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: 104/2023/DS-PT
Ngày: 16/01/2023
"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 Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – 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: Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 16/01/2023 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 530/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 330/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7174/2022/QĐPT-DS ngày 05/12/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1352/2023/QĐPT-DS ngày 26/12/2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Đức M**, sinh năm: 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh K**, sinh năm 1970 (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/11/2022). (có mặt)

Địa chỉ: Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm: 1975. (có mặt)

Địa chỉ: Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Thanh Đ, Đoàn Luật sư Tp.HCM

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

3.1 Bà **Phạm Thị Q**, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Quý Ng**, sinh năm 1983 (Theo giấy ủy quyền ngày 28/6/2013). (vắng mặt)

Địa chỉ: Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông **Nguyễn Hữu B**, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm 1975 (Theo giấy ủy quyền ngày 15/7/2013). (Có mặt)

Địa chỉ: Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông **Nguyễn Hữu V**, sinh năm 1999. (vắng mặt)

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà **Nguyễn Thị Hồng L**, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà **Trần Thị Thu T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 08/4/2013 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/3/2021, cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Đức M - ủy quyền cho ông Trương Vinh Q - trình bày:

Ngày 11/5/2005, ông M và bà T có lập Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà (giấy tay), nội dung bà T có mua của ông M căn nhà đất Quận 12, đặc điểm nhà cấp 4 diện tích xây dựng 90m^2, mái tole, tường gạch, nền gạch, được xây dựng trên phần đất diện tích 90m^2 (ngang 9m x dài 10m), thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991) phường H, Quận 12 thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 26 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Đo đạc bản đồ D lập ngày 20/8/2004. Giá mua bán là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng. Nguồn gốc nhà đất là do ông M mua lại đất của ông Trần Kiên C theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất vào ngày 13/02/2001 (giấy tay). Sau đó, đầu năm 2002 thì ông M xây dựng không phép loại nhà cấp 4 diện tích xây dựng 90m^2, mái tole, tường gạch, nền gạch. Ông M tự lấy số nhà là 122/4B làm số nhà. Ông M không liên lạc được với ông C do không biết địa chỉ và thông tin. Nhưng ông M xác định mua đất của ông C và tự xây nhà, điều này thể hiện qua nội dung giấy tờ mua bán. Ông M cũng không có mua bán nhà đất với ông Lê Văn T2. Do đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa cá nhân ông M với vợ chồng bà T, ông B, không liên quan đến ông C, ông Tư nên ông M không đồng ý bị đơn viện lý do thu thập thêm

chứng cứ yêu cầu triệu tập ông C, giám định chữ ký của ông C trên Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất vào ngày 13/02/2001 (giấy tay) nhằm kéo dài vụ án.

Về quá trình và nội dung giao dịch đặt cọc:

+ Trước khi đặt cọc, bà T đã được ông M thông Bo về tình trạng nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Giấy tờ liên quan đến nhà đất chỉ có tờ kê khai 99 số 7012315 ngày 08/8/98 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 26 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Đo đạc bản đồ D lập ngày 20/8/2004. Bà T cũng đồng ý mua nên hai bên ký *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005.*

+ Lúc ký *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* chỉ có mỗi cá nhân ông M và cá nhân bà T giao dịch với nhau, không có mặt ông B – chồng bà T và cũng không có mặt bà Q - vợ ông M. Sở dĩ, hợp đồng có ghi tên bà Q vào Hợp đồng là theo mẫu có sẵn do ông M lập. Nhưng vì nhà đất - mà ông M nhận tiền cọc hứa bán cho bà T - là tài sản riêng của ông M tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, không liên quan đến bà Q nên không có bà Q ký tên. Tương tự, *Giấy cam kết lập ngày 11/5/2005*; *Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005* được lập ngày 01/9/2005, *Giấy giao nhận tiền lập ngày 10/4/2006* cũng không có bà Q, ông B ký tên.

+ Nội dung Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* thì bà T có nghĩa vụ đặt cọc lần 1 số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay vào ngày 11/5/2005, lần 2 đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng sau 60 ngày tiếp theo tức ngày 11/7/2005, lần 3 là trả 80.000.000 đồng khi ông M hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất cho bà T. Khi bà T đặt cọc đủ cho ông M số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng thì ông M mới tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì ông M phải hoàn trả tiền cọc cho bà T. Còn trong trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông M thay đổi ý không Bn thì phải bồi hoàn số tiền mà bà T đã đặt cọc.

Ngoài ra, ông M còn làm *Giấy cam kết lập ngày 11/5/2005* về việc giao nhà khi bà T giao đủ tiền cọc 200.000.000 đồng.

+ Hết thời hạn 60 ngày, bà T cũng không có đủ tiền để đặt cọc tiếp tục nhưng ông M vẫn cho bà T gia hạn thời gian. Do đó, hai bên mới ký tiếp *Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005* được lập ngày 01/9/2005 với nội dung: Bà T tiếp tục giao số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền cọc là 30.000.000 đồng sẽ giao tiếp vào ngày 30/11/2005. Đồng thời, ông M có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở kể từ ngày 01/9/2005 đến ngày 01/9/2006. Hai bên còn xác định lại trách nhiệm bồi hoàn cụ thể hơn là: *bồi hoàn gấp đôi số tiền cọc* mà ông M đã nhận nếu ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông M thay đổi ý không Bn. Do đó, nếu phải bồi hoàn theo số tiền cọc đã giao ngày 01/9/2005 thì ông M hiểu rằng ông sẽ bồi hoàn 340.000.000 đồng (tức 170.000.000 đồng x2) cho bà T.

+ Vì hai bên đều có thiện chí mua bán với nhau nên ngày 07/9/2005 thì ông M đã bàn giao nhà cho bà T mặc dù bà T chưa giao đủ mà vẫn còn nợ 30.000.000 đồng tiền cọc.

+ Đến ngày 30/11/2005, bà T cũng không giao đủ số tiền cọc 30.000.000 đồng nhưng ông M vẫn thông cảm nên chấp nhận việc bà T giao dần tiền cọc. Cụ thể, bà T giao 7.900.000 (bảy triệu chín trăm ngàn) đồng vào ngày 30/11/2005.

Tiếp theo, ngày 10/4/2006 thì bà T giao tiếp số tiền cọc là 12.100.000 (mười hai triệu một trăm ngàn) đồng nên ông M viết *Giấy giao nhận tiền lập ngày 10/4/2006* – chỉ viết có 01 bản chính do bà T giữ và xuất trình tại phiên tòa.

Giấy giao nhận tiền lập ngày 10/4/2006 với nội dung tổng kết số tiền cọc đợt hai (giao làm 03 lần gồm: 70.000.000 đồng + 12.100.000 đồng + 7.900.000 đồng) thì bà T chỉ giao cho ông M 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng tiền cọc. Ông M cho bà T nợ lại 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền cọc để sửa nhà và ông M có ghi rõ cấn trừ vào số tiền thanh toán còn lại của lần thứ 3 tức bà T còn phải giao thêm 90.000.000 đồng cho ông M sau khi ông M đã sang tên nhà đất cho bà T.

Như vậy, đến ngày 10/4/2006 thì ông M chỉ mới nhận được của bà T 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng tiền cọc.

+ Mặc dù, đến ngày 01/9/2006 mà ông M vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận nhà đất để sang tên cho bà T nhưng ông M vẫn thực hiện cam kết. Cụ thể, sau khi nhận tiền cọc lần 1, khoảng tháng 7/2005, ông M đã chuẩn bị các giấy tờ để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhà đất, thể hiện qua Biên nhận hồ sơ (thông qua dịch vụ làm hồ sơ) đã nộp tại Ủy ban Nhân dân phường H ngày 12/12/2006.

Do thời gian chờ đợi lâu mà không biết lý do nên đến năm 2012 ông M trực tiếp liên hệ thì mới biết không được cấp giấy chứng nhận là vì toàn bộ nhà đất thuộc quy hoạch khu công nghiệp. Đây là lý do khách quan không phải lỗi của ông M nên ông M có liên hệ bà T để trả lại tiền cọc và nhận lại nhà đất nhưng bà T không đồng ý nên ông M khởi kiện vào năm 2013. Do đó, ông M không có lỗi để phải lẩn tránh bà T vì nhà đất đã giao cho bà T trong khi bà T còn nợ tiền của ông M.

Về sự thay đổi thông tin đối với nhà đất :

+ Trong quá trình quản lý nhà đất thì bà T có làm thủ tục xin cấp số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12 vào năm 2007. Ông M không biết việc này cho đến khi khởi kiện tại tòa.

+ Khi ký *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* thì thông tin về

diện tích đất 90m^2 (ngang 9m x dài 10m), thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991), phường H, Quận 12 là căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 26 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Đo đạc bản đồ D lập ngày 20/8/2004 - ông M hướng dẫn ranh. Lúc bàn giao nhà đất cả ông M và bà T đều không kiểm tra lại diện tích nhà đất.

Còn theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 41 do Công TNHH Xây dựng và Đo đạc Địa Cầu lập ngày 23/11/2006 – ông B hướng dẫn ranh – thì nhà đất có diện tích đất 92,55m^2, thửa số 24 và đường, tờ bản đồ số 17 (tài liệu đo 2004) – tương ứng thửa 851-1, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991), phường H, Quận 12.

Khi đo vẽ lại theo yêu cầu của Tòa án, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì ông M mới được biết nhà đất có diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12. Ông M đề nghị Tòa căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ để giải quyết vụ án.

+ Về hiện trạng: Theo 03 bản đồ nêu trên và hiện trạng hiện nay thì ranh giới xây dựng, diện tích xây dựng, kết cấu xây dựng không có gì thay đổi từ lúc ông M bàn giao nhà vào năm 2005 cho đến nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông M xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Hủy *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* do vô hiệu toàn bộ và *Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005* được lập ngày 01/9/2005 đương nhiên cũng bị hủy theo Hợp đồng chính.

+ Bà T cùng những người đang thuê nhà có nghĩa vụ liên đới giao trả lại nhà đất , được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12, nhà có diện tích 95,8m^2 được xây dựng trên diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Đồng thời, ông M trả lại số tiền cọc là 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng cho bà T.

+ Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu "Trường hợp bà T trả nhà, nếu có phát sinh, thì ông M đồng ý trả lại cho Thủy giá trị còn lại đối với phần sửa chữa nhà, giá trị này phải theo định giá mới nhất lập tháng 3/2022". Vì bà T cho thuê nhà thu hoa lợi trong thời giàn dài nên việc sửa chữa thêm là để phục vụ kinh doanh, không phải là thiệt hại.

+ Trong trường hợp không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, ông M không yêu cầu bà T phải trả tiếp số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng còn lại.

+ Ông M cũng không yêu cầu gì đối với bà T về phần đất thừa có diện tích 5,8m^2 (95,8m^2 - 90m^2).

Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ mới nào xuất trình tại phiên tòa và cũng không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T – ủy quyền cho ông Đào Quang H1 – Bà T và ông H1 lần lượt trình bày:

Ngày 11/5/2005, ông M và bà T có lập *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà* (giấy tay), nội dung bà T có mua của ông M căn nhà đất Quận 12, đặc điểm nhà cấp 4 diện tích xây dựng 90m^2, mái tole, tường gạch, nền gạch, được xây dựng trên phần đất diện tích 90m^2 (ngang 9m x dài 10m), thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991). Giá mua bán là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Việc ông M khai rằng mua đất của ông C và tự xây nhà vào đầu năm 2002 là không đúng. Vì theo nội dung Công văn số 261/UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban Nhân dân phường H thì căn nhà này đã được xây dựng trước khi ông M mua và chữ ký trên Hợp đồng không giống nên chưa xác định được có phải ông C bán đất cho ông M hay không?

Do đó, bị đơn bà T đề nghị Hội đồng xét xử thu thập thêm chứng cứ, cụ thể triệu tập ông C và giám định chữ ký của ông C trên bản Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất vào ngày 13/02/2001 (giấy tay) để làm rõ nguồn gốc đất này có phải của C bán cho ông M hay không? Và căn nhà đã tồn tại trước đó mà không phải do ông M xây dựng? Sở dĩ, cần thiết phải làm rõ nguồn gốc nhà đất (trước khi ông M bán cho bà T) vì nếu không làm rõ sẽ ảnh hưởng đến lợi ích của bà T, cụ thể: Công sức gìn giữ nhà đất, việc sử dụng ổn định của bà T trong thời gian dài 17 năm tính từ năm 2005 cho đến nay và chứng minh rằng ông M không phải là người tạo lập, xây dựng căn nhà mà ông M đã bán cho bà T.

Bị đơn sẽ thực hiện nghĩa vụ cung cấp địa chỉ và cung cấp mẫu chữ ký đồng dạng của ông Trần Kiên C để Tòa triệu tập và giám định.

Về quá trình và nội dung giao dịch đặt cọc:

+ Việc mua bán nhà đất là tự nguyện, bà T không bị ông M lừa dối về tình trạng nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vì trước khi đặt cọc, bà T đã được ông M cho biết về giấy tờ liên quan đến nhà đất chỉ có tờ kê khai 99 số 7012315 ngày 08/8/98 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 26 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Đo đạc bản đồ D lập ngày 20/8/2004, tình trạng nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do tin tưởng vào lời hứa của ông M sẽ xin cấp được giấy chứng nhận nên bà T cũng đồng ý mua.

+ *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Lúc ký hợp đồng, chỉ có mỗi cá nhân ông M và cá nhân bà T giao dịch với nhau, không có mặt ông B – chồng bà T và cũng như không có mặt bà Q - vợ

ông M. Hợp đồng có ghi tên bà Q vào Hợp đồng là theo mẫu có sẵn do ông M lập. Còn bản *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* do bà T giữ có chữ ký của ông B do ông B tự ký thêm vào thời điểm ngày 01/9/2005.

+ Giải thích về nội dung Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* thì bà T có nghĩa vụ đặt cọc lần 1 số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay vào ngày 11/5/2005. Lần 2, bà T trả tiền mua nhà là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng sau 60 ngày tiếp theo tức ngày 11/7/2005. Lần 3, bà T trả hết số tiền còn lại là 80.000.000 đồng khi ông M hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất cho bà T.

Khi bà T đặt cọc và trả tiền mua nhà cho ông M đủ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng thì ông M có nghĩa vụ tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì ông M phải hoàn trả tiền cọc cho bà T là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Còn trong trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông M thay đổi ý không Bn thì phải bồi hoàn số tiền mà bà T đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, ông M còn làm *Giấy cam kết lập ngày 11/5/2005*.

Nội dung Giấy cam kết ghi nhận việc ông M xác định bán nhà và khi bà T giao đủ 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng thì ông M bàn giao căn nhà cho bà T sử dụng. Như vậy, giai đoạn đặt cọc đã hoàn thành vào ngày 11/5/2005 với số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Mặc dù sau đó bà T giao tiền không đúng cam kết nhưng ông M vẫn chấp nhận nên khi giao nhà và các bên thực hiện những đợt thanh toán tiếp theo thì giao dịch của hai bên đã chuyển sang giai đoạn thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất.

+ Hai bên ký tiếp *Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005* được lập ngày 01/9/2005 với nội dung: Bà T tiếp tục trả tiền mua nhà là 70.000.000 đồng và hẹn trả tiếp tiền mua nhà là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng vào ngày 30/11/2005. Đồng thời, ông M có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở kể từ ngày 01/9/2005 đến ngày 01/9/2006. Hai bên còn xác định lại trách nhiệm bồi hoàn cụ thể hơn là: *bồi hoàn gấp đôi số tiền cọc* mà ông M đã nhận nếu ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông M thay đổi ý không Bn. Do đó, nếu phải bồi hoàn theo số tiền cọc đã giao ngày 01/9/2005 thì bà T hiểu rằng ông M chỉ có trách nhiệm sẽ bồi hoàn cho bà T 200.000.000 đồng (tức 100.000.000 đồng x2).

+ Ngày 07/9/2005 thì ông M đã bàn giao nhà cho bà T. Hai bên không kiểm tra lại diện tích nhà đất đã bàn giao.

+ Đến ngày 30/11/2005, bà T trả tiếp tiền mua nhà cho ông M là 7.900.000 (bảy triệu chín trăm ngàn) đồng.

+ Ngày 10/4/2006, bà T giao tiếp số tiền mua nhà là 12.100.000 (mười hai triệu một trăm ngàn) đồng nên ông M viết *Giấy giao nhận tiền lập ngày 10/4/2006* – ông M chỉ viết có 01 bản chính giao cho bà T giữ và bà T xuất trình tại phiên tòa sơ thẩm.

Giấy giao nhận tiền lập ngày 10/4/2006 (chứng cứ mới nộp tại phiên tòa) với nội dung tổng kết số tiền mua nhà mà bà T đã trả 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng (giao làm 03 lần gồm: 70.000.000 đồng + 12.100.000 đồng + 7.900.000 đồng). Mặc dù, đến ngày 10/4/2006, thực tế bà T chỉ giao cho ông M 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng (90.000.000 đồng tiền mua nhà và 100.000.000 đồng tiền cọc) nhưng vì ông M hứa bằng lời nói sẽ giảm bớt 10.000.000 (mười triệu) đồng để bà T sửa nhà nên bà T xác định đã trả đủ cho ông M 200.000.000 đồng. Như vậy, số tiền mua nhà mà bà T còn giữ và chưa trả cho ông M là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Tuy nhiên, nếu ông M sang tên nhà đất cho bà T thì bà T xác định (tại phiên tòa) số tiền còn lại phải trả cho ông M là 90.000.000 chín mươi triệu đồng (gồm 80.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc + 10.000.000 đồng ông M hứa giảm bớt cho bà T).

+ Đến thời hạn ngày 01/9/2006 mà ông M vẫn chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên cho bà T. Hơn nữa, bà T cũng không liên lạc được với ông M nên bà T tìm gặp bà Q yêu cầu viết xác nhận chưa làm được giấy tờ nhà đất sang tên cho bà T. Đồng thời, ngày 22/11/2006, bà T cũng có làm đơn trình bày sự việc mua bán nhà với ông M và gửi đến Ủy ban Nhân dân phường H.

Về sự thay đổi thông tin đối với nhà đất :

+ Khi ký *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* thì thông tin về diện tích đất 90m^2 (ngang 9m x dài 10m), thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991), phường H, Quận 12 là căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 26 do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng – Đo đạc bản đồ D lập ngày 20/8/2004 – ông M hướng dẫn ranh. Khi nhận bàn giao nhà, bà T không kiểm tra diện tích hiện trạng so với bản vẽ.

Bản đồ hiện trạng vị trí số 41 do Công TNHH Xây dựng và Đo đạc Địa Cầu lập ngày 23/11/2006 thì nhà đất có diện tích đất 92,55m^2, thửa số 24 và đường, tờ bản đồ số 17 (tài liệu đo 2004) – tương ứng thửa 851-1, tờ bản đồ số 01 (tài liệu đo 1991), phường H, Quận 12. Bà T không biết về số liệu diện tích có thay đổi là do ông B hướng dẫn ranh.

Khi đo vẽ lại theo yêu cầu của Tòa án, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì bà T mới được biết nhà đất có diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường

H, Quận 12.

Tuy nhiên, theo hiện trạng hiện nay thì ranh giới xây dựng, diện tích xây dựng, kết cấu xây dựng không có gì thay đổi từ lúc ông M bàn giao nhà cho bà T vào năm 2005 cho đến nay.

Vì vậy, bà T cũng đề nghị Tòa căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ để giải quyết vụ án.

+ Nhà đất được cấp số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12 vào ngày 15/5/2007.

Về việc quản lý sử dụng và xác lập tài sản không thuộc tài sản chung tạo lập trong thời hôn nhân:

+ Ngày 22/11/2006, bà T và ông B có ký tên Bảng kê khai Công trình xây dựng vi phạm xin được tồn tại và được Ủy ban phường xác nhận ngày 19/12/2006. Nội dung mà bà T khai tự xây dựng (không xin phép) nhà vào tháng 4/2004 và hoàn thành vào tháng 5/2004 là do cán bộ phường hướng dẫn. Nhờ vậy, bà T mới giữ được nhà tồn tại cho đến nay mà không bị tháo dỡ.

+ Ngày 15/5/2007, bà T hoàn thành thủ tục xin cấp số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12.

+ Năm 2009, bà T có làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở nhưng không nộp được nên không được cấp biên nhận hồ sơ. Bà T không biết gì thông tin nhà đất thuộc quy hoạch khu công nghiệp cho đến năm 2013 thì có Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Từ khi ông M bàn giao nhà vào ngày 07/9/2005 cho đến nay, bà T vẫn sử dụng ổn định, không bị ai tranh chấp.

Năm 2007 thì bà T xây vách tạm ngăn đôi nhà.

Năm 2008 thì bà T vừa cho thuê và vừa ở. Giá cho thuê là 2.000.000 (hai triệu) đồng/tháng, mỗi năm tăng giá cho thuê 10%.

Từ năm 2011 cho đến nay thì bà T về Đà Nẵng sinh sống và cho thuê hết căn nhà. Giá cho thuê cả căn nhà hiện nay là 8.000.000 (tám triệu) đồng/tháng.

Bà T ước tính tổng thu nhập từ việc cho thuê nhà tính từ năm 2008 đến nay khoảng 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng .

+ Mặt khác, bà T ước tính bỏ ra chi phí sửa chữa căn nhà khoảng 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng. Việc sửa chữa nhà thực hiện rải rác nhiều lần trong thời gian dài, không có xin phép chính quyền địa phương vì chỉ sửa chữa nhỏ như: xây thêm nhà vệ sinh, hầm cầu, trét tường nứt, thay mái tole, lót gạch nền, làm vách ngăn

đôi nhà nên không có chứng cứ.

+ Số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng mà bà T trả cho ông M là tiền riêng của bà T. Các lần trả tiền và ký hợp đồng đều không có ông B tham gia. Do đó, nhà đất mà bà T mua của ông M là tài sản riêng của bà T, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Mặt khác, bà T và ông B đã ly hôn và có Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 26 ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng nên mọi quyền lợi và nghĩa vụ đối với ông M sẽ do cá nhân bà T thực hiện.

Tại phiên tòa, bị đơn bà T nêu ý kiến phản đối như sau:

Do nhà đã được bàn giao, bà T là người quản lý nhà đất 17 năm tức thuộc trường hợp sử dụng ổn định lâu dài; Bà T cũng là người có công lao xin chính quyền địa phương cho tồn tại công trình, xin số nhà, kê khai thông tin và có nộp thuế (chứng cứ mới nộp tại phiên tòa), sửa chữa nhà. Việc bà T chậm trả tiền là có sự đồng ý của ông M nên không phải là vi phạm hợp đồng. Từ đó, cho thấy hai bên đã hoàn thành việc đặt cọc, chuyển sang thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Hơn nữa bà T đã giao được 2/3 số tiền mua bán nên theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng mua bán nhà được công nhận có hiệu lực. Do đó, bà T không có nghĩa vụ giao trả lại cho ông M nhà đất , được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12. Nhà có diện tích 95,8m^2 được xây dựng trên diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Mặt khác, bà T không đồng ý việc hủy *Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005* và *Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005* được lập ngày 01/9/2005 mà yêu cầu ông M phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất mang tên Thủy và bà T trả cho ông M số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

+. Ngoài ra, đối với 5,8m^2 diện tích đất thừa của hiện trạng so với diện tích ghi nhận trong hợp đồng, bà T tự nguyện trả thêm cho ông M số tiền 18.688.888 (mười tám triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn tám trăm mươi tám) đồng (cách tính 290.000.000 đồng/90m^2 = 3.222.222 đồng/m^2 x 5,8m^2).

Bị đơn có tài liệu chứng cứ mới và đã xuất trình tại phiên tòa, đã được tòa tiếp nhận. Bị đơn cũng không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Q, có đơn trình bày:

Bà Q là vợ của ông M, hôn nhân hiện đang tồn tại. Bà Q xác định không tham gia vào giao dịch đặc cọc mua bán nhà giữa ông M với bà T do nhà đất đó là tài sản riêng của ông M, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bà Q

không liên quan đến tài sản này nên cũng không có yêu cầu nào khác trong vụ án. Bà Q xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông B - ủy quyền cho bà T trình bày tại phiên tòa:

Ông B và bà T đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 26 ngày 31/01/2018 của Tòa án Nhân dân quận H, Thành phố Đà Nẵng. Ông B không cùng với bà T tham gia ký hợp đồng với ông M. Việc mua bán nhà nhà đất 122/4B là giao dịch cá nhân của ông M với bà T. Số tiền 200.000.000 đồng mà bà T giao cho ông M là tài sản riêng của bà T, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, ông B không liên quan nên không có yêu cầu nào khác trong vụ án, đồng thời không có nghĩa vụ liên đới giao trả nhà như ông M yêu cầu hoặc liên đới nghĩa vụ với bà T để trả hết tiền cho ông M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L, ông V trình bày qua bản tự khai ngày 16/3/2022:

+ Bà T cho bà L thuê một phần nhà số 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H từ tháng 10/2019. Giá thuê là 4.000.000 (bốn triệu) đồng/tháng.

+ Bà T cho ông V thuê một phần nhà số 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H từ tháng 3/2022,

+ Việc thuê nhà không có lập văn bản Hợp đồng thuê nhà mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Trong trường hợp chấm dứt thuê nhà thì hai bên báo trước 01 tháng. Ông Vũ, bà Loan không có đầu tư sửa chữa vào nhà đất đang thuê, cũng như không liên quan đến tranh chấp nênchấp hành mọi phán quyết của tòa và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 330/2022/DS-ST ngày: 05/8/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đức M;

Hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 và Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005 được lập ngày 01/9/2005 do vô hiệu.

2. Ông Phạm Đức M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng

3. Ông Phạm Đức M có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 84.348.544 (tám mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm bốn mươi bốn) đồng giá trị còn lại của phần xây dựng nhà theo hiện trạng.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà T có đơn yêu cầu thi hành án (số tiền 274.348.544 đồng) mà ông M chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền

chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Bà Trần Thị Thu T cùng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Phạm Đức M nhà đất, được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12, nhà có diện tích 95,8m^2 được xây dựng trên diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 09/8/2022 bị đơn bà Trần Thị Thu T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

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

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng hứa mua hứa bán bị vô hiệu do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền đúng hạn và không đứng số tiền như thỏa thuận, tại thời điểm giao dịch nguyên đơn không biết đất đang bị quy hoạch khu công nghiệp, nguyên đơn không tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất cũng không yêu cầu công nhận đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn xác định đã nhận của bị đơn ttổng cộng 190.000.000 đồng mà hai bên đã xác nhận theo giấy giao nhận tiền ngày 10/4/2006. Nay nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 190.000.000 đồng tiền đặt cọc và đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn thêm 190.000.000 đồng, trong đó có 88.348.544 đồng là trị giá tài sản trên đất, tổng cộng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị 380.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và ghi nhận phần tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn xác định bị đơn chuyển tiền mua bán nhà cho nguyên đơn tổng cộng là 190.000.000 đồng, đã nhận nhà ở gần 20 năm, thực hiện các thủ tục kê khai và nộp thuế hàng năm theo quy định. Bị đơn xác nhận không giao tiền đúng thời hạn thỏa thuận đối với số tiền 100.000.000 đồng phải giao đợt 2 cho nguyên đơn vào ngày 11/7/2005. Năm 2006 bị đơn biết đất bị quy hoạch khu công nghiệp bị đơn có yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc nhưng không liên lạc được với nguyên đơn. Bị đơn xác định có bổ sung cho hợp đồng ngày 11/5/2005 với nội dung: "*Khi được cấp giấy sở hữu nhà bên A thay đổi không bàn giao thủ tục giấy tờ bán căn nhà trên cho bên B thì bên A phải bồi hoàn… gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc…*". Nay bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, được

quản lý sử dụng nhà cho đến khi nhà nước cho làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 190 triệu đồng tiền cọc và hỗ trợ 190 triệu đồng trong đó có 88.348.544 đồng là trị giá tài sản trên đất, tổng cộng nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị 380.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Ngày 04/8/2022, Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2022 bị đơn bà Trần Thị Thu T có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Nguyên đơn ông Phạm Đức M ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh K có mặt; Bị đơn bà Trần Thị Thu T có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Hữu B ủy quyền cho Trần Thị Thu T vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Hồng L vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Căn cứ hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 đối với nhà đất , được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12 có diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 được ký tay giữa bên bán là ông Phạm Đức M và bên mua là bà Trần Thị Thu T. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 280.000.000 đồng và để đảm bảo việc mua bán căn nhà, bên mua phải đặt cọc cho bên bán theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng: "…*Để đảm bảo cho việc mua bán căn nhà nêu trên bên B có đặt cọc cho bên A số tiền*

là: Lần 1 là 100.000.000 đồng, lần 2 sau 60 ngày là 100.000.000 đồng. Lần 3 sau khi hoàn tất sổ hồng bên B giao đủ số còn lại …". Sau đó, ngày 01/9/2005 hai bên ký hợp đồng bổ sung cho hợp đồng ngày 11/5/2005 với nội dung: *"...Bên B giao tiền làm hai lần: Lần 1: số tiền là 70.000.000 đồng vào ngày 01/9/2005 căn cứ theo giấy nhận tiền. Tổng cộng trước sau (2 đợt) là: 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng); Lần 2: Bên B hẹn đến ngày 30/11/2005 giao hết số tiền là 30.000.000 đồng của đợt hai theo hợp đồng chính (nếu bên B không giao đúng ngày thì bên B mất số tiền đã giao cho bên A, và bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, tổng kết của 03 đợt giao nhận là 200.000.000 đồng. Thời gian bên A làm thủ tục cấp giấy sở hữu nhà trong vòng 12 tháng kể từ ngày 01/9/2005 đến ngày 01/9/2006...*" và sửa điều IV của hợp đồng bổ sung cho hợp đồng ngày 11/5/2005 với nội dung: "*Khi được cấp giấy sở hữu nhà bên A thay đổi không bàn giao thủ tục giấy tờ bán căn nhà trên cho bên B thì bên A phải bồi hoàn… gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc…*". Xét quá trình thực hiện hợp đồng hứa mua bán các bên đương sự thừa nhận phía bị đơn là Trần Thị Thu T đã giao 100.000.000 đồng trong ngày 11/5/2005, ngày hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán và Giấy cam kết. Số tiền 100.000.000 đồng giao đợt 2 theo bà T không đúng thời hạn và đúng số tiền vào ngày 11/7/2005 theo thỏa thuận, các đương sự xác định nhà đất hiện nay thuộc diện quy hoạch khu công nghiệp. Căn cứ Thông Bo tạm cấp số nhà số 1549/TB-UB ngày 15/5/2007 có nội dung**:** *"XD 4/2004, sang nhượng 5/2004, thuộc QH khu công nghiệp dự kiến*"**;** Căn cứ phiếu cung cấp thông tin quy hoạch số 9063/QLĐT ngày 03/12/2012 của Phòng Quản lý Đô thị Ủy ban Nhân dân Quận 12 (BL264); Căn cứ công văn số 958/TNMT-PC ngày 29/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (BL285) có nội dung: *"…Về diện tích đất 95,8m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 42570/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 24/9/2013 hiện nay được quy hoạch sử dụng vào mục đích đất gì: Theo Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của UBND Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp T, phường H, Quận 12: khu đất thuộc lộ giới 30m, hướng Tây lộ giới 5,0m…*" xác định phần đất có diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc khu công nghiệp dự kiến và đến nay phần đất tranh chấp vẫn còn nằm trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp T, phường H, Quận 12 theo theo Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của UBND Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư và công nghiệp T, phường H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông M không thể thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về trường hợp *"Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được"* xác định Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 bị vô hiệu và căn cứ Khoản 2 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005

được lập ngày 01/9/2005 cũng bị vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Do đó, không thể công nhận hiệu lực hợp đồng hứa mua hứa bán theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được. Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán do bị vô hiệu và hủy bỏ Giấy cam kết lập ngày 11/5/2005 là có cơ sở, được hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Căn cứ công văn số 261/UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban Nhân dân phường H (BL279) có nội dung xác định phần đất các bên hứa mua bán nói trên có nguồn gốc do ông Trần Kiên C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hóa vào năm 1992, ông C đã thực hiện việc đăng ký đất vào năm 1998. Đến năm 2004 ông C chuyển nhượng cho ông Lê Văn T2, mặc dù không có tài liệu chuyển nhượng nhưng theo dữ liệu bản đồ 2005 thể hiện ông Lê Văn T2 là người đứng tên quản lý sử dụng đất theo quy định, ông Tư là người xây dựng nhà trên đất này vào năm 2004. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Phạm Đức M chỉ yêu cầu hủy và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 và hợp đồng bổ sung cho hợp đồng ngày 11/5/2005 được lập ngày 01/9/2005; Nguyên đơn xác định không tranh chấp ai là người có quyền sử dụng nhà đất cũng không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất , được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12 có diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Kiên C và ông Lê Văn T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[5] Xét, tại thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc thì hai bên đều biết đối tượng hợp đồng là nhà đất , được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và ông M không phải là chủ sở hữu nhà ở nên không có quyền và cũng không đủ điều kiện để tham gia giao dịch mua bán nhà ở nhưng các bên vẫn cố ý thực hiện giao dịch nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên có lỗi là ngang nhau, không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng. Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông M tự nguyện hỗ trợ bồi thường cho bị đơn bà Trần Thị Thu T số tiền 190.000.000 đồng, trong đó có 88.348.554 đồng là giá trị còn lại của phần xây dựng nhà theo hiện trạng và hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 190.000.000 đồng mà hai bên đã xác nhận theo giấy giao nhận tiền ngày 10/4/2006, tổng cộng là 380.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn. Do đó, sửa phần này của bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện nói trên của nguyên đơn ông Phạm Đức M; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông

Phạm Đức M. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 và Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005 được lập ngày 01/9/2005 do vô hiệu; Ông Phạm Đức M có nghĩa vụ hoàn nguyên cho bà Trần Thị Thu T số tiền 190.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ bồi thường cho bà T 190.000.000 đồng (trong đó có 88.348.554 đồng giá trị còn lại của phần xây dựng nhà theo hiện trạng), tổng cộng là 380.000.000 đồng.

[6] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T; Sửa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 330/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Án phí phúc thẩm: bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 330/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở*", cụ thể:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đức M; Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/5/2005 và Phụ lục bổ sung cho hợp đồng 11/5/2005 được lập ngày 01/9/2005 do vô hiệu; Ông Phạm Đức M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền 190.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ bồi thường thêm cho bà T 190.000.000 đồng (trong đó có 88.348.554 đồng giá trị còn lại của phần xây dựng nhà theo hiện trạng), tổng cộng là 380.000.000 đồng.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông M chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Trần Thị Thu T cùng ông Nguyễn Hữu V, bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Phạm Đức M nhà đất, được đổi lại số nhà là 461, đường H, (H 13), khu phố 3, phường H, Quận 12, nhà có diện tích 95,8m^2 được xây dựng

trên diện tích đất 95,8m^2, thuộc một phần thửa 851, tờ bản đồ số 01 (tài liệu 02/CT-UB), phường H, Quận 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42570 ngày 29/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức M số tiền 3.737.665 đồng.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án đương sự có đơn yêu cầu thi hành án mà bên còn lại chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng, tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0023844 ngày 19/8/2022 của Chi cục Thi hành án Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu

2022DSPT30515
1 000112 616211
05.12.2022 11:11
Phạm Đức Mạnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Cương + Nguyễn Bá Thịnh **Trần Thị Quỳnh Châu**