

Bản án số: 881/2019/DS-PT

Ngày: 9-10-2019

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc*”

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

2/ Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019, về “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3800/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7382/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Võ Quốc C, sinh năm 1972 (có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: số 4, đường 21, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: số 17, đường 11, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 2607 ngày 26/3/2019 tại Văn phòng công chứng BT)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn H, sinh năm 1967

2.2 Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: số 482/1 đường Y1, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: số 7 đường Y2, phường Đ1, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 007744 ngày 25/6/2019 tại Văn phòng công chứng L)

3. Người kháng cáo: bị đơn – Ông Phạm Văn H, Bà Nguyễn Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2018, nguyên đơn Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Ông Võ Quốc C, Bà Nguyễn Thị Minh T và vợ chồng Ông Phạm Văn H, Bà Nguyễn Thị U đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 để đặt cọc mua bán phần đất có diện tích khoảng 60m² thuộc quyền sở hữu của vợ chồng Ông H. Ông C đang thế chấp thửa đất này để vay tiền của ngân hàng. Nội dung hợp đồng đặt cọc như sau:

- Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B 01 phần đất diện tích 5mx12m= 60 m², số thửa 583, tờ bản đồ số 19. Đơn giá thỏa thuận là 22.000.000 đồng/m², tổng giá trị là 1.320.000.000 (Một tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng).

- Thanh toán đợt 1: Bên B đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng.

- Thanh toán đợt 2: Sau khi bên A ký chuyển nhượng đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất, bên B phải thanh toán cho bên A số tiền còn lại theo hợp đồng là 720.000.000 đồng.

Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng Ông C đã giao cho vợ chồng Ông H số tiền 600.000.000 đồng. Ông H đã thực hiện việc giải chấp tại ngân hàng, giao bản sao các giấy tờ đất đai cho vợ chồng ông C để thay mặt Ông H, Bà U đi làm thủ tục tách thửa đất. Vợ chồng ông C có nhờ Công ty Cổ phần đo đạc – xây dựng HT đo vẽ hiện trạng vị trí tách thửa (Theo bản đồ hiện trạng vị trí ghi ngày 18/7/2017). Tuy nhiên, sau khi có bản vẽ, vợ chồng ông C đã nộp hồ sơ xin duyệt tách thửa nhưng không được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận A duyệt. Với lý do là mặt tiền phần đất tách thửa có độ dài 02 mét không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/10/2017, vợ chồng ông C có qua trao đổi với vợ chồng ông H về việc không thực hiện được thủ tục tách thửa và đề nghị được lấy lại tiền cọc vì không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất được. Tuy nhiên, ông H không muốn trả lại số tiền vợ chồng ông C đã đặt cọc nên Ông C, Bà T khởi kiện yêu cầu Ông H, Bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được thì yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2017, yêu cầu Ông H, Bà U trả lại tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và trả tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định đối với khoản tiền đặt cọc nói trên tính từ thời điểm 01/01/2018 cho đến khi vợ chồng ông H thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ông C, Bà T trình bày: Yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2017 giữa ông Phạm Văn H và ông Võ Quốc Chiến là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc ông H, bà Tuyết phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T rút yêu cầu buộc ông H, bà Tuyết phải trả tiền lãi trên số tiền cọc.

Theo Bản tự khai đề ngày 27/3/2018, bị đơn – ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị U trình bày:

Ông bà là chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 482/1 Nguyễn Duy Trinh, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 216085, sổ cấp GCN: CH 01058 thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 19 được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/5/2011. Đầu năm 2017, do công việc kinh doanh không thuận lợi nên ông bà muốn bán một phần diện tích đất 05 m x 12m = 60 m² thuộc diện tích thửa đất nêu trên. Ông bà và vợ chồng Ông C, Bà T đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 với nội dung như Ông C, Bà T trình bày. Trước khi ký hợp đồng, ông bà đã cung cấp bản sao Giấy chứng nhận để chứng minh quyền sở hữu và dẫn ông C về thực địa để xem xét. Bên cạnh đó, ông bà có giải thích tình trạng đất đang thế chấp tại ngân hàng và nói với ông C kiểm tra thêm thông tin đất tại Văn phòng đăng ký đất đai – Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà đã thực hiện giải chấp và lấy Giấy chứng nhận về nhằm thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với ông C và bà T. Như vậy cũng đã cho thấy ông bà có thiện chí thực hiện hợp đồng mua bán. Khi đã lấy Giấy chứng nhận, ông bà nhiều lần liên hệ với ông C và bà T để tiến hành Hợp đồng mua bán như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 nhưng ông C và bà T nhiều lần hứa hẹn sẽ thực hiện hợp đồng mua bán vào thời gian tới và bảo rằng ông bà cứ yên tâm.

Ngày 29/10/2017 nhận thấy hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/7/2017 sắp hết hạn đề ra công chứng ký mua bán, ông bà đã chủ động liên hệ ông C và bà T đề

tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, ngoài ra ông bà cũng đã cảnh báo rằng nếu Ông C, bà Thảo không thực hiện hợp đồng mua bán đúng hạn sẽ bị mất tiền cọc 600.000.000 đồng, tuy nhiên Ông C, Bà T không có thông tin trả lời. Vào khoảng giữa tháng 11/2017, ông C và bà T nhiều lần đến nhà ông bà đòi lại tiền cọc đối với hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 29/7/2017. Trước tiên ông C, bà T lấy lý do là không tìm được người nhận chuyển nhượng phần đất trên, sau đó là không muốn mua đất của ông bà nữa, sau lại nói ông bà lừa bán đất cho họ, sau nữa lại yêu cầu ông bà bán phần đất đó cho người khác đi. Ông bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc vì các lý do nêu trên không nằm trong thỏa thuận và ông bà vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 giữa các bên được giao kết, thực hiện trên tinh thần tự nguyện, đồng thuận và không có yếu tố giả cách hoặc sự gian dối nào. Do đó, ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Ông C, Bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ông H, bà Tuyết trình bày: Ông H, Bà U cũng xác định Hợp đồng cọc ngày 29/7/2017 là vô hiệu. Tuy nhiên, hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của Ông C, Bà T vì trước khi ký hợp đồng, Ông C, Bà T đã nhận được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tìm hiểu tình trạng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Ông H, Bà U không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho Ông C, Bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/7/2017 giữa Ông Võ Quốc C và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U trả lại số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) cho Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U chưa thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng Ông H, Bà U còn phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T về việc yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U phải trả tiền lãi trên số tiền cọc 600.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 28.000.000 đồng ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị U phải chịu.

Hoàn trả cho Ông Võ Quốc C và Bà Nguyễn Thị Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.049.800 đồng theo Biên lai số 0008867 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

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

Ngày 25/6/2019, bị đơn – Ông Phạm Văn H, Bà Nguyễn Thị U kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ ý kiến của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

Người đại diện của bị đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm không xem xét yếu tố lỗi của nguyên đơn, bị đơn đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết cho nguyên đơn để tách thửa và ra ký công chứng nhưng hết thời hạn 3 tháng theo thoả thuận nguyên đơn không ra công chứng để ký hợp đồng mua bán, cũng không thông báo cho bị đơn biết là vi phạm và đã tự từ bỏ giao dịch nên nguyên đơn phải bị mất tiền cọc. Bị đơn hoàn toàn có quyền dùng tài sản của mình để thực hiện giao dịch khác nên việc bị đơn thế chấp tài sản này cho ngân hàng là không trái pháp luật. Các bên đương sự đều thừa nhận đã được tìm hiểu thông tin về đất mua bán không bị quy hoạch, không có tranh chấp nên mới ký hợp đồng đặt cọc. Đất mua bán hoàn toàn có đủ điều kiện để giao dịch còn thể hiện ở việc bị đơn đã từng ký bán 200m² đất cùng thửa đất đã ký mua bán với nguyên đơn cho bà Nguyễn Thị K1 và đã được Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 103327 ngày 08/8/2006. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm như bản án sơ thẩm đã tuyên xử; Bản án sơ thẩm đã không ghi đúng nội dung ý kiến của bị đơn, bị đơn không đồng ý tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng bản án lại ghi tại phiên tòa đại diện bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; Bản án sơ thẩm còn sử dụng sai chứng cứ đã thu thập cụ thể: trong công văn số 1111/CNQ2 ngày 12/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A, tại mục 1 trả lời về quy định “tách thửa” theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 5/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thời điểm này thì Quyết định 60/2017/QĐ-UBND chưa có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, trong Bản án sơ thẩm lại căn cứ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng vì quá trình giải quyết tại sơ thẩm thu thập chứng cứ khác đến lúc xét xử lại căn cứ chứng cứ khác. Đại diện phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không phải trả cho nguyên đơn tiền đã đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngày 29/7/2017, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất có diện tích 60 m^2 ($5\text{m} \times 12\text{m}$) tại thửa số 583 tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ 482/1 Nguyễn Duy Trinh, phường B1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thỏa thuận là 22.000.000 đồng/ m^2 , tổng giá trị là 1.320.000.000 đồng. Căn cứ Công văn số 692/CNQ2 ngày 09/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A trả lời Công văn 108/CSVQ2 ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận A thì tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo điểm b, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “*Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới, diện tích tối thiểu như sau: Đối với đất chưa có nhà là 80m^2 và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m; đối với đất có nhà hiện hữu là 50m^2 và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m*”. Như vậy, thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 có chiều rộng mặt tiền là 1,98m, không đủ điều kiện để tách thửa. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 vô hiệu.

Ngày 29/7/2017, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất có diện tích 60 m^2 ($5\text{m} \times 12\text{m}$) tại thửa số 583 tờ bản đồ số 19, giá thỏa thuận là 22.000.000 đồng/ m^2 , tổng giá trị là 1.320.000.000 đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng là 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (nếu cất sổ và làm công chứng trước 3 tháng sẽ thanh toán theo thời gian hoàn thành). Các bên xác định hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện. Do đó, hợp đồng đặt cọc này đã đáp ứng điều kiện về chủ thể, hình thức của giao dịch dân sự quy định tại điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc: các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60 m^2 thuộc một phần thửa số 583, tờ bản đồ số 19 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 216085, vào sổ cấp GCN: CH 01058 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/5/2011 cấp cho Ông Phạm Văn H. Các bên cũng thỏa thuận việc tách thửa (“cắt sổ”) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Căn cứ Bản đồ hiện trạng – vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2018, phần diện tích đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng có mặt tiền thửa đất giáp hẻm hiện hữu là 1,98m. Căn cứ Điều 143 Luật Đất đai năm 2013, đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ và đảm bảo cảnh quan đô thị hiện đại; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở nên việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất phải đảm bảo về diện tích tách thửa do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “*Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới, diện tích tối thiểu như sau: Đối với đất chưa có nhà là 80m² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m; đối với đất có nhà hiện hữu là 50m² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m*”. Như vậy, thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 có chiều rộng mặt tiền là 1.98m, không đủ điều kiện để tách thửa. Bị đơn trình bày bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên, tại thời điểm hiện nay, diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo điểm b, khoản 1, Điều 5 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng quy định chiều rộng mặt tiền thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ lộ giới, không nhỏ hơn 04 mét nên các bên không thể thực hiện tách thửa đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2017 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2017 vô hiệu có cơ sở chấp nhận.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Bị đơn kháng cáo cho rằng theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày đặt cọc các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn không đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng là mất quyền mua, vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng phía nguyên đơn đã nhận được bản sao giấy chứng nhận để tìm hiểu tình trạng đất nhưng vẫn ký hợp đồng với bị đơn nên bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, vì diện tích đất các bên chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Các quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu để tách thửa

là quy định công khai, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình. Do đó, cả bị đơn và nguyên đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự “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 giao dịch được 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.”; căn cứ khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.”, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn không phải bồi thường tiền đặt cọc cho bị đơn. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 600.000.000 đồng là có cơ sở, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[3]. Đối với kháng cáo của bị đơn về việc bản án sơ thẩm đã căn cứ sai chứng cứ để xét xử, vi phạm thủ tục tố tụng trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ thấy:

Ngày 24/5/2018, Tòa án nhân dân Quận A ban hành Công văn số 322/TAQ2 đề yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A xác minh về điều kiện kiện tách thửa, điều kiện cấp giấy chứng nhận và tình trạng pháp lý của thửa đất diện tích 82m² theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty HT lập ngày 18/7/2017. Ngày 12/6/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A có Công văn số 1111/CNQ2 trả lời với nội dung: - Về tách thửa: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 của Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp này không đủ điều kiện để giải quyết do bề rộng mặt tiền là 2,11m (< 4m). Tuy nhiên, trường hợp này, bề rộng mặt tiền thửa đất đề nghị tách thửa thuộc mặt tiền hiện hữu, bề rộng thửa đất là 5,2m, diện tích khuôn viên khu đất là 82m² đất ở. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 7 của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận chịu trách nhiệm chỉ đạo những trường hợp tách thửa không đúng quy định.

Ngày 18/7/2018, Tòa án nhân dân Quận A ban hành Công văn số 451/TAQ2 đề nghị Ủy ban nhân dân Quận A có ý kiến về trường hợp tách thửa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A đề cập tại Công văn số 1111/CNQ2 ngày 12/6/2018. Ngày 28/8/2018, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 3210/UBND trả lời như sau: Căn cứ điểm a, điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy hoạch tối thiểu được tách thửa: “...Như vậy, chiều rộng mặt tiền thửa đất nêu trên là 2,11m nhỏ hơn theo quy định về chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 0,3m đối với đất ở do đó trường hợp nêu trên không đủ điều kiện tách thửa đất”.

Ngày 21/3/2019, Toà án nhân dân Quận A ban hành Công văn 108/CVQ2 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A yêu cầu xác minh điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 71,4 m² tại thửa 583, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ 482/1 Nguyễn Cư Trinh, phường B1, Quận A tại thời điểm từ tháng 7/2017 đến tháng 12/2017 và tại thời điểm hiện nay. Ngày 09/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Quận A có Công văn số 692/CNQ2 trả lời Công văn số 108/CVQ2 ngày 21/3/2019 của Toà án nhân dân Quận A như sau: Theo bản vẽ 009727/TTĐĐBĐ-VPQ2 ngày 19/11/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố lập thì phần yêu cầu tách thửa có diện tích đất ở 71,4 m², bề rộng mặt tiền 1,98 m². Vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo theo quyết định 5343/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, lộ giới lối đi chung hướng Bắc và hướng Tây 5m theo Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 của Ủy ban nhân dân Quận A. Nội dung Công văn số 692/CNQ2 cũng nêu về diện tích tách thửa tối thiểu theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực từ ngày 24/10/2014 và theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực từ ngày 01/01/2018 (thay thế Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy Ban nhân dân Thành phố).

Như vậy, Tòa cấp sơ thẩm đã thực hiện thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Các bên giao kết hợp đồng tại thời điểm Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực nên Tòa cấp sơ thẩm viện dẫn áp dụng Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Bản án sơ thẩm là đúng. Kháng cáo của bị đơn cho rằng trong Công văn số 1111/CNQ2 ngày 12/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, tại mục 1 trả lời về quy định “tách thửa” theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thời điểm này thì Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 chưa có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, trong Bản án sơ thẩm lại căn cứ Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng vì quá trình giải quyết tại sơ thẩm thu thập chứng cứ khác đến lúc xét xử lại căn cứ chứng cứ khác là không có cơ sở.

[4]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí:

Án phí Dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 97, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 điểm a, b khoản 1, 2 Điều 117, Điều 131, khoản 1, 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 143 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Phạm Văn H, Bà Nguyễn Thị U. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn H và Bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0016469 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 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”.

4. 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 tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền