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:509/2019/DS-PT
Ngày: 03/6/2019
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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Liên
Các Thẩm phán:
1/ Ông Đỗ Giang
2/ Bà Nguyễn Thị Thoa
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh, Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03/6/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 719/2018/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân Quận 10 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1858/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 3205/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2019 và Thông báo thời gian địa điểm tiếp tục phiên tòa số 3270/TB-TA ngày 17 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P
Địa chỉ: phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Trần Quang H
Địa chỉ: Phường A1, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền số 7152 ngày 19/4/2019 lập tại Văn phòng Công chứng S).

Bị đơn: Ông Trần Đình D
Bà Đỗ Thị Lan H
Cùng địa chỉ: Phường A2, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dũng, bà Hương: Ông Nguyễn Thanh N.

(Văn bản ủy quyền số 25746 ngày 23/10/2017 lập tại Phòng Công S1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thu T(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Phường A3, quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo L.

(Văn bản ủy quyền số 18279 ngày 16/11/2017 tại Văn phòng Công chứng S2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Địa chỉ: Phường A4, quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2017 và các bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày: Qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà P biết vợ chồng ông D, bà H muốn bán nhà đất tại Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn nhà có hiện trạng thực tế là 2 tầng gác đúc bê-tông ông D bà H cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, ông bà cam kết giấy tờ pháp lý nhà đất đầy đủ và đúng hiện trạng thực tế nên bà P đồng ý mua với giá 2.775.000.000đ.

Ngày 22/7/2017 bà P đặt cọc cho ông Dũng, bà H số tiền 200.000.000đ trước sự chứng kiến của bà H, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên ra công chứng ký nhận chuyển nhượng. Trước ngày ra công chứng bà Phương nhận được bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó ghi rõ căn nhà có kết cấu tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, 2 tầng nên đã yêu cầu ông D điều chỉnh giấy tờ pháp lý cho đúng với hiện trạng thực tế nhưng ông D và bà H không đồng ý thực hiện.

Ngày 15/9/2017 hai bên đến Phòng Công chứng số 2 như đã thỏa thuận. Tại đây, công chứng viên cho biết nếu căn nhà thay đổi hiện trạng thì phải tiến hành cập nhật thay đổi hiện trạng vào giấy chứng nhận hoặc xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới chuyển nhượng được. Vì vậy các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được nhưng ông D, bà H vẫn khẳng định việc công chứng không được không phải lỗi của họ và cố tình chiếm đoạt tiệc cọc của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc 200.000.000đ, rút yêu cầu bồi thường 200.000.000đ do vi phạm hợp đồng, và bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D, bà H là ông Nguyễn Thanh N trình bày: Ngày 22/7/2017 ông D, bà H có nhận số tiền 200.000.000đ đặt cọc để mua căn nhà và đất tại địa chỉ Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà P.

Ngày 15/9/2018 hai bên đến Phòng công chứng S để ký hợp đồng mua bán như đã thỏa thuận. Tuy nhiên bà P không đồng ý ký hợp đồng vì vậy việc mua bán không thực hiện được. Nay bà P khởi kiện đòi trả tiền cọc và phạt cọc bị đơn không đồng ý do bà P không mua nhà vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T là ông Nguyễn Bảo L trình bày: Ngày 25/9/2017 bà T biết vợ chồng ông D bà H muốn bán nhà đất số Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên đã đồng ý mua với số tiền là 2.700.000.000đ. Ngày 29/9/2017 hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nội dung vụ việc tranh chấp việc đặt cọc mua bán nhà giữa bà P, ông D, bà H bà T không biết, nhưng việc chuyển nhượng trên bà cho giao dịch hợp pháp ngay tình, được pháp luật bảo vệ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Tháng 7/2017 bà H có đặt cọc mua căn nhà số Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông D, bà H. Sau đó bà P muốn mua lại với giá 2.775.000.000đ. Bà H đã dẫn bà P đến xem nhà và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) cho bà P xem qua. Hai bên hẹn ngày 15/9/2017 ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhưng việc công chứng không thành do bà P không mua nhà nữa. Việc chuyển nhượng giữa ông D, bà H, bà T bà H không biết. Vì lý do công việc bà yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án hòa giải, xét xử vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 22/7/2017 xác định ông D, bà H có nhận tiền cọc 200.000.000đ để chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà P. Do bị đơn không cập nhật hiện trạng thực tế của căn nhà nên việc chuyển nhượng không thành. Mặt khác, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và văn bản của Ủy ban phường là đơn vị cơ sở xác định căn nhà trên có kết cấu thực tế khác so với mô tả trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông D, bà H. Ngoài ra, Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng công chứng có công văn trả lời khi kết cấu nhà khác thực tế thì phải đăng ký biến động trước khi chuyển nhượng nên ý kiến trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Xác định ông D, bà H có nhận tiền cọc 200.000.000đ để chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà P. Do căn nhà xuống cấp nên ông D, bà H chỉ tiến hành sửa chữa, không thay đổi kết cấu nhà như phía nguyên đơn trình bày. Luật sư yêu cầu trưng cầu giám định để làm rõ phần kết cấu căn nhà.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Quận B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: trong qúa trình thụ lý và giải quyết vụ án thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, hủy giấy đặt cọc ngày 22/7/2017, buộc ông Trần Đình D và bà

Đỗ Thị Lan H phải hoàn trả cho bà P số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc, không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 719/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã quyết định:

Căn cứ Điều 177, 328, 468 Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 33,37,59 Luật Hôn nhân gia đình

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P

Hủy hợp đồng đặc cọc giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H

Buộc ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000đ cho bà P.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà P về việc buộc ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H bồi thường số tiền phạt cọc 200.000.000đ

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên biện pháp chế tài, về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03/12/2018 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Nguyên đơn trình bày: Do nhà mua bán có thay đổi kết cấu từ sàn gỗ thành sàn bêtông đúc giả và ban công đúc giả nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Bị đơn cũng thừa nhận nhà có sửa chữa, có xin phép nhưng không cập nhật biến động trong giấy chứng nhận cho nên khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng không ký, vì vậy việc mua bán không tiến hành được, bị đơn đã bán nhà cho bà T, yêu cầu bị đơn hoàn trả đủ số tiền đặt cọc 200 triệu đồng.

Đại diện Bị đơn trình bày: Ông D, bà H có thiện chí muốn bán nhà, bà P đến xem nhà 2 lần nhà có kết cấu thay đổi khác một chút so với giấy chứng nhận là sàn gỗ sửa lại sàn bêtông đúc giả, bà P biết nhưng vẫn giao tiền đặt cọc mua nhà. Theo bị đơn Tòa sơ thẩm căn cứ vào công văn trả lời của Ủy ban nhân dân Phường A cho là nhà có thay đổi kết cấu để buộc bị đơn trả lại tiền cọc là không đúng chức năng của Ủy ban cấp phường, còn công văn của quận cũng chưa khẳng định có thay đổi kết cấu không, vì vậy cần phải hủy án sơ thẩm để làm lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì nhà bị đơn mua bán có thay đổi kết cấu nhưng không được cập nhật

biến động trong giấy chứng nhận; Căn cứ vào văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận B; văn bản trả lời của Phòng Công chứng, Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy hiện trạng nhà bị đơn bán cho nguyên đơn có thay đổi kết cấu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03308/27 ngày 25/9/2006 nên công chứng không ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội sung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bị đơn mua căn nhà số Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là mua hóa giá của nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính phủ, được Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H003308/27 ngày 25/9/2006, giấy ghi nhận căn nhà có kết cấu tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, 2 tầng.

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc H cũng như lời trình bày của bà Nguyễn Thị P thì nhà có kết cấu hiện nay là 1 trệt, 1 lầu, sàn lót gạch bông 3D. Tài liệu lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận B cung cấp nhà được xây dựng từ năm 1999, được sửa chữa chống dột vào tháng 6/2002, năm 2003 theo tờ kê khai nhà có kết cấu tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, 2 tầng cho đến thời điểm năm 2006 ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H được cấp giấy chứng nhận không thay đổi kết cấu. Năm 2010 ông Dũng bà H có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường A, Quận B xin sửa chữa ông bà cho không thay đổi kết cấu nên không cập nhật khi bán nhà.

Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B cho biết không lưu trữ hồ sơ đăng ký sửa chữa nhà của ông D, Ủy ban xác định qua kiểm tra hiện trạng thực tế nhà có kết cấu tường gạch, sàn bê tông giả, mái tôn, 2 tầng.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn xác định nhà có thay đổi hiện trạng cũ là gác gỗ thay bằng gác đúc bêtông giả và ban công đúc giả.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận B nhà có cấu trúc 1 trệt, 1 lầu: trệt 1 phòng khách, 1 phòng bếp; cầu thang tay cầm bằng sắt nền gạch bông; Trên lầu: 2 phòng ngũ, sàn lót gạch bông, ban công: sàn lót gạch bông; Mái tôn.

Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quân B trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm bằng công văn số 2841/CNQ10 ngày 11/9/2018 thì việc thay đổi kết cấu

của căn nhà hiện nay chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong trường hợp đã thay đổi kết cấu đề nghị phải thực hiện đăng ký biến động trước khi chuyển quyền sở hữu.

Theo Công văn số 82/CC4 ngày 20/4/2018 của Phòng Công chứng trả lời có nội dung đối với vấn đề kết cấu căn nhà mà quý tòa đặt ra là: Trường hợp kết cấu căn nhà được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết cấu căn nhà trên thực tế khác nhau thì căn nhà đó chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch. Nếu tại thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng Công chứng viên biết việc hiện trạng căn nhà có sự thay đổi so với hiện trạng được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì công chứng viên sẽ từ chối yêu cầu công chứng của các bên.

Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà Nguyễn Thị Thu T thì được Phòng Công chứng S công chứng chuyển nhượng là do khi ký giao kết hợp đồng hai bên không thông báo cho Công chứng viên biết nhà có kết cấu thay đổi nên mới được công chứng.

[3] Từ những nhận định nêu trên do nhà có thay đổi kết cấu so với giấy chứng nhận được cấp mà bị đơn không cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký nhận đặt cọc nên lỗi của việc đặt cọc không thực hiện giao dịch mua bán nhà tiếp theo được là do bị đơn nên nguyên đơn đòi lại tiền đặt cọc là có căn cứ. Xét thấy Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả lại tiền bị đơn đã nhận cọc mua bán nhà của nguyên đơn là có cơ sở nên được giữ nguyên.

Về yêu cầu phạt cọc: do nguyên đơn đã rút yêu cầu này và được tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu, các bên không kháng cáo phần này nên hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, án sơ thẩm tính đúng nên giữ nguyên. Án sơ thẩm có miễn toàn bộ án phí cho bà H do bà H là người cao tuổi trên 60 tuổi là đúng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên ông D phải chịu khoản án phí này. Bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp, hoàn trả lại cho bà Hương 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 328; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 33, 37, 59 Luật Hôn nhân gia đình;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P

Hủy hợp đồng đặc cọc mua bán căn nhà và đất Phường A, Quận B Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H.

Buộc ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H hoàn trả số tiền đặt cọc mua nhà 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị P.

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

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Đình D, bà Đỗ Thị Lan H không hoàn trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông D, bà Hcòn phải trả cho bà P tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc buộc ông Trần Đình D và bà Đỗ Thị Lan H bồi thường số tiền phạt cọc mua bán nhà là 200.000.000đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình D phải chịu nộp án phí là 5.000.000đ, bà Đỗ Thị Lan H được miễn nộp tiền án phí.
Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ theo biên lai thu số 000701 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình D phải chịu nộp là 300.000đ được cấn trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 16655 ngày 03/12/2018. Bà Đỗ Thị Lan H được miễn nộp tiền án phí, bà H được hoàn lại 300.000đ theo biên lai thu số 16654 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

4.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Thi hành án dân sự Quận 10;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

PHAN THỊ LIÊN