

**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: 608/2019/DS-PT

Ngày: 03-7-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Trịnh Đắc Phú**
2. Bà **Nguyễn Thị Thu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, 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: Bà **Đào Thị Xuân Hồng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2019/TLPT - DS ngