

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 296/2018/DSPT
Ngày: 22/3/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà

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

**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: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh.
Ông Phạm Hồng Giảng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký
Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Ngọc Thuý – Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2018/DSPT,
ngày 02 tháng 01 năm 2018; về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 477/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án
nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 746/2018/QĐ-PT ngày
27/02/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Ái L**; sinh năm 1975. (có mặt)
Địa chỉ: 579A ĐXH, phường PLB, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Xuân T**; sinh năm 1945. (có mặt)
Địa chỉ: 346 TSN, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
 - 3.1 Ông Hà Văn T1; sinh năm 1967. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: 579A ĐXH, phường PLB, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.2 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1949. (có mặt)
Địa chỉ: 346 TSN, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ái L trình bày:

Ngày 30/8/2016, bà và ông Hà Văn T1 có ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị N hợp đồng mua bán viết tay căn nhà số 1521, đường TLM, phường TTA, quận BT (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 5 – TL 2005) với giá 4.000.000.000 đồng, cùng ngày vợ chồng bà có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà N số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc mua bán căn nhà trên.

Theo Điều 4 của Hợp đồng ngày 30/8/2016 có quy định “...Bên A cam kết căn nhà và đất này là tài sản hợp pháp, không bị tranh chấp, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa...”. Tuy nhiên, theo nội dung trong Chứng chỉ quy hoạch số 1114/CCQH – QLĐT ngày 18/11/2016 ghi nhận “...có một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly, phần còn lại thuộc quy hoạch lộ giới...”.

Do nhận thấy nhà đất nêu trên thuộc diện bị quy hoạch, và hiện ông Nguyễn Xuân T bà N cũng đã bán cho người khác nên vợ chồng ông bà đã nhiều lần thương lượng với ông Nguyễn Xuân T và bà N để nhận lại số tiền cọc 200.000.000 đồng nhưng phía ông Nguyễn Xuân T và bà N không hợp tác, không hoàn trả tiền cọc cho vợ chồng ông bà.

Nay bà yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu ông T bà N bồi thường số tiền 200.000.000 đồng thì bà xin rút và đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết ngày 30/8/2016.

Bị đơn – ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ông xác nhận ngày 30/8/2016 ông và vợ ông là bà Phạm Thị N với vợ chồng bà Nguyễn Thị Ai L và ông Hà Văn T1 có ký hợp đồng mua bán viết tay căn nhà số 1521, đường TLM, phường TTA, quận BT (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 5 – TL 2005) với giá 4.000.000.000 đồng. Cùng ngày bà L ông T1 đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc mua bán căn nhà nêu trên và hẹn ngày 30/9/2016 hai bên sẽ ra công chứng mua bán.

Do có thiện chí mua bán nên sau khi nhận tiền cọc ông đã làm các thủ tục giấy tờ cần thiết để hoàn tất thủ tục pháp lý cho căn nhà trên. Trong thời gian ông đang làm các thủ tục hoàn tất giấy tờ thì vợ chồng bà L ông T1 xin đổi ý không tiếp tục mua bán và đòi lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Do vợ chồng ông vẫn có ý định mua bán nên thương lượng với bà L, ông T1 xuống giá mua bán nhà đất trên là 3.900.000.000 đồng nhưng bà L và ông T1 vẫn không đồng ý vì cho rằng căn nhà trên bị quy hoạch, giải tỏa.

Trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân quận BT cấp vào ngày 08/9/2008 có thể hiện

thông tin “Diện tích nhà và đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận 42.4m² khi nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở phải chấp hành theo quy định”. Ông tìm hiểu có biết thông tin quy hoạch được ghi trên giấy chứng nhận nhưng nhà đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông nên ông không quan tâm, và trong mục III Sơ đồ nhà ở, đất ở đã vẽ có thể hiện diện tích nhà nước mở đường lộ giới là 9m. Ngoài ra ông cũng không nhận được thông báo về việc có thông tin quy hoạch nhà đất trên từ phía Ủy ban nhân dân quận BT. Tới tháng 10/2016 ông tìm hiểu và biết được có chứng chỉ quy hoạch nhà đất trên từ phía Ủy ban nhân dân quận BT.

Nay bà L, ông T1 yêu cầu trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông cũng bị thiệt hại do số tiền ông bỏ ra để hợp thức hóa giấy tờ nhà đất trên nhiều hơn số tiền bà L ông T1 đã đặt cọc. Cụ thể: Ông phải bồi thường do chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với người thuê số tiền 85.000.000 đồng; Đóng thuế đất 217.000.000 đồng; Trả tiền dịch vụ môi giới mua bán nhà 45.000.000 đồng và thuê dịch vụ làm giấy tờ nhà đất 15.000.000 đồng. Đối với số tiền trên thì ông không có yêu cầu và không có tranh chấp gì với bà L ông T1.

Hiện nay căn nhà trên vợ chồng ông đã bán cho người khác vào cuối năm 2016. Nếu bà L ông T1 muốn tiếp tục mua nhà đất trên của ông thì ông sẽ mua lại để bán cho bà L ông T1. Nay ông chỉ đồng ý trả lại cho bà L ông T1 55.000.000 đồng và xin trả trong thời hạn 11 tháng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Văn T1: thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Ái L.
2. Bà Phạm Thị N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 477/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái L.

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết ngày 30/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Ái L, ông Hà Văn T1 và ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị N đối với căn nhà số 1521, đường TLM, phường TTA, quận BT (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 5 – TL 2005).

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị N cùng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ái L và ông Hà Văn T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà L và ông T1 không yêu cầu ông T bà N bồi thường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Ngày 23/10/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ái L yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn – ông Nguyễn Xuân T đề nghị sửa án sơ thẩm, không đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị N yêu cầu sửa án sơ thẩm, không đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, vì căn nhà số 1521, TLM, phường TTA, quận BT không bị quy hoạch, giải toả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Phạm Thị N, xem xét miễn án phí đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị N vì ông bà đã trên 60 tuổi.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 30/8/2016, bà Nguyễn Thị Ái L ông Hà Văn T1 và ông Nguyễn Xuân T bà Phạm Thị N có ký kết hợp đồng mua bán nhà đất viết tay đối với căn

nhà số 1521, TLM, phường TTA, quận BT với giá 4.000.000.000 đồng, đồng thời bà L ông T1 đã đặt cọc cho ông T bà N 200.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc, bà L ông T1 được biết căn nhà trên nằm trong diện quy hoạch, giải toả căn cứ theo Chứng chỉ quy hoạch số 1114/CCQH-QLĐT quận BT ngày 18/11/2016, do đó theo Điều 4 của hợp đồng ngày 30/8/2016, bà L yêu cầu đòi lại 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông T bà N, không yêu cầu bồi thường và yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ngày 30/8/2016.

Phía bị đơn cho rằng không để ý đến thông tin quy hoạch và không được nhận văn bản thông báo về thông tin quy hoạch của Ủy ban nhân dân quận BT, và số tiền đặt cọc bị đơn đã chi phí hết cho các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước là không có cơ sở. Đồng thời, hiện nay bị đơn đã bán căn nhà số 1521, TLM, phường TTA, quận BT cho người khác, nên các bên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, kháng cáo của bà Phạm Thị N không được chấp nhận.

Do ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị N đều trên 60 tuổi và có yêu cầu xem xét được miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 477/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ái L.

Hủy hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết ngày 30/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Ái L, ông Hà Văn T1 và ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị N đối với căn nhà số 1521, đường TLM, phường TTA, quận BT (thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ 5 – TL 2005).

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị N cùng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ái L và ông Hà Văn T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà L và ông T1 không yêu cầu ông T và bà N bồi thường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị N chịu án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nhưng được miễn theo quy định pháp luật.

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Ái L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025950 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị N, hoàn trả cho bà Phạm Thị N tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0010008 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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 Tân Phú;
- Chi cục THADS quận TP;
- Các đương sự;
- Lưu/18.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức