

Bản án số: 54/2020/DS-PT
Ngày: 10/02/2020
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: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài;

Bà Phan Thị Út.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –
Thư ký 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 10/02/2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 642/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 635/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2020/QĐPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị S** – sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số 486 Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn U’ – sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 5B, 70 Phạm Ngọc T, Phường 6, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 024566 ngày 03/9/2019 tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà **Nguyễn Thị H** – sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn Hữu L** – sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Số 81 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị O – sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 72 Trệt, Hà Tôn Q, Phường 15, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 007260 ngày 10/4/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Thành phố.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà xác định:*

Ngày 26/01/2018 bà Nguyễn Thị S có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L, thỏa thuận chuyển nhượng một nửa căn nhà số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích ngang 3.25m x dài 16m với giá 720.000.000 đồng. Bà S đã đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 26/01/2018. Hai bên có thỏa thuận bà S thực hiện thủ tục xin cấp giấy tờ nhà, tuy nhiên trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, phía bà H không hỗ trợ cung cấp giấy tờ nên bà S không thực hiện được, do đó dẫn đến việc mua bán nhà giữa hai bên không thành, nay bà S vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu bà H, ông L tiếp tục bán nhà với giá như đã thỏa thuận trong hợp đồng là 720.000.000 đồng. Trường hợp bà H và ông L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì đề nghị trả lại tiền cọc cho bà S số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 3 lần tiền cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

** Bị đơn trình bày:* Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán một phần hai căn nhà số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T với giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng. Bà H đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của bà S. Nay bà S khởi kiện phía bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà nhưng với giá thỏa thuận lại là 1.200.000.000 đồng. Trường hợp bà S không đồng ý tiếp tục mua bán nhà với giá nêu trên thì bà S bị mất 100.000.000 đồng tiền đã đặt cọc.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 635/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án năm 2015;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Sẻ;

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L về việc đặt cọc chuyển nhượng một phần hai căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L bồi thường tiền cọc số tiền 300.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 15.000.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Sẻ đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 23806 ngày 15/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Bà Nguyễn Thị S còn phải nộp 5.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu L có Đơn kháng cáo đề ngày 24/10/2019, nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là người kháng cáo bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu L do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị O trình bày: Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án, cụ thể: không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L về việc đặt cọc chuyển nhượng một phần hai căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, và không yêu cầu bồi thường số tiền là 300.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu L trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: nguyên đơn bà S ủy quyền đại diện cho ông Trịnh Văn U tuy nhiên phiên tòa hôm nay ông U vắng mặt. Bà S xác định tự mình tham gia tố tụng, không yêu cầu người đại diện ủy quyền tham gia phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định chung.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Xét hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L đã ký kết hợp trên cơ sở tự nguyện, bà Nguyễn Thị S đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 26/01/2018, việc giao nhận tiền cọc các bên có lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận Thủ Đức. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và ông L cũng thừa nhận đã nhận tiền cọc mua nhà của bà S số tiền 100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018, giấy tờ nhà số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có quyết định cấp đổi sổ nhà, tờ đăng ký nhà đất ngày 02/2/2000, tờ khai gia đình có ghi ngày 02/3/2003, giấy chứng tử bà Nguyễn Thị T ngày 11/8/2005. Ngoài ra không còn tài liệu nào khác.

[3.2] Về nguồn gốc nhà đất, căn cứ tờ đăng ký nhà-đất do bà Nguyễn Thị T kê khai vào năm 1999, có nêu nguồn gốc nhà đất cho linh mục Trần Trinh K lập ấp cho đất để xây nhà từ năm 1965. Bà Nguyễn Thị T là mẹ của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L đã ở và sử dụng nhà đất nêu trên từ năm 1965 cho đến khi bà T mất vào năm 2005. Bà H sử dụng một phần, ông L sử dụng một phần căn nhà số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí

Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H thừa nhận nhà đất này hiện nay chưa có giấy tờ sở hữu hợp pháp và bà S, bà H, ông L đều biết rõ tình trạng pháp lý của một phần hai căn nhà nêu trên là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc, để tiến hành việc mua bán chính thức một phần căn nhà này.

[3.3] Xét thấy việc đặt cọc để mua bán một phần hai nhà đất số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà S và bà H, ông L là không thể thực hiện được. Hợp đồng đặt cọc có điều khoản giao kết không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở năm 2014: *“Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật”*. Do đó hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 26/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên giao kết hợp đồng. Vì vậy, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể bà H và ông L phải trả lại cho bà S tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Về số tiền bồi thường 300.000.000 đồng bà S không yêu cầu và bị đơn không kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xét.

[3.4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí 15.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L liên đới phải chịu là 5.000.000 đồng, theo quy định pháp luật. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi 2009: *“Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”* và theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà S, bà H, ông Lu là đối tượng được miễn nộp án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S.

[3.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà H, ông L thuộc đối tượng được miễn nộp án phí nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 300, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật nhà ở năm 2014;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội;
- Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu L trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 635/2019/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S;

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L về việc đặt cọc chuyển nhượng một phần hai căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 01 đường số 5, khu phố 4, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Bà Nguyễn Thị S sẽ không yêu cầu bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L bồi thường tiền cọc số tiền 300.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí 15.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L liên đới phải chịu là 5.000.000 đồng, theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bà S, bà H, ông L là đối tượng được miễn nộp án phí, theo quy định pháp luật.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 23806 ngày 15/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

4. **Phiên bản dự thảo:** Hội đồng xét xử cho bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu L số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003966 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ quan thi hành án có quan thi hành án cytham quy định.

5. 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền