

**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: 808/2024/DS-PT
Ngày: 16/9/2024
V/v tranh chấp 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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 631/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” do Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4776/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Mạnh H, sinh năm: 1977 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A tháp V S, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Số C U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Mai Trúc Q, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: Số C U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Mai Trúc Q: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1958, (Có mặt); Địa chỉ: Số C U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Giấy ủy quyền số công chứng 006976, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 6 năm 2024).

2. Bà Vũ Thúy H2, sinh năm: 1983, (Có mặt);

Địa chỉ: Số A tháp V S, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thúy H2: Ông Lê Mạnh H, sinh năm: 1977, (Có mặt). Địa chỉ: Số A tháp V S, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (Giấy ủy quyền số công chứng 007644, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 6 năm 2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 01 tháng 12 năm 2023, ông Lê Mạnh H và bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt hợp đồng đặt cọc), để bà N đại diện cho bà Nguyễn Mai Trúc Q (bà Q là con của bà N) là chủ sở hữu căn nhà số G Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt căn nhà số G Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00081, số phát hành BN077178 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28 tháng 3 năm 2013 để chuyển nhượng cho ông H, giá chuyển nhượng là 31.000.000.000 đồng.

Theo lời của bà N, bà N để cho con gái bà Nguyễn Mai Trúc Q đứng tên đăng ký chủ sở hữu căn nhà trên là để né tránh thuế thu nhập cá nhân. Bà N1 được bà Nguyễn Mai Trúc Q ủy quyền để giao dịch mua bán căn nhà trên. Theo đây, ông H đã đặt cọc cho bà N1 số tiền 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản thông qua bà Vũ Thúy H2 (bà H2 là vợ của ông H), đến ngày 02 tháng 12 năm 2023 khi ông H đến phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc chính thức thì bà N1 báo có công việc bận nên không ra được. Do đó, việc ký hợp đồng đã kéo dài cho đến khi ông H tiếp tục yêu cầu bà N1 đến phòng công chứng để tiếp tục ký hợp đồng thì bà N1 báo không bán nữa mà để nhà cho thuê nên ông H đã yêu cầu bà N1 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận thì bà N1 không trả. Qua tìm hiểu ông H biết được căn nhà trên đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hồng M vào ngày 02 tháng 4 năm 2024 tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng là 33.000.000.000 đồng và đang tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H-Chi nhánh Q1. Bà N1 đã lừa dối ông H để chuyển nhượng căn nhà trên khi bà N1 không phải là chủ sở

hữu, cũng không có văn bản ủy quyền của chủ sở hữu căn nhà trên để chuyển nhượng cho ông H.

Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023. Trường hợp hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023 vô hiệu thì bà N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Hà R lại yêu cầu buộc bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023 và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng;

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023 vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc vô hiệu là buộc bà N1 hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Mai Trúc Q là chủ sở hữu căn nhà số G Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00081, số phát hành BN077178 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28 tháng 3 năm 2013, đăng ký biến động ngày 07 tháng 11 năm 2022. Bà Q ủy quyền cho bà N1 quản lý, sử dụng, toàn quyền quyết định, ký kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà trên cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Do là mẹ con trong gia đình nên việc ủy quyền thực hiện bằng lời nói và hành vi cụ thể mà không lập thành văn bản. Trên cơ sở ủy quyền và đồng ý của bà Q nên ngày 01 tháng 12 năm 2024, bà N1 đại diện cho bà Q ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn nhà trên cho ông H, giá chuyển nhượng là 31.000.000.000 đồng, nội dung hợp đồng đặt cọc bà Q biết và đồng ý.

Theo khoản 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ghi nhận về thời hạn thanh toán, thì:

“Đợt 1: Hôm nay, ngày 1 tháng 12 năm 2023, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là 500.000.000 đồng. STK: 109000723388 PV C1, CTK: Nguyễn Thị N.

Đợt 2: Ngày 02 tháng 12 năm 2023, Bên B đặt cọc cho Bên A với số tiền là 2.500.000.000 đồng. (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Đợt 3: Đến ngày 12 tháng 12 năm 2023, hai bên cùng nhau ra công chứng mua bán đồng thời Bên B thanh toán cho Bên A 27.000.000.000 VND (Hai mươi bảy tỷ đồng).

Đợt 4: Ngay khi hoàn tất thủ tục sang tên Bên B thanh toán cho Bên A số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).”

Do đó, tổng số tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng, được chia thành 02 đợt thanh toán, đợt 1 ngày 01 tháng 12 năm 2023 ông H có trách nhiệm đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, đợt 2 ngày 02 tháng 12 năm 2023 ông H có trách nhiệm đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi ông H thanh toán số tiền đợt 1 là 500.000.000 đồng từ tài khoản của bà Vũ Thúy H2 vợ của ông H thì ngày 02 tháng 12 năm 2023, ông H gọi điện thoại thông báo không mua căn nhà nữa do bà H2 đổi ý và yêu cầu bà N hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Do ông H chưa thanh toán đầy đủ số tiền đặt cọc theo tiến độ, thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký nên bà N đã chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không hoàn trả lại ông H số tiền đặt cọc đã nhận. Đến ngày 05 tháng 4 năm 2024, ông H gọi điện thoại đề nghị bà N tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà trên, nhưng bà N không đồng ý là do ông H thông báo không mua căn nhà nữa, ông H đã không thanh toán tiền đặt cọc đợt 2 theo thỏa thuận, đồng thời căn nhà trên đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hồng M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 005112 tại Văn phòng C2 ngày 02 tháng 4 năm 2024. Do ông H đã đổi ý không tiếp tục mua căn nhà trên, không thanh toán tiền đặt cọc đầy đủ và đúng thời hạn theo cam kết nên hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt hiệu lực, ông H phải chịu hậu quả pháp lý việc vi phạm hợp đồng đặt cọc là mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận và quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N có ý kiến:

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký, bà N không đồng ý là do ông H đã đổi ý thông báo không tiếp tục mua căn nhà trên nữa, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc nên bà N được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không có nghĩa vụ hoàn trả lại bất kỳ khoản tiền đặt cọc, không phải bồi thường thiệt hại cho ông H theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, theo khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, ông H đã cam kết: “Nếu Bên B đổi ý không mua bất động sản trên hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong thỏa thuận này thì bên B mất toàn bộ số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A”.

Đối với yêu cầu hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng trong trường hợp, hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà N không đồng ý vì: Bà N1 không lừa dối ông H, dù bà không phải là chủ sở hữu căn nhà số G Đ nhưng bà được sự ủy quyền và đồng ý của chủ sở hữu bà Q. Bà Q đã ủy quyền bằng lời nói cho bà N1 được toàn quyền quản lý, sử dụng được đại diện cho bà Q ký kết và thực hiện tất cả các hợp đồng đặt cọc, các giao dịch liên quan đến căn nhà trên và cho đến nay bà Q không có bất kỳ phản đối nào liên quan việc bà N1 xác lập, giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H. Thông tin hiện trạng pháp lý, chủ sở hữu căn nhà được cung cấp đầy đủ cho ông H ghi nhận tại phần đầu và Điều 1 của hợp đồng đặt cọc. Do đó, giao dịch ủy quyền cũng được xem là giao dịch dân sự. Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức giao dịch dân sự:

“1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.”

Theo Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Pháp luật không quy định hợp đồng ủy quyền trong trường hợp này phải được lập thành văn bản. Do đó, việc bà Q ủy quyền bằng lời nói, hành vi cụ thể để bà N1 được đại diện cho bà Q xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông H là có hiệu lực pháp luật.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Mai Trúc Q có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Q là chủ sở hữu căn nhà số G Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00081, số phát hành BN077178 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28 tháng 3 năm 2013, đăng ký biến động ngày 07 tháng 11 năm 2022. Bà N1 là mẹ của bà Q, do có nhu cầu chuyển nhượng căn nhà trên nên bà Q có nhờ và ủy quyền cho bà N1 để đàm phán, thương lượng, giao dịch với người mua, người nhận chuyển

nhượng và toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến quá trình thương lượng, làm việc, giao dịch với người mua, bên môi giới nên bà N1 được toàn quyền nhận tiền đặt cọc và sử dụng tiền cọc mua bán, chuyển nhượng căn nhà trên. Do quan hệ mẹ con và quy định của pháp luật không bắt buộc về hình thức ủy quyền phải lập bằng văn bản nên bà Q chỉ ủy quyền bằng lời nói và thống nhất giữa hai mẹ con chứ không lập văn bản ủy quyền. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 12 năm 2023, bà N1 nói rõ và chi tiết cho bà Q biết, bà Q đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc các bên đã ký. Giá chuyển nhượng căn nhà là 31.000.000.000 đồng, thời hạn thanh toán được các bên ghi nhận tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc.

Do đó, tổng số tiền ông H phải đặt cọc là 3.000.000.000 đồng được chia thành 02 đợt thanh toán. Đợt 1 ngày 01 tháng 12 năm 2023, ông H có trách nhiệm đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; đợt 2 ngày 02 tháng 12 năm 2023, ông H có trách nhiệm đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông H chỉ thanh toán đợt 1 số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 02 tháng 12 năm 2023, ông H gọi điện thoại cho bà N1 thông báo không tiếp tục mua căn nhà trên nữa do bà H2 đổi ý và yêu cầu bà N1 hoàn trả lại số tiền đặt cọc đợt 1 đã chuyển. Ông H chưa thanh toán đầy đủ tiền đặt cọc, theo tiến độ và thời hạn đã cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký nên bà N1 có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là phù hợp quy định của pháp luật.

Bà Vũ Thúy H2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Vũ Thúy H2 là vợ của ông H theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 107; quyền số 01/2008 do Ủy ban nhân dân Phường C3, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008. Ngày 01 tháng 12 năm 2023, ông H ký hợp đồng đặt cọc với bà N1 để nhận chuyển nhượng căn nhà số G Đ nên ông H có nhờ bà H2 chuyển khoản cho bà N1, số tài khoản: 109000723388 tại ngân hàng TMCP Đ số tiền 500.000.000 đồng với nội dung đặt cọc tiền mua căn nhà số G Đ; số tiền đặt cọc trên hoàn toàn là tiền riêng của ông H, không phải tiền chung của vợ chồng. Vì vậy, bà H2 đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử.

Bản án số 413/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh H tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023 giữa ông Lê Mạnh H và bà Nguyễn Thị N là

vô hiệu; Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Mạnh H số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh H yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 01 tháng 12 năm 2023; Buộc bà Nguyễn Thị N bồi thường cho ông Lê Mạnh H số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn thi hành án của ông Lê Mạnh H cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 26/7/2024, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện khách quan vụ án vì bà Q là con của bà đã ủy quyền toàn phần bằng lời nói cho bà được đứng ra đặt cọc, bán nhà. Bà đã báo cho ông H là con gái đứng tên nhà và nhà đang thế chấp tại Ngân hàng; bà không nói là sẽ cung cấp văn bản ủy quyền của bà Q mà bà xác nhận ủy quyền là bằng lời nói, ông H cũng không yêu cầu bà cung cấp văn bản ủy quyền, nên hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu; do ông H không có thiện chí mua nhà, không thực hiện tiếp thỏa thuận đặt cọc nên ông H phải mất cọc. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bà không phải trả lại ông H tiền cọc đã nhận.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Mai Trúc Q trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà N.

Bà Vũ Thúy H2 trình bày: Số tiền đặt cọc là tiền riêng của ông H, bà không liên quan và không có tranh chấp gì đối với việc khởi kiện của ông H. Đồng ý với ý kiến trình bày của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến

trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc bị đơn kháng cáo là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 01/12/2023; xét đối tượng của hợp đồng là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ G Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng đặt cọc có thoả thuận thời gian và nội dung tiến hành thủ tục mua bán công chứng. Phía nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại nơi có bất động sản đang tranh chấp là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đánh giá toàn diện, khách quan các tình tiết trong vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 08/4/2024 nguyên đơn đề nghị bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2023;

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/3/2013 số vào sổ cấp GCN: CH00081 tại thửa đất số 8 tờ bản đồ số 25, địa chỉ G Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu tài sản theo hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Mai Trúc Q ngày 07/11/2022 của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H1; Xét tài sản trên được xác lập quyền sở hữu hợp pháp cho bà Nguyễn Mai Trúc Q.

Căn cứ hợp đồng thế chấp số LXN2023CFMG11342771/HDTC ngày 18/9/2023 bà Nguyễn Mai Trúc Q ký thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng TMCP K;

Căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 được ký giữa ông Lê Mạnh H và bà Nguyễn Thị N và đối tượng của hợp đồng là căn nhà G Đ, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy tại thời điểm ký giao dịch đối tượng ký giao dịch đặt cọc vẫn là sở hữu của bà Nguyễn Mai Trúc Q, các bên không xuất trình được giấy ủy quyền của bà Q cho bà N để tiến hành các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, đối tượng thực hiện giao dịch không đúng quy định; phía bị đơn cho rằng giữa bà Q và bà N có thỏa thuận miệng việc ủy quyền, tuy nhiên trường hợp giao dịch ủy quyền về tài sản này được quy định phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; đồng thời tại thời điểm xác lập giao dịch thỏa thuận đặt cọc thì đối tượng giao dịch đang được đảm bảo bằng một giao dịch khác là giao dịch thế chấp, vi phạm quy định tại Điều 119 Luật Nhà ở 2014.

Do đó giao dịch đặt cọc giữa ông H và bà N đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở.

Xét cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự, phía bà N, bà Q, bà H2 không yêu cầu. Tại phiên tòa ông H rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc và chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc nên yêu cầu này là có cơ sở và được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu hoàn trả tiền cọc, nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

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 2008;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 413/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng do bà N đã nộp theo biên lai số 0028305 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố HCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà