền là 90.000.000 đồng; chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc

90.000.000 đồng. Đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu bồi thường cọc số tiền là 90.000.000 đồng của nguyên đơn; Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T trình bày: Thống nhất với trình bày của ông L: không đồng ý việc rút yêu cầu bồi thường cọc số tiền là 90.000.000 đồng của nguyên đơn; Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 12/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tuyên án, các đương sự có mặt. Ngày 19/9/2023, Tòa án nhận được Đơn kháng cáo của ông H. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì còn trong thời hạn kháng cáo nên chấp nhận về mặt hình thức.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đồng ý hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở (giao dịch đặt cọc) ngày 16/4/2021 nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Xét thấy, ông L nhận cọc của ông H nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà 55/2 ấp M, xã T, huyện H. Điều 7 của hợp đồng ghi rõ việc ông H có xem xét hiện trạng nhà đất trong khuôn viên nhà, kể cả giấy chủ quyền và bằng lòng mua. Ông H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông cho rằng không biết hay bị ông L lừa dối là không có căn cứ.

Ông L trình bày hiện trạng nhà khi mua như thế nào thì ông vẫn giữ như cũ, không thay đổi và hiện nay nhà đất chưa bán cho ai vẫn thuộc chủ quyền của vợ chồng ông L. Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/02/2022, ông H cho rằng nhà đất ông L bị thiếu diện tích là không có cơ sở, căn cứ vào Bản vẽ thấy rằng phần nhà đất trên Giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng ông L, bà T vẫn thể hiện đủ diện tích, tuy nhiên phần đất phía sau gia đình ông L không dùng, mà dùng phần phía trước (phần này chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T). Trong trường hợp này, nếu ông H thiện chí mua bán thì vẫn được công nhận đủ diện tích như GCN đã cấp cho ông L, bà T và tiếp tục được sử dụng hiện trạng hiện hữu như gia đình ông L đang sử dụng. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng thể hiện đúng như những gì ông L trình bày. Do đó, xác định

việc ông H không tiếp tục giao tiền đúng tiến độ dẫn đến các bên chưa công chứng Hợp đồng mua bán nhà đất là lỗi của ông H nên yêu cầu được nhận lại tiền cọc và buộc vợ chồng ông L trả một khoản tương ứng với số tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

Bởi các lẽ trên,

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

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 698/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

[2] Xét, nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường cọc số tiền là 90.000.000 đồng nhưng không được sự đồng ý của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không chấp nhận việc rút lại yêu cầu bồi thường cọc số tiền là 90.000.000 đồng của nguyên đơn.

[3] Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở ngày 16/4/2021, ông H có đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số E đường số E, ấp M, xã T, huyện H, diện tích nhà đất chuyển nhượng 221,7 m² theo GCN số H00507 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2006, giá chuyển nhượng là 5.150.000.000 đồng, bên mua đã đặt cọc cho bên bán 90.000.000 đồng. Theo ông H trình bày, diện tích nhà đất có sự chênh lệch quá nhiều so với GCN, bị ông L lừa dối nên ông L phải trả lại số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng cho ông. Và theo ông L trình bày hiện trạng nhà từ khi mua đến nay ranh giới vẫn giữ như vậy không thay đổi gì so với hiện trạng ban đầu ông đã mua, khi ông H đến mua cũng đã được xem nhà và hiện nay nhà đất chưa bán cho ai vẫn thuộc chủ quyền của vợ chồng ông L. Do ông H không tiếp tục mua nữa là lỗi của ông H, ông không đồng ý trả lại tiền cọc 90.000.000 đồng và cũng không đồng ý bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng cho ông H.

[4] Nhận thấy, tại điều 7 của Hợp đồng có ghi: ông H (bên mua) đã xem xét rõ tình trạng hiện hữu của căn nhà và đất trong khuôn viên nhà, kể cả giấy tờ chủ quyền nhà và bằng lòng mua, đồng thời cam kết không khiếu nại gì về việc mua bán trên theo hiện trạng ban đầu. Như vậy, thể hiện trước khi tiến hành đặt cọc ông H đã đến xem nhà và đồng ý đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem

xét thẩm định tại chỗ và nhận thấy nhà đất trên có ranh giới ổn định không có sự thay đổi gì so với GCN; Ông H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông cho rằng ông L lừa dối để ký hợp đồng mua bán là không có căn cứ.

[5] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/02/2022, ông H cho rằng nhà đất ông L bị thiếu diện tích là không có cơ sở, căn cứ vào Bản vẽ thấy rằng phần nhà đất trên Giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng ông L, bà T vẫn thể hiện đủ diện tích, tuy nhiên phần đất phía sau gia đình ông L không dùng, mà dùng phần phía trước (phần này chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T). Trong trường hợp này, nếu ông H thiện chí mua bán thì vẫn được công nhận đủ diện tích như GCN đã cấp cho ông L, bà T và tiếp tục được sử dụng hiện trạng hiện hữu như gia đình ông L đang sử dụng.

[6] Như vậy, việc ông H không tiếp tục giao tiền đúng tiến độ như đã thỏa thuận dẫn đến các bên chưa công chứng Hợp đồng mua bán nhà, đất là lỗi của ông H nên yêu cầu được nhận lại tiền cọc và buộc vợ chồng ông L trả một khoản tương ứng với số tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông H phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Xuân H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Xuân H về việc buộc ông Nguyễn Phước L và bà Hoàng Phương T trả lại cho ông H số tiền cọc 90.000.000 đồng và bồi thường số tiền 90.000.000 đồng.

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở (đặt cọc) ngày 16/4/2021 giữa ông Lương Xuân H với ông Nguyễn Phước L.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng, chi phí đo đạc là 4.688.530 (bốn triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi) đồng. Tổng cộng là 9.688.530 (chín triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn năm trăm ba mươi) đồng, nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Xuân H chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng, ông H đã tạm nộp số tiền 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0075106 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông H còn phải nộp thêm 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lương Xuân H phải chịu 300.000 đồng được căn trừ vào án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2022/0016973 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương