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: 848/2020/DS-PT
Ngày: 07-9-2020
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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Phượng

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Nam Hải

2. Bà Lê Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương - 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 365/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4023/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh V, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 85 D, Phường 15, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 65/27 H, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Huỳnh Phi H, sinh năm 1944

Địa chỉ: Số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Diệp Thị C, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 9 N, Phường 5, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Án sơ thẩm do bị đơn kháng cáo.

NHẬN THẤY

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Thanh V trình bày:

Ngày 02 tháng 01 năm 2019, bà Huỳnh Thị Thanh V và ông Huỳnh Phi H có ký Hợp đồng đặt cọc tiền mua căn nhà tại số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 82, diện tích 89m^2 (theo bản vẽ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển A ngày 23 tháng 8 năm 2016, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N) với giá bán là 7.500.000.000 (bảy tỉ năm trăm triệu) đồng. Để đảm bảo giao kết thực hiện mua căn nhà này, bà V đã đặt cọc trước cho ông H với số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền mua nhà, hai bên dự kiến thời gian hợp thức hóa nhà, xin cấp giấy chứng nhận và hoàn tất thủ tục mua bán nhà tại phòng công chứng là 02 tháng (kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2019 cho đến 28 tháng 02 năm 2019, trong hợp đồng đánh máy nhầm là ngày 30 tháng 02 năm 2019, sau đó ghi lại bằng tay là ngày 28 tháng 02 năm 2019). Sau khi nhận tiền cọc và cho đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích là 89m^2 tại địa chỉ số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc mua bán nhà không được thực hiện được tại phòng công chứng.

Bà V biết được thông tin phần diện tích đất ông H nộp thuế tại cơ quan thuế chỉ có 28m^2, nên ngày 16 tháng 4 năm 2019, bà V đến nhà ông H đề nghị ông H cùng bà đến Ủy ban nhân dân Quận N xác nhận thông tin trên nhưng ông H từ chối. Ông H cho rằng đã quá thời hạn 02 tháng để làm thủ tục hợp thức hóa nhà và xin cấp giấy chứng nhận như đã thỏa thuận nhưng chưa có kết quả nên bà đã bị mất tiền đặt cọc. Ông H đã không cung cấp thông tin chính xác về phần diện tích đất mà ông đóng thuế chỉ có 28m^2 chứ không phải là là 89m^2 như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Ông H cho rằng bà không thực hiện giao thêm số tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỉ) đồng theo như cam kết ngày 07 tháng 4 năm 2019. Đối với việc này, bà V đã chuẩn bị sẵn tiền để giao thêm cho ông H, nhưng sau đó bà biết được thông tin là ông H chỉ đóng thuế đối với phần diện tích 28m^2 nên bà không thực hiện, bà có yêu cầu ông H kiểm tra, xác nhận lại thông tin trên nhưng ông H từ chối thực hiện và nói là bà đã mất tiền cọc, không chịu tiếp tục thỏa thuận với bà. Vụ việc này đã được Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành hòa giải nhiều lần, cụ thể vào ngày 26 tháng

4 năm 2019, ngày 03 tháng 5 năm 2019 và ngày 10 tháng 5 năm 2019 nhưng đều không có kết quả. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Phi H phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc mua căn nhà số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng và phải bồi thường cho bà số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.600.000.000 (một tỉ sáu trăm triệu) đồng.

** Bị đơn là ông Huỳnh Phi H trình bày*:

Căn nhà số 1056A V (số cũ một phần nhà 534 Bis H), Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của mẹ ông là bà Trần Thị Kim S (chết năm 2014). Tại Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ 1 phần bất động sản số 534 Bis H, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28 tháng 7 năm 1994 có ghi hiện trạng tài sản là: "Phần của ông H theo tờ tương thuận hưởng 1/5 thừa kế + ½ phần sở hữu của mẹ nên được sở hữu 3/10 căn nhà diện tích 5 x 4,75. Theo bản vẽ đã phân ranh của Quận N ngày 11 tháng 9 năm 1992, gồm: Nhà trệt vách gạch, mái ngói, nền gạch bông: 5,57 x 5 = 28,75m^2; sân chia theo ranh: (3,2 +2,5) x14,2 + (3,6 +3,4) x 5,75 = 60,6m^2; diện tích đất khuôn viên nhà là 87,7m^2.

Ngày 02 tháng 8 năm 1994, Giám đốc Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sở hữu nhà của một phần nhà 534bis H, Quận N từ bà Trần Thị Kim S sang cho ông Huỳnh Phi H theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1649/GP-CS. Theo đó, hiện trạng một phần nhà 534bis H được công nhận nêu trên được căn cứ trên bản vẽ lập ngày 11 tháng 9 năm 1992: loại nhà: phố; cấu trúc: trệt; diện tích sử dụng: 28,25m^2; diện tích xây dựng (trệt): 28,25m^2; đất khuôn viên (theo bản vẽ) đăng ký sử dụng theo quy định luật đất đai. Nhà đất tại địa chỉ trên được ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp, ngoài ra, phần sân có diện tích khoảng 60m^2 cũng được ông sử dụng liên tục, không có tranh chấp từ năm 1994 cho đến nay.

Đến năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận N đã chứng nhận căn nhà của ông được mang số 1056A đường V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thay cho số nhà cũ (một phần nhà số 534Bis đường H, Phường 6, Quận N) theo Chứng nhận số nhà số 131/CN-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2013.

Tháng 7 năm 2016, do có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên ông có thuê Công ty TNHH Kiến trúc Thương mại Xây dựng A đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí toàn bộ nhà đất có diện tích tổng cộng là 88,83m^2, thuộc một phần thửa 82, tờ bản đồ: Thứ 12 – Bộ địa chính Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại địa chỉ số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển B lập ngày 23 tháng 8 năm 2016, căn nhà có hiện trạng 1 tầng; tường gạch, mái tôn với diện tích xây dựng 89,0m^2.

Ngày 26 tháng 12 năm 2017, ông đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích nhà đất tại địa

chỉ số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xin cấp giấy chứng nhận là 89m^2.

Qua giới thiệu của người quen, ông biết bà V có nhu cầu mua nhà nên ngày 02 tháng 01 năm 2019, ông và bà V ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 1056A V (số cũ một phần nhà 534 Bis H), Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 82, diện tích là 89m^2 với giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 (bảy tỉ năm trăm triệu) đồng; ông đã nhận số tiền đặt cọc của bà V tổng cộng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Ông và bà V thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nêu trên là cùng làm thủ tục hợp thức hóa cho đến khi có giấy chứng nhận chủ quyền nhà, dự kiến làm trong vòng 2 tháng (từ ngày 02 tháng 01 năm 2019 đến ngày 28 tháng 02 năm 2019; do sơ suất nên đánh nhầm là ngày 30 tháng 02 năm 2019); sau đó hai bên sẽ ra công chứng để tiến hành thủ tục mua bán, đồng thời bà V giao cho ông H số tiền còn lại là 6.700.000.000 (sáu tỉ bảy trăm triệu) đồng.

Ông xác định là trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà V đã biết hiện trạng pháp lý căn nhà là chưa được cấp giấy chứng nhận và ông có đưa toàn bộ giấy tờ có liên quan đến căn cho bà V để bà V tự đi xác minh, tìm hiểu. Khoảng một tháng sau, ông và bà V mới đồng ý ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên. Vì bà V đã thực hiện đặt cọc số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, đã có thời gian tìm hiểu kỹ lưỡng tình trạng pháp lý của căn nhà nên ông tin tưởng ông sẽ được cấp giấy chứng nhận, do vậy ông đã đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

Ngoài ra, ngày 07 tháng 4 năm 2019, bà V còn viết Giấy thỏa thuận với nội dung là sẽ đặt thêm 2.000.000.000 (hai tỉ) đồng cho ông nhưng thực tế bà V không có đưa số tiền trên cho ông. Ông xác định căn nhà số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông, không có liên quan gì đến bà Diệp Thị C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019, ông đã thực hiện đúng thỏa thuận. Bà V đã 02 lần vi phạm hợp đồng, một là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông và bà V đã quá thời hạn 02 tháng để làm thủ tục hợp thức hóa và xin cấp chủ quyền nhà và hai là bà V đã không đưa thêm tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỉ) đồng đã thỏa thuận vào ngày 07 tháng 4 năm 2019 nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông chờ phán quyết của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Diệp Thị C trình bày:*

Bà và ông Huỳnh Phi H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 306/2012/QĐST-HNGĐ-TL ngày 05 tháng 9 năm 2012. Căn nhà số 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Huỳnh Phi H, bà không có liên quan gì đối với tài sản trên. Do vậy, việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Thanh V và ông Huỳnh Phi H không có liên quan đến bà.

Tại Bản án sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 04/6/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh V, buộc ông Huỳnh Phi H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Thanh V số tiền đặt cọc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Huỳnh Thị Thanh V đối với yêu cầu ông Huỳnh Phi H phải bồi thường số tiền tương đương tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/6/2020, bị đơn ông Huỳnh Phi H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh V yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Phi H trả số tiền cọc đã nhận của bà là 800.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Huỳnh Phi H trình bày yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm với các lý do: Ông và bà Huỳnh Thị Thanh V có lập hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019 để thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà tại 1056A V, Phường 6, Quận N, diện tích là 89m^2, giá mua bán là 7.500.000.000 (bảy tỉ năm trăm triệu) đồng. Trước khi ký hợp đồng ông H đã cho bà V xem tất cả giấy tờ pháp lý của căn nhà, bà V cũng đã tự tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của căn nhà. Nay ông H đã già, đi lại khó khăn và ông cũng không hiểu biết pháp luật, bà V hứa hẹn sẽ làm được thủ tục xin cấp chứng nhận nhà đất nên ông đồng ý việc đặt cọc mua bán nhà. Ông H xác định đã nhận số tiền cọc 800.000.000 đồng của bà V, vì tin tưởng việc mua bán sẽ thành nên ông đã dùng số tiền cọc của bà V để đặt cọc mua đất tại Bình Chánh. Do bà V không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông không thể mua đất ở Bình Chánh và ông đã bị mất tiền cọc. Ủy ban nhân dân Quận N chỉ công nhận phần diện tích nhà đất 28,25m^2 là ngoài ý muốn của ông, hiện nay ông đang tiếp tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất còn lại. Ông H xác định ông không có lỗi trong giao dịch đặt cọc với bà V, bản án sơ thẩm buộc ông trả lại cho bà V số tiền 800.000.000 đồng là không đúng, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, ông không đồng ý trả cho bà V số tiền 800.000.000 đồng.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử vụ án. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông H kháng cáo Bản án sơ thẩm số 81/2020-DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận N vì cho rằng ông không có lỗi trong giao dịch mua bán với bà V, ông không đồng ý trả cho bà V 800.000.000 đồng.

Căn cứ hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Phi H xác định đã nhận của bà Huỳnh Thị Thanh V số tiền 800.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019, thỏa thuận diện tích nhà đất mua bán là 89m^2 với giá 7,5 tỷ đồng, bà V đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, hai bên dự kiến thời gian hoàn thành thủ tục hợp tục hợp thức hóa nhà đất là 02 tháng.

Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà V và ông H đều xác nhận rằng bà V đã biết các giấy tờ pháp lý về căn nhà mua bán gồm: Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 1649/GP-CS ngày 02 tháng 8 năm 1994 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận số nhà số 131/CN-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận N; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 28 tháng 7 năm 1994; Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở; Bản vẽ sơ đồ nhà đất; Văn bản số 4956/VPĐK.CN5 ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N; Văn bản số 823/UBND ngày 25 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận N; Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N. Cả ông H và bà V đều biết diện tích nhà đất 89m2 ông H đang làm thủ tục hợp thức hóa tại Ủy ban nhân dân Quận N, hai bên đều tin tưởng rằng ông H sẽ được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà đất là 89m^2 trong thời gian 02 tháng. Tuy nhiên, do chính sách pháp luật của Nhà nước nên đến ngày 18 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 701585, số vào sổ CH13891 đối với căn nhà 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất, nhà ở được công nhận là 28,25m^2 thuộc một phần thửa 82, tờ bản đồ số 12 cho ông H.Với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 28,25m^2, bà V không đồng ý mua với giá 7,5 tỷ đồng.

Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019 vô hiệu, cả bà V và ông H đều có lỗi nên tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà V

về buộc ông H trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của bà V về yêu cầu ông H bồi thường số tiền tương đương với tiền cọc là 800.000.000 đồng là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Phi H, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Đơn yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Phi H làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Cưởng.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Phi H kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm buộc ông trả lại cho bà V 800.000.000 đồng là không đúng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 04/06/2020 của Tòa án nhân dân Quận N theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, ông không đồng ý trả cho bà V 800.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông Huỳnh Phi H, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019, bà V và ông H thỏa thuận mua bán căn nhà tại 1056A V, Phường 6, Quận N, diện tích 89m^2 một phần thửa 82, tờ bản đồ số 12, với giá 7.500.000.000 (bảy tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông Huỳnh Phi H xác định đã nhận của bà Huỳnh Thị Thanh V số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 1649/GP-CS ngày 02 tháng 8 năm 1994 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận số nhà số 131/CN-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận N; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 28 tháng 7 năm 1994; Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chứng nhận quyền sở hữu nhà ở & quyền sử dụng đất ở; Bản vẽ sơ đồ nhà đất; Văn bản số 4956/VPĐK.CN5 ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận N; Văn bản số 823/UBND ngày 25 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận N; Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng

ký đất đai Quận N và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất, cả bà V và ông H đều biết rõ tình trạng pháp lý của căn nhà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Ủy ban nhân dân Quận N, chưa đủ điều kiện để giao dịch mua bán theo quy định nhưng vẫn thực hiện đặt cọc mua bán nhà đất với diện tích 89m^2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019 vi phạm về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở, điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch được quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019 bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà V và ông H đã biết về tình trạng pháp lý của căn nhà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Ủy ban nhân dân Quận N và cùng tin tưởng ông H sẽ được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 89m^2. Tuy nhiên, ngày 18/12/2019, ông H được Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 701585, số vào sổ CH13891 đối với căn nhà 1056A V, Phường 6, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất, nhà ở được công nhận là 28,25m^2 thuộc một phần thửa 82, tờ bản đồ số 12, diện tích đất còn lại không được công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cả bà V và ông H đều có lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2019 bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà V buộc ông H hoàn trả số tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng cho bà V, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Phi H và giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Phi H, nghĩ cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm, do ông Huỳnh Phi H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 118 và 119 của Luật Nhà ở năm 2014; 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Phi H, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 04/06/2020 của Tòa án nhân dân Quận N:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh V, buộc ông Huỳnh Phi H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Thanh V số tiền đặt cọc là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Huỳnh Thị Thanh V đối với yêu cầu ông Huỳnh Phi H phải bồi thường số tiền tương đương tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị Thanh V chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng mà bà V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0035229 ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V phải nộp thêm số tiền án phí là 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

- Ông Huỳnh Phi H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 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.

2. Về án phí phúc thẩm: ông Huỳnh Phi H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận N;
- Chi cục THADS Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Hồng Phượng