

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 383/2018/DSPT
Ngày: 18/4/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà ở và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ A

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức T.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lê Ngọc T1

2. Bà Phan Thị T2

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thực T3 – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố A

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị HT - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 406/DSPT ngày 14 tháng 9 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 386/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z07, Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 744/2018/QĐPT ngày 27 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 1599/2018/QĐPT ngày 21 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Văn Tiến H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: 103 Tỉnh lộ 10, thị trấn C0, huyện C0, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H01, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 176 PL, Phường Y03, Quận Z05, Thành phố A.

Bị đơn: Ông Lê Hoài K0, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: 18/35B/5 KN, phường KĐ, Quận Z01, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm H V, sinh năm 1954 (vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 02 Nguyễn Thành Y01, phường KĐ, Quận Z01, Thành phố A.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho bị đơn: Ông Phan Huy KP– Luật sư Văn phòng Luật sư VB – thuộc Đoàn luật sư Thành phố A (có mặt).

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho bị đơn: Bà TD– Luật sư Văn phòng Luật sư Dương DT – thuộc Đoàn luật sư Thành phố A (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn PS01, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 793/62/12 ST, khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A.

2. Bà Trần Thị HTT1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: 103 Tỉnh lộ 10, thị trấn C0, huyện C0, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H01, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 176 PL, Phường Y03, Quận Z05, Thành phố A.

3. Ngân hàng XYZ(vắng mặt);

Địa chỉ: 266-268 NNK, Phường Y08, Quận Z03, Thành phố A.

4. Công ty TNHH DOK(vắng mặt).

Địa chỉ : 653/19 TQ, Phường Y001, quận VV3, Thành phố A.

Đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoài K0.

Người làm chứng: Ông Nguyễn PS01, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 793/62/12 ST, khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Lê Hoài K0.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2015, trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - ông Văn Tiến H có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn SN, bà Phan Thị Thanh H01 trình bày:

Thông qua sự môi giới của ông Nguyễn PS01, ngày 18/9/2015 ông Lê Hoài K0 (bên A), ông Văn Tiến H (bên B) và ông Nguyễn PS01 (bên C) có ký kết “Hợp đồng

đặt cọc mua bán nhà” (viết tắt là Hợp đồng) không có công chứng với một số thỏa thuận chính như sau:

Bên A bán, chuyển nhượng cho bên B 02 căn nhà - đất khuôn viên tại địa chỉ số 18E/6 và 18F/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A có tổng diện tích 733m² là 100% đất thổ cư (viết tắt là bất động sản) và có thời gian sử dụng lâu dài. Giá chuyển nhượng 47.500.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 34.817.500.000 đồng, được thanh toán làm 03 đợt: Đợt 01: Ngày 18/9/2015 bên B đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng; đợt 02: Trước ngày 06/10/2015 ngay sau khi ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng thì bên B thanh toán tiếp số tiền 30.817.5000.000 đồng; đợt 03: Sau khi hoàn tất các thủ tục khai thuế và bên B được cấp giấy chứng nhận thì thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Bên B chịu thuế trước bạ, chi phí nhận giấy chứng nhận và phí dịch vụ môi giới cho bên C là 100.000.000 đồng. Bên A chịu chi phí xin giấy xác nhận căn nhà đã sập để bỏ túc hồ sơ đăng bộ cấp đổi sổ mới. Nếu bên A đổi ý không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận; Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền đúng thời hạn, nếu bên B cố tình chậm trễ hoặc gây khó khăn thì mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A.

Ngay sau khi ký hợp đồng trên, ông H đã đặt cọc cho ông K0 số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và được ông K0 cung cấp bản phô tô hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngoài ra, ông K0 không cung cấp thêm thông tin nào khác liên quan đến tình trạng pháp lý của bất động sản.

Ngày 06/10/2015 ông H, ông K0, ông S01 gặp nhau và ông H nhận được bản phô tô “Bản đồ hiện trạng vị trí” của bất động sản đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 30/9/2015 thì mới biết một phần bất động sản có diện tích 153,78 m² bị quy hoạch nằm trong ranh công viên cây xanh. Vì vậy, ông H và ông K0 ký “Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 06/10/2015 (không có công chứng) được ông S01 làm chứng, với nội dung: Ngày tiến hành làm hợp đồng công chứng sẽ được thỏa thuận sau khi hai bên gặp nhau vào ngày 13/10/2015.

Ngày 26/10/2015 ông H và ông K0 có mặt tại Văn phòng Công chứng HPM. Tại đây, ông K0 đổi lại bản vẽ hiện trạng vị trí nhà - đất số 18F/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A bằng bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 23/10/2015 (ông H chỉ nhận được bản photo). Theo bản vẽ này thì phần diện tích bị quy hoạch công viên cây xanh không có gì thay đổi so với bản đồ hiện

trạng vị trí ký ngày 30/9/2015. Ông K0 có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận VV3 lập vi bằng xác nhận sự việc và hẹn lại ngày 02/11/2015 hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 02/11/2015 hai bên có mặt tại Văn phòng Công chứng HPM. Hai bên đã cùng xuất trình giấy tờ đề yêu cầu công chứng và cán bộ thụ lý hồ sơ cho biết đủ điều kiện tiến hành công chứng sang tên nhưng không có bản chính hồ sơ bất động sản nên không công chứng được. Ông K0 giải thích rằng: Ông là khách hàng thân thiết nên đang gửi bản chính hồ sơ bất động sản tại Ngân hàng XYZ- Chi nhánh B00(viết tắt là Ngân hàng). Vì vậy, ông H và ông K0 hẹn lại ngày 10/11/2015 sẽ đến Ngân hàng để ký kết hợp đồng công chứng. Ông K0 có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận VV3 lập vi bằng xác nhận sự việc.

Ngày 10/11/2015 ông H, ông K0 có mặt tại Ngân hàng và lúc này ông H mới biết: Ông K0 đã thế chấp bất động sản cho Ngân hàng để bảo đảm khoản nợ vay của Công ty TNHH DOK(viết tắt là Công ty CK) do ông K0 làm giám đốc. Ông H đề nghị giảm giá đối với phần diện tích đất bị quy hoạch công viên cây xanh hoặc trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông K0 không đồng ý. Ông H có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Đ00 lập vi bằng; ông K0 cũng có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận VV3 lập vi bằng xác nhận sự việc.

Nay bà H01 đại diện cho ông H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý giữ nguyên giá đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp ông K0 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại cho ông H số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng vì đã che giấu thông tin một phần bất động sản bị quy hoạch.

Tại các bản tự khai, trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn - ông Lê Hoài K0 có đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm H01 V trình bày:

Ông K0 là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp bất động sản theo các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11439/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố A cấp ngày 05/10/2000 và số 11953/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố A cấp ngày 12/10/2000 (đã được Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố A cập nhật cùng ngày 18/12/2000).

Bị đơn xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng và số tiền đã nhận cọc như nguyên đơn đã trình bày ở trên là đúng.

Ông H đã không TVK chỉ thực hiện hợp đồng và nhiều lần đưa ra các yêu cầu trái với quy định của pháp luật hiện hành và không có trong thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng ngày 18/9/2015, cụ thể: Ông H yêu cầu ông K0 phải ký một bản cam kết với nội dung ông K0 không tranh chấp với ông H phần đất vòng cung xung quanh cầu 00Đ. Việc ông H yêu cầu ông K0 cam kết như trên là trái pháp luật và không có trong thỏa thuận của hai bên khi ký kết hợp đồng vì phần đất vòng cung này không nằm trong các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông K0 được công nhận. Ông H còn đưa ra lý do có một phần diện tích bất động sản bị quy hoạch để yêu cầu giảm giá đối với diện tích đất bị quy hoạch là không chính đáng. Ông H là người mua, nhận chuyển nhượng thì phải có trách nhiệm tìm hiểu về quy hoạch, người bán không có nghĩa vụ cung cấp thông tin này. Việc có một phần diện tích đất nằm trong ranh quy hoạch và việc bất động sản đang thế chấp cho Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng. Ông K0 vẫn chuyển nhượng đầy đủ 733m² đất ở đã được công nhận đúng như trong giấy chứng nhận cho ông H và Ngân hàng sẵn sàng giao bản chính hồ sơ pháp lý của bất động sản để hai bên ký kết hợp đồng công chứng.

Ông H cố tình gây khó khăn, không ký hợp đồng công chứng nhằm kéo dài và chậm trễ thanh toán cho ông K0. Điều này đã vi phạm Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng là: “Trách nhiệm của bên B là thanh toán cho bên A đúng thời hạn. Nếu cố tình chậm trễ hoặc gây khó khăn thì mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A”. Như vậy, hai bên không ký kết được hợp đồng công chứng là do lỗi của ông H. Đến nay, do thời gian đã lâu nên ông K0 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông H nữa. Ngoài ra, do ông H vi phạm Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng nên phải bị mất 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng XYZ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn TVK trình bày tại bản tự khai ngày 01/6/2017, ngày 12/7/2017:

Công ty TNHH DOK (viết tắt là Công ty CK) do ông Lê Hoài K0 làm giám đốc có quan hệ tín dụng với Ngân hàng.

