

**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: 744/2019/DS-PT

Ngày: 22-8-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở.

**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 Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên – Thư ký Tòa án, 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 và ngày 22 tháng 8 năm 2019 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 122/2019/TLPT-DS ngày 22/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 117/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 951/2019/QĐ –PT ngày 04/3/2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2547/2019/QĐ-PT ngày 04/6/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 3 đường H, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H có bà **Nguyễn Ngọc Mỹ U**, sinh năm: 1997; (có mặt)

Địa chỉ: số 352A/7 đường H, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy uỷ quyền số 015289 tại Văn phòng công chứng L ngày 27/11/2018)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đậu Đức Đ, sinh năm 1971; (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 22/8/2019)

Địa chỉ: Số 199F đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: Số 216/A22 Đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ bao gồm:

- Ông **Lưu Tấn H**, sinh năm 1995; (có mặt ngày 22/8/2019)

Địa chỉ: Văn phòng A và Văn phòng B, Tầng K, Tòa nhà P, số L, đường S, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2019)

- Bà **Nguyễn Thị Thu N**, sinh năm 1972; (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 22/8/2019)

Địa chỉ: Số 199F Đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 002675 lập ngày 23/4/2019 tại Văn phòng công chứng Thủ Thiêm)

2.2 Bà **Nguyễn Thị Thu N**, sinh năm 1972; (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 22/8/2019)

Địa chỉ: Số 199F Đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: Số 216/A22 Đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà Nga có ông **Lưu Tấn H**, sinh năm 1995; (có mặt ngày 22/8/2019)

Địa chỉ: Văn phòng A và Văn phòng B, Tầng K, Tòa nhà P, số L, đường S, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 005939 lập ngày 24/7/2019 tại Văn phòng công chứng N)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư **Phan Trung G**, thuộc Văn phòng luật sư Phan Trung G– Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

- Luật sư **Lương Thị Bích D** (có mặt ngày 22/8/2019) và luật sư **Nguyễn Thị Huyền H** (vắng mặt), thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông **Đậu Đức Đ** và bà **Nguyễn Thị Thu N** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị H có bà Nguyễn Ngọc Mỹ U là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/5/2018, bà Bùi Thị H, ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà tọa lạc trên phần diện tích đất 400m² thuộc thửa số A, tờ bản đồ Y (BĐĐC 2003), phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N chuyển nhượng cho bà H toàn bộ căn nhà và đất nêu trên với giá 51.000.000.000đồng, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, chia 3 đợt:

- Đợt 1: Đặt cọc 5.000.000.000đồng;

- Đợt 2: Sau khi ký hợp đồng công chứng (ký hợp đồng công chứng trong thời gian 1 tháng kể từ ngày 15/5/2018 đến ngày 14/6/2018) bên mua thanh toán số tiền 40.000.000.000đồng;

- Đợt 3: Số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng thanh toán sau khi nhận được giấy biên nhận đăng bộ.

Thực hiện hợp đồng, bà H đã chuyển khoản thông qua ngân hàng số tiền đợt 1 đặt cọc là 5.000.000.000đồng cho vợ chồng ông Đ theo đúng thỏa thuận.

Đến ngày tiến hành thủ tục công chứng, do hai bên thỏa thuận mua bán cả nhà và đất nhưng trên giấy chứng nhận lại chưa công nhận quyền sở hữu nhà (do nhà chưa được hoàn công), nếu hai bên tiếp tục mua bán chỉ có thể tiến hành việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi biết sự việc bà H đã không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, yêu cầu vợ chồng ông Đ bà N hủy bỏ hợp đồng đã ký trước đó và trả lại số tiền đặt cọc mà bà H đã chuyển nhưng vợ chồng ông Đ bà N không đồng ý trả.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập bằng giấy tay ngày 15/05/2018 giữa bà Bùi Thị H và vợ chồng ông Đậu Đức Đ, bà Nguyễn Thị Thu N.

2. Buộc vợ chồng ông Đậu Đức Đ, bà Nguyễn Thị Thu N hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Bị đơn xác nhận ngày 15/5/2018, hai bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với nội dung: Ông Đ, bà N chuyển nhượng cho bà H căn nhà có diện tích xây dựng 400m² bê tông cốt thép, số tầng 1+4 tầng tọa lạc trên phần đất 400m² thuộc thửa số A, tờ bản đồ số Y (BĐĐC 2003), phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 51.000.000.000đồng.

Bà H đã chuyển cho ông Đ và bà N bằng hình thức chuyển khoản Ngân hàng số tiền cọc 5.000.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng (ký hợp đồng công chứng trong thời gian 1 tháng kể từ ngày 15/5/2018 đến ngày 14/6/2018) bên mua thanh toán số tiền 40.000.000.000đồng. Số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng thanh toán sau khi nhận được giấy biên nhận đăng bộ.

Tuy nhiên, khi đến ngày công chứng hai bên không thực hiện được do yêu tố khách quan. Ông Đ và bà N đồng ý hoàn trả lại tiền cọc cho bà H trong trường hợp sau:

- Trường hợp thứ nhất nếu bán nhà trong năm 2018, ông Đ và bà N đồng ý trả cho bà H số tiền 4.500.000.000đồng vì 500.000.000đồng còn lại là do chi phí ông Đ, bà N đi lại từ nước ngoài về.

- Trường hợp thứ hai nếu đến hết năm 2018 chưa bán được nhà đất thì ông Đ và bà N sẽ trả cho bà H số tiền cọc còn lại sau khi trừ đi tiền lãi theo mức lãi vay Ngân hàng đối với khoản tiền vay 5.000.000.000đồng trả cho bà H với thời gian 1,5 năm và 500.000.000đồng chi phí ông Đ, bà N đi lại từ nước ngoài về.

Bản án số 117/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Bùi Thị H.

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng giấy tay lập ngày 15/5/2018 giữa bà Bùi Thị H và ông Đậu Đức Đ, bà Nguyễn Thị Thu N.

Buộc ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị H số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), thanh toán 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 mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức chậm trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/12/2018, ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 16/4/2019, bị đơn ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có mặt trình bày kháng cáo yêu cầu: Sửa bản án Dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Đ, bà N phải trả lại số tiền 5.000.000.000đồng và buộc bà H phải chịu mất số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng vì bà H đã vi phạm Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 15/5/2018 và biên bản thỏa thuận cam kết ngày 13/6/2018, không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc.

Trường hợp hai bên thỏa thuận được bị đơn đồng ý hoàn lại 2.500.000.000đồng cho bà H.

Luật sư Phan Trung G trình bày: Bản chất của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa hai bên mới chỉ thỏa thuận và thực hiện việc đặt cọc, nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chính thức tại Phòng công chứng tại giai đoạn 2, Hợp đồng quy định thời điểm ra công chứng một tháng từ ngày 15/5/2018 đến ngày 14/6/2018.

Về hình thức đặt cọc không thuộc trường hợp phải công chứng chứng thực theo quy định luật đất đai năm 2013 và Luật nhà ở.

Về nội dung hợp đồng thể hiện rõ bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền cọc cho ông Đ bà N 5.000.000.000đồng và quy định về việc phạt cọc mất cọc nếu các bên không thực hiện cam kết.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 15/5/2018 giữa bà H và ông Đ bà N không được công chứng là vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm d Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai là không có căn cứ vì hợp đồng chỉ thực hiện việc giao nhận tiền đặt cọc. Việc bà H không mua do không đủ tiền, không liên quan đến việc hoàn công nhà, vì tại thời điểm mua bán nhà ông Đ bà N đã thực hiện xong thủ tục hoàn công nhưng chưa đóng tiền phạt, nên cơ quan Nhà nước chưa công nhận quyền sở hữu nhà.

Bà H khởi kiện trước thời điểm thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018 là vi phạm cam kết giữa hai bên. Trong biên bản trên, ông Đ bà N đồng ý trả lại tiền cọc cho bà H sau khi bán được nhà, nếu trong vòng một năm không bán được nhà thì sẽ vay Ngân hàng để trả. Bà H cam kết hỗ trợ ông Đ bà N số tiền 1.000.000.000đồng nếu bán được nhà thấp hơn 51.000.000.000đồng.

Biên bản thỏa thuận ngày 13/6/2018 là một giao dịch dân sự độc lập, được coi là văn bản sửa đổi cho hợp đồng ngày 15/5/2018; hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2018 không bị coi là vi phạm điều cấm của pháp luật, có hiệu lực nên bà H không mua nhà đất là vi phạm cam kết ngày 13/6/2018, bà H chủ động khởi kiện thì phải mất tiền cọc.

Ngoài ra, Tòa sơ thẩm còn vi phạm thủ tục tố tụng là tại Quyết định phân công giải quyết vụ án dân sự số 470 ngày 10/7/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân Quận B, trong mục “Phân công cho Thẩm phán ...” thì để trống, không có tên của Thẩm phán Nguyễn Thị D (BL 04) đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét;

Luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ bà N, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

Luật sư Lương Thị Bích D đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng: Ông Đ bà N là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có thẻ cư trú 10 năm, tại thời điểm Tòa án nhân dân Quận B thụ lý ông Đ bà N đang ở nước ngoài do đó vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa sơ thẩm thiếu triệu tập người tham gia tố tụng là người làm chứng ông Nguyễn Anh T và ông Phạm Thành L vì hai người có ký tên làm chứng tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 15/5/2018 và Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018; Không xem xét đánh giá chứng cứ là Biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018 là vi phạm Điều 108 Luật Tố tụng Dân sự năm 2018; Vi phạm phân công thẩm phán giải quyết vụ án, theo Quyết định phân công không có tên Thẩm phán giải quyết vụ án.

Về nội dung: Bản chất của hợp đồng ngày 15/5/2018 là hợp đồng đặt cọc vì hợp đồng không thể hiện quyền nghĩa vụ các bên khi giao nhận mua bán nhà. Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả tiền đặt cọc. Hợp đồng không bắt buộc phải công chứng, không vi phạm về hình thức như Tòa sơ thẩm nhận định. Ông Đ, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm

2015, bà H khi mua đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết căn nhà hiện hữu nên đồng ý mua bán nhà đất với giá 51.000.000.000đồng. Từ áp dụng pháp luật sai, không xem xét yếu tố lỗi với lý do khách quan của việc không thực hiện hợp đồng là do bà H không đủ tiền thanh toán nên bà H có lỗi. Biên bản cam kết ngày 13/6/2018 vô hiệu do bà H đơn phương chấm dứt nên trở về thỏa thuận ban đầu để giải quyết. Tòa sơ thẩm không xét yêu cầu của ông Đ bà N là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Bùi Thị H có người đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc Mỹ U đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bà H đồng ý hỗ trợ bị đơn tiền lãi 01 năm theo lãi suất cơ bản Ngân hàng đối với số tiền 5.000.000.000đồng là 450.000.000đồng theo biên bản cam kết ngày 13/6/2018. Yêu cầu ông Đ, bà N trả cho nguyên đơn số tiền 4.550.000.000đồng.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định có ký biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018. Nguyên đơn đồng ý thực hiện theo tờ cam kết hỗ trợ bị đơn tiền lãi của một năm là 450.000.000đồng. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn là không trái với quy định nên có cơ sở chấp nhận. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 4.550.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại Quyết định phân công giải quyết vụ án dân sự số 470 ngày 10/7/2018 (Bút lục số 4), Chánh án Tòa án nhân dân Quận B quyết định phân công cho Thẩm phán..... (để trống)... hiện đang công tác tại Quận B, tiến hành giải quyết vụ án dân sự Bùi Thị H - Nguyễn Thị Thu N. Tuy nhiên, tại trang bìa hồ sơ góc trái trên cùng có ghi: “ngày 09/7/2018 Tp D” có chữ ký của Chánh án Tòa án nhân dân Quận B. Như vậy thể hiện có sự phân công của Chánh án Tòa án nhân dân Quận B cho Thẩm phán Nguyễn Thị D giải quyết vụ án này tại bìa hồ sơ vụ án thụ lý số 139/2018/DSST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Thẩm phán D giải quyết vụ án trên là đúng quy định. Tuy nhiên, cần ghi tên Thẩm phán Nguyễn Thị D tại Quyết định phân công Thẩm phán cho đầy đủ như ý kiến đề nghị của Luật sư.

[2] Về nội dung: Xét, kháng cáo của ông Đ bà N và ý kiến của Luật sư Phan Trung G yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì

cho rằng bà H đã vi phạm thỏa thuận, từ chối thực hiện hợp đồng, không mua nên phải mất tiền đặt cọc theo quy định khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

[2.1] Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 15/5/2018 (Bút lục số 14,15,16,17) ký kết giữa ông Đậu Đức Đ và bà Bùi Thị H thể hiện ông Đ bà N (bà N không có ký tên nhưng tại phiên tòa ngày 16/4/2019, bà N đồng ý thống nhất với quyết định của ông Đ) chuyển nhượng cho bà H căn nhà có diện tích xây dựng 400m² bê tông cốt thép, số tầng 1-4 tầng tọa lạc trên phần đất 400m² thuộc thửa số A, tờ bản đồ số Y (BĐDC 2003), phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 51.000.000.000đồng.

[2.2] Thời điểm và phương thức trả tiền: Đợt 1, tiền cọc 5.000.000.000đồng; Đợt 2: Sau khi ký hợp đồng công chứng (ký hợp đồng công chứng trong thời gian 1 tháng kể từ ngày 15/5/2018 đến ngày 14/6/2018) bên mua thanh toán số tiền 40.000.000.000đồng; Đợt 3: Số tiền còn lại là 6.000.000.000đồng thanh toán sau khi nhận được giấy biên nhận đăng bộ.

[2.3] Ngay khi kết hợp đồng, bà H chuyển khoản thông qua Ngân hàng cho ông Đ, bà N số tiền đặt cọc 5.000.000.000đồng. Ông Đ bà N xác nhận đã có nhận đủ tiền đặt cọc 5.000.000.000đồng của bà H thông qua chuyển khoản.

[2.4] Xét, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 15/5/2018 ký kết giữa ông Đậu Đức Đ, bà Nguyễn Thị Thu N và bà Bùi Thị H, xét thấy:

Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện: Đợt 1: Đặt cọc 5 tỷ. Thực hiện hợp đồng bà H đã đặt cọc 5.000.000.000đồng cho ông Đ bà N bằng hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng V và tại bản sao kê tài khoản do Ngân hàng cung cấp (Bút lục số 27) nội dung thể hiện: Bùi Thị H thanh toán tiền đặt cọc theo hợp đồng ngày 15/5/2018 số tiền 5.000.000.000đồng ngày 16/5/2018.

Tại đơn khởi kiện ngày 28/6/2018 (Bút lục số 12-13), bà H xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận là 5.000.000.000đồng. Xét, bản chất hợp đồng ngày 15/5/2018 chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc. Mặc dù tiêu đề hợp đồng ghi là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhưng thực chất đây là hợp đồng đặt cọc thể hiện rất rõ ý chí hai bên tại biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018, khi hai bên không tiếp tục hợp đồng mua bán chuyển nhượng thì có thỏa thuận và cam kết xử lý về tiền đặt cọc nên có cơ sở xác định đây là hợp đồng đặt cọc và trường hợp này không cần phải công chứng chứng thực như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày là có căn cứ.

Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nên nhận định cho rằng hợp đồng vi phạm nội dung và hình thức nên vô hiệu là chưa chính xác. Do đó, điều chỉnh lại cho đúng quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đúng với bản chất vụ án.

Tại Điều 2 hợp đồng ngày 15/5/2018 hai bên cam kết: Nếu bên bán không bán phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc, bên mua đổi ý không mua thì mất cọc.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc 5.000.000.000đồng để đảm bảo hợp đồng chính thức công chứng ngày 14/6/2018 thì ngày 13/6/2018, hai bên có sự cam kết thỏa thuận về việc xử lý về tiền đặt cọc. Đây là sự thỏa thuận khác nên Luật sư của bị đơn cho rằng nguyên đơn không mua nên phải mất tiền đặt cọc là không đúng.

[2.5] Tại thời điểm ngày 15/5/2018, hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng mua bán nhà đất trên thì quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu cho ông Đ bà N. Căn cứ Công văn số 2064/CNQ2 ngày 24/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 60) thì tại Công văn số 6649/KTST ngày 07/6/2000 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố thì đến ngày **22/8/2018**, nhà đất trên mới được cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận. Do đó, ngày 14/6/2018 cho dù hai bên có tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên tại phòng công chứng cũng không thể thực hiện được. Chính vì vậy, ngày 13/6/2018 hai bên có biên bản thỏa thuận cam kết xác định hợp đồng không thực hiện được là do yếu tố khách quan. Cho nên Tòa sơ thẩm buộc bị đơn hoàn lại số tiền 5.000.000.000đồng cho nguyên đơn là đúng.

[2.6] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xuất trình bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018 bản chính (đã được Tòa phúc thẩm đối chiếu bản chính). Ông Đ cho rằng ông đã cung cấp bản cam kết này cho Tòa sơ thẩm nhưng Tòa sơ thẩm không xét. Xét, nội dung bản cam kết này có liên quan trực tiếp đến hợp đồng mua bán nhà chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2018, là sự thỏa thuận lại do đó cần phải xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2.7] Xét, tại biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018 (Bút lục 40), có chữ ký và xác nhận của bà Nguyễn Thị H và ông Đậu Đức Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/4/2019, hai bên đương sự xác nhận đúng chữ ký của bà H và ông Đ tại biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018, bà N có mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/4/2019 xác nhận đồng ý thống nhất với mọi quyết định của ông Đ nên có căn cứ xác định sau khi bà H giao tiền đợt 1 số tiền 5.000.000.000đồng của hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 15/5/2018 thì ngày 13/6/2018 hai bên có thỏa thuận là không tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất vì lý do khách quan và cùng thỏa thuận xử lý số tiền đặt cọc.

[2.8] Xét thấy đây là thỏa thuận tự nguyện thể hiện rất rõ ý chí tự nguyện của bà H ông Đ. Đối với giao dịch dân sự cần phải tôn trọng sự thỏa thuận của các đương sự. Các bên chấp nhận thỏa thuận thì cần phải thực hiện theo cam kết. Tòa sơ thẩm không xét sự thỏa thuận ngày 13/6/2018 là thiết sót nên Tòa phúc thẩm xem xét là có cơ sở.

[2.9] Như vậy ngay tại thời điểm ký thỏa thuận ngày 13/6/2018, hai bên đã xác định chấm dứt hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2018. Do đó, Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất và buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn 5.000.000.000đồng tiền cọc là có căn cứ.

[2.10] Tuy nhiên, tại các mục 1, 2 của biên bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/6/2018, hai bên thỏa thuận: Bên B (ông Đ) cam kết rằng sau khi bán được tài sản thì sẽ trả lại tiền cọc cho bên A (bà H), Nếu trong vòng một năm mà vẫn

chưa bán được tài sản thì sẽ vay tiền Ngân hàng trả cho bên A. Đồng thời, tại các mục 3, 4 của bản cam kết này thể hiện: bên A (bà H) cam kết rằng sau một năm mà bên B (ông Đ) vẫn chưa bán được tài sản thì sẽ hỗ trợ ông Đ vay tiền Ngân hàng năm tỷ đồng để trả cho bà H, đồng thời bà H sẽ trả cho bên ông Đ phần tiền lãi Ngân hàng của năm tỷ đó trong 12 tháng đầu tiên. Bà H cam kết sẽ hỗ trợ cho ông Đ một tỷ đồng trong vòng ba tháng đầu tiên nếu ông Đ bán được nhà nhưng giá thấp hơn năm mươi một tỷ (hạn ba tháng được tính đến ngày 14/8/2018). Như vậy theo sự thỏa thuận cam kết này buộc bị đơn ông Đ bà N phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền cọc đã nhận và bà H phải thực hiện cam kết tiền lãi 01 năm như cam kết là có căn cứ.

[2.11] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/4/2019, ông Đ bà N có mặt và người đại diện ủy quyền của ông Đ bà N tại phiên tòa ngày 22/8/2019 đều xác định nhà đất trên hiện nay chưa bán được. Tính đến thời điểm hiện nay quá 01 năm kể từ ngày cam kết 13/6/2018 nên ông Đ bà N phải có trách nhiệm hoàn trả bà H 5.000.000.000đồng, đồng thời bà H phải chịu tiền lãi Ngân hàng của năm tỷ đó trong 12 tháng như cam kết thỏa thuận ngày 13/6/2018 là có căn cứ.

[2.12] Xét, kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lại nguyên đơn tiền đặt cọc 5.000.000.000đồng vì cho rằng không mua thì mất tiền cọc là không được chấp nhận. Tòa phúc thẩm chấp nhận một phần về phần nguyên đơn phải hỗ trợ tiền lãi 01 năm cho bị đơn nên kháng cáo của bị đơn và ý kiến của luật sư bị đơn được chấp nhận một phần.

Tại thời điểm hiện nay, mức lãi suất cơ bản được tính 9%/ năm. Tiền lãi của số tiền cọc 5.000.000.000đồng được tính: $5.000.000.000\text{đồng} \times 9\% = 450.000.000\text{đồng}$. Sau khi khấu trừ tiền lãi 12 tháng bà H phải chịu thì ông Đ bà N có trách nhiệm trả lại bà H 4.550.000.000đồng là có căn cứ. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Buộc ông Đ bà N trả lại cho bà H 4.550.000.000đồng là căn cứ.

[2.13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý thực hiện theo biên bản thỏa thuận cam kết ngày 13/6/2018, đồng ý hỗ trợ bị đơn phần tiền lãi 01 năm là 450.000.000đồng, Xét đây là sự tự nguyện, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.14] Xét ý kiến của Luật sư Lương Thị Bích D và người đại diện ủy quyền bị đơn tại phiên tòa hôm nay trình bày kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm vi phạm thẩm quyền do ông Đ bà N là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Xét thấy: Theo Căn cước công dân cấp ngày 21/3/2016 của ông Đ và Chứng minh nhân dân cấp ngày 28/12/2015 bà N (Bút lục số 30,31,32,33); Giấy ủy quyền ngày 08/8/2018 (Bút lục số 28,29), ông Đ bà N đã có ủy quyền cho người đại diện là bà Bùi Thị H tham gia tố tụng tại Tòa sơ thẩm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Đ bà N ngày 12/11/2015 (Bút lục số 56,57,58) thể hiện ông Đ bà N có địa chỉ thường trú: 199F đường A, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, tại thời điểm Tòa sơ thẩm thụ lý ngày 05/7/2018, ông Đ bà N còn Quốc tịch Việt Nam, có địa chỉ thường trú và có tài sản nhà đất tọa lạc tại Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam nên quá trình tố tụng Tòa án thu

thập chứng cứ không cần thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp. Ông Đ bà N đã thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Thẩm quyền giải quyết không ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Ý kiến của Luật sư Lương Thị Bích D phần này không có cơ sở.

[2.15] Luật sư D cho rằng bản cam kết ngày 13/6/2018 vô hiệu, do bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng, ngay khi ký hợp đồng bà H khởi kiện, nếu ông Hoài bán được tài sản mới trả 5.000.000.000đồng nhưng thực tế ông Đ chưa bán được nhà. Tài sản nhà đất là của chung vợ chồng nhưng bản cam kết chỉ có một mình ông Đ ký, không có chữ ký bà N nên bản cam kết ngày 13/6/2018 là vô hiệu nên quay về thỏa thuận ban đầu để giải quyết. Từ áp dụng pháp luật sai nên không xem xét yếu tố lỗi của bà H, lý do khách quan là do bà H không đủ tiền thanh toán nên không mua thì lỗi thuộc về bà H nên bà H phải mất tiền đặt cọc. Như đã nhận định trên, ngày 13/6/2018, hai bên lập biên bản thỏa thuận cam kết do đó phải thực hiện theo sự thỏa thuận này.

Xét, tại phiên tòa ngày 16/4/2019, có mặt ông Đ bà N. Bà N trình bày: Việc ông Đ ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 15/5/2018 và ký cam kết thỏa thuận ngày 13/6/2018, bà N có biết và đồng ý thống nhất với quyết định với ông Đ, mặc dù bà không ký nhưng hoàn toàn nhất trí với ông Đ tất cả giao dịch ông Đ thực hiện nên bản cam kết không vô hiệu như Luật sư trình bày. Do đó, kháng cáo về việc hủy bản án sơ thẩm là không được chấp nhận.

[2.16] Như nhận định trên, bản thỏa thuận cam kết ngày 13/6/2018 là sự thỏa thuận sau cùng có giá trị thực hiện. Xét kháng cáo của ông Đ bà N và ý kiến Luật sư yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không đồng ý trả lại tiền đặt cọc, cho rằng bà H không mua, mất tiền cọc và yêu cầu hủy án là không có cơ sở chấp nhận.

[2.17] Ngoài ra, tại bản cam kết trên bà H cam kết hỗ trợ ông Đ vay Ngân hàng trả cho bà H. Do các bên có tranh chấp nên việc hỗ trợ không thực hiện được, ông Đ bà N tự chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H số tiền như nhận định trên là phù hợp.

[2.18] Luật sư Phan Trung G cho rằng nguyên đơn vi phạm cam kết ngày 13/6/2018, Tòa án sơ thẩm thụ lý là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Xét, Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án giải quyết vụ án trước thời hạn cam kết ngày 13/6/2018 là có sai sót. Tuy nhiên vụ án kéo dài đến nay đã đủ điều kiện khởi kiện, theo thỏa thuận tính từ ngày 13/6/2018 đến nay là ngày 22/8/2019 là đã quá thời hạn 01 năm nhưng ông Đ vẫn chưa bán được nhà đất trên nên ông Đ phải thực hiện theo cam kết. Do đó, không cần thiết hủy án do không đủ điều kiện như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

[2.19] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông Đ bà N trả cho bà H 4.550.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.20] Căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ bà N và ý kiến của Luật

sư Phan Trung G. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H. Buộc ông Đ bà N hoàn lại cho bà H số tiền 4.550.000.000đồng. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí sơ thẩm được sửa lại. Ông Đ bà N phải trả nguyên đơn bà H 4.550.000.000đồng nên án phí dân sự sơ thẩm ông Đ bà N phải chịu là 112.550.000đồng.

Bà H phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn bị đơn 450.000.000đồng. Án phí bà H phải chịu là 22.000.000đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn nên ông Đ bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 147, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N.

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 117/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Bùi Thị H.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng giấy tay lập ngày 15/05/2018 giữa bà Bùi Thị H và ông Đậu Đức Đ, bà Nguyễn Thị Thu N.

3. Buộc ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị H số tiền 4.550.000.000 (Bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức chậm trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đậu Đức Đ và bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu 112.550.000 (Một trăm mười hai triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bà Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 56.500.000 (Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015337 ngày 05/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Bùi Thị H số tiền 34.500.000 (Ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Đậu Đức Đ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015914 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015915 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận B, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 15).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