Ngày 14/5/2015 Công ty CK và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1513400084 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty CK vay 46.500.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, phương thức vay: Hạn mức tín dụng, thời điểm trả hết nợ:

14/5/2016. Để đảm bảo cho khoản vay ở trên thì ông K0 với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng đã thế chấp tann bộ bất động sản cho Ngân hàng. Các hợp đồng thế chấp tài sản đã được Phòng Công chứng PQ chứng nhận số công chứng 018217 ngày 14/5/2015, số công chứng 043022 ngày 20/10/2016 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm

Ông K0 có đề nghị với Ngân hàng cho ông được bán, chuyển nhượng bất sản thế chấp để thanh toán một phần khoản vay cho Công ty CK. Ngân hàng đồng ý đề nghị của ông K0 với điều kiện mọi giao dịch thanh toán đều được thực hiện qua Ngân hàng và Công ty CK thanh toán đầy đủ toàn bộ vốn gốc và lãi vay phát sinh đến thời điểm thanh toán đối với phần dư nợ được đảm bảo bằng bất động sản nêu trên và/hoặc được hoán đổi bởi các bất động sản khác có giá trị đảm bảo tương đương.

Theo đề nghị của ông K0 thì Ngân hàng đã cử nhân viên đem toàn bộ bản chính hồ sơ pháp lý của bất động sản cùng ông K0 tham dự các buổi làm việc thỏa thuận để ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản giữa ông K0 và ông H tại Văn phòng công chứng Quận Z07. Tuy nhiên, trong các buổi làm việc, ông K0 và ông H không thống nhất ký kết được hợp đồng công chứng nên nhân viên Ngân hàng phải đem hồ sơ pháp lý về cất giữ. Riêng buổi làm việc công chứng mua bán, chuyển nhượng lần 03 giữa ông K0 và ông H diễn ra ngay tại trụ sở Ngân hàng vào ngày 10/11/2015 nên khi nào hai bên thống nhất ký được hợp đồng công chứng thì nhân viên Ngân hàng sẽ đem hồ sơ pháp lý của bất động sản đến để tiến hành thủ tục công chứng.

Hiện nay, bất động sản vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Trường hợp ông K0 và ông H thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản hoặc trong trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Ngân hàng sẽ tạo điều kiện để ông K0, ông H thực hiện theo thỏa thuận hòa giải thành/phán quyết của Tòa án trên cơ sở đảm bảo được các điều kiện sau: Việc thanh toán toàn bộ giá trị của hợp đồng mua bán còn lại (ngoài số tiền đặt cọc) phải được thực hiện thông qua tài khoản của ông K0 tại Ngân hàng, theo đó bên mua, bên bán và Ngân hàng sẽ tiến hành ký kết hợp đồng trung gian thanh toán bất động sản theo mẫu biểu của Ngân hàng và số tiền thanh toán phải được dùng để thanh toán đầy đủ cho toàn bộ dư nợ cấp tín dụng của Công ty CK bao gồm vốn vay, lãi phát sinh và các khoản phí phát sinh (nếu có) tại thời điểm Ngân hàng thu nợ.

Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và ông TVK đề nghị được vắng mặt không tham gia giải quyết, xét xử vụ án, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định pháp luật trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị HTT1 có đại diện theo uỷ quyền là bà Phan Thị Thanh H01 trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa:

Bà HTT1 là vợ của ông H. Ông H dùng tiền là tài sản chung của vợ chồng để mua, nhận chuyển nhượng bất động sản của ông K0. Bà HTT1 biết và đồng ý để ông H ký hợp đồng đặt cọc với ông K0.

Bà HTT1 có cùng yêu cầu với H trong vụ án này. Trường hợp Tòa án buộc ông K0 phải trả lại tiền cọc thì bà HTT1 đồng ý để một mình ông H nhận lại toàn bộ.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ngày 14/9/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng ông Nguyễn PS01 trình bày:

Ông có giới thiệu cho ông H mua bất động sản của ông K0. Ông cũng tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 18/9/2015 với tư cách là người làm chứng theo yêu cầu của ông H. Nếu hợp đồng mua bán, chuyển nhượng được thực hiện hoàn tất thì ông H sẽ trả cho ông 100.000.000 đồng chi phí môi giới.

Đối với tranh chấp giữa ông H và ông K0 thì ông không có ý kiến gì mà để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông chưa nhận được khoản tiền môi giới nào và không có yêu cầu tranh chấp gì về khoản tiền chi phí môi giới 100.000.000 đồng. Ông đề nghị được vắng mặt không tham gia quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 386/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z07 đã tuyên như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ vào Điều 131, khoản 1 Điều 451, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K0 ký ngày 18/9/2015 bị vô hiệu do nhầm lẫn.

2. Buộc ông Lê Hoài K0 hoàn trả cho ông Văn Tiến H số tiền cọc là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

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

Ngày 01/11/2017, bị đơn – ông Lê Hoài K0 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

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

Bị đơn - ông Lê Hoài K0 có đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm H V và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng trình bày: Trong đơn khởi kiện cũng như tại buổi làm việc, nguyên đơn đã thừa nhận việc nguyên đơn biết việc hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với 02 căn nhà - đất khuôn viên tại địa chỉ số 18E/6 và 18F/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A đã được thế chấp cho Ngân hàng XYZ– Chi nhánh BB. Hợp đồng giữa hai bên không thể công chứng là do phía nguyên đơn yêu cầu giảm giá đất do một phần diện tích 153,78 m² bị quy hoạch nằm trong ranh công viên cây xanh là không đúng sự thật do bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định và chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi. Đồng thời phía nguyên đơn cũng thừa nhận hợp đồng không thực hiện được là do phía nguyên đơn đòi giảm giá đất và bị đơn không chấp nhận chứ không phải do bị đơn không thực hiện theo hợp đồng đã thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn – ông Văn Tiến H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị HTT1 có đại diện theo uỷ quyền là bà Phan Thị Thanh H01 trình bày: Hai bên không thực hiện được hợp đồng do bị đơn không cho nguyên đơn biết về việc hai

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với 02 căn nhà - đất khuôn viên tại địa chỉ số 18E/6 và 18F/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A đã thế chấp cho Ngân hàng XYZ– Chi nhánh B00 chứ không phải là gửi giữ tài sản như phía bị đơn nói. Trong trường hợp nhà và đất mà hai bên chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng và tài sản này có đăng ký giao dịch đảm bảo thì thoả thuận của hai bên về việc ký hợp đồng tại công chứng và bên mua thanh toán tiền cho bên bán là không thể thực hiện được. Ngoài ra, bị đơn cam kết trong hợp đồng đặt cọc là bán cho nguyên đơn 100% đất thổ cư với tổng diện tích 733m². Tuy nhiên, một phần diện tích 153,78 m² bị quy hoạch nằm trong ranh công viên cây xanh là không đúng như thoả thuận giữa hai bên nên nguyên đơn có đề nghị giảm giá đất vì vẫn còn đang trong giai đoạn thoả thuận giữa hai bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm vụ án:

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

2. Về nội dung kháng cáo của đương sự:

Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là chưa chính xác, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xác định lại cho đúng bản chất vụ án. Ông K0 đã cung cấp bản photo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông H nên việc ông H không biết phần diện tích nằm trong quy hoạch là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

1. Về tố tụng:

1.1. Nguyên đơn (bên mua) khởi kiện yêu cầu bị đơn (bên bán) tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc phải trả lại tiền cọc nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định pháp luật.

1.2. Đơn kháng cáo của ông Lê Hoài K0 làm trong hạn luật định; ông K0 đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn PS01, Ngân hàng XYZ và Công ty trách nhiệm hữu hạn DOK vắng mặt tại phiên toà thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên toà, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

2. Về nội dung:

Qua yêu cầu kháng cáo của bị đơn và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Theo lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn và các đương sự khác thừa nhận phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ngày 18/9/2015, ông K0 và ông H đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 733m², loại đất thổ cư tọa lạc tại số 18E/6 và số 18F/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận giá mua bán là 47.500.000 đồng/m², thanh toán làm 03 đợt. Đợt 01: ngày 18/9/2015 đặt cọc số tiền là 3.000.000.000 đồng; Đợt 02: trước ngày 06/10/2015 ngay khi ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng chuyển tên sang cho bên B (ông H) thì bên B (ông H) thanh toán tiếp số tiền còn lại là 30.817.500.000 đồng; Đợt 03: sau khi hoàn tất các thủ tục khai thuế và bên B (ông H) đứng tên trên sổ H01 thì thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng.

Ông K0 thừa nhận sau khi ký hợp đồng đã nhận 3.000.000.000 đồng tiền cọc của ông H, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng là: *“Tổng diện tích của hai căn nhà nêu trên là 733m². Tổng diện tích 733m² đã chuyển mục đích sử dụng và đã nộp thuế sử dụng đất, tổng diện tích 733m² là 100% đất thổ cư và có thời hạn sử dụng lâu dài”*. Tuy nhiên, tại Công văn số 22/UBND-QLĐT ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Z07 lại thể hiện:

“Vị trí nhà đất số 18F/6 và số 18E/6 khu phố 4, phường HT04, Quận Z07, Thành phố A có chức năng quy hoạch khu dân cư hiện hữu, phía nam chịu ảnh hưởng bởi

hành lang bảo vệ ven rạch 00Đ, phía Tây chịu ảnh hưởng bởi đường số 3 lộ giới quy hoạch 20m², phía Bắc chịu ảnh hưởng bởi đường dự phóng lộ giới quy hoạch 12m²”.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 2531/2015 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế Xây dựng NPD lập ngày 19/9/2015 được kiểm tra nội nghiệp ngày 30/9/2015; Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 2750/2015 do Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Kiến Ốc lập ngày 15/10/2015 được kiểm tra nội nghiệp ngày 23/10/2015 xác định tổng diện tích nằm trong ranh quy hoạch là 153,78m².

Căn cứ Công văn số 22/UBND-QLĐT ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Z07 có nội dung: *“Đối với phần diện tích có chức năng quy hoạch đường dự phóng, hành lang bảo vệ ven rạch: Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc Hội, chủ đầu tư không được phép xây dựng công trình”.*

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất *“Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận”.*

Về thời điểm công khai quy hoạch, tại Công văn số 22/UBND-QLĐT ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Z07 có nội dung: *“Đối với vấn đề công khai quy hoạch: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường HT04, Quận Z07 được duyệt kèm Quyết định số 5391/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố đã được công khai quy hoạch vào tháng 04/2014”.*

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định tại hợp đồng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 733m² đất, 100% là đất thổ cư, sử dụng lâu dài. Nhưng trên thực tế có 117,83m² nằm trong ranh quy hoạch, đối với phần diện tích nằm trong ranh quy hoạch này người sử dụng đất không được phép xây dựng công trình trên đất, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng. Nhưng khi giao kết hợp đồng ông K0 là bên chuyển nhượng không thông báo cho ông H là bên nhận chuyển nhượng biết thông tin quy hoạch đã được công khai trước đó (từ tháng 4 năm 2014) là vi phạm về nghĩa vụ cung cấp thông tin. Điều này làm cho ông H đã bị nhầm lẫn về đối tượng hợp đồng khi ký kết hợp đồng và đặt cọc cho ông K0. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 18/9/2015 giữa ông H và ông K0 bị vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005 là đúng.

Căn cứ quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”.

2.2. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hai bên khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất thì tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng XYZ– Chi nhánh B00 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Z07. Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà hai bên thoả thuận “*Ngay khi bên A ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng chuyển tên sang cho bên B thì bên B thanh toán tiếp số tiền còn lại là: 30.817.500.000 đồng*”. Tuy nhiên không có chứng cứ thể hiện Ngân hàng đồng ý giải chấp tài sản đang thế chấp trước, xoá đăng ký giao dịch đảm bảo để các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng rồi bên mua chuyển tiền vào tài khoản của bên bán tại Ngân hàng. Phía bên mua (nguyên đơn) cũng không đồng ý thanh toán theo phương thức này. Vì vậy, việc hai bên không thể thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà là có cơ sở như nguyên đơn trình bày.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông K0 phải trả lại cho ông H 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) tiền cọc đã nhận là có căn cứ pháp lý.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoài K0, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 386/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z07, Thành phố A.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Lê Hoài K0 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào vào Điều 48 của 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoài K0. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 386/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân Quận Z07, Thành phố A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K0 ký ngày 18/9/2015 bị vô hiệu do nhầm lẫn.

1.2. Buộc ông Lê Hoài K0 hoàn trả cho ông Văn Tiến H số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

1.3. Kể từ ngày ông Văn Tiến H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hoài K0 chậm thi hành án thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hoài K0 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng).

Ông Văn Tiến H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 71.408.750 đồng (bảy mươi một triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0009842 ngày 23/12/2015 và số AC/2017/0024495 ngày 25/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z07, Thành phố A.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Hoài K0 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông K0 đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0024584 ngày 10/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z07, Thành phố A. Ông K0 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận Z07;
- Chi cục THADS Quận Z07;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Đức T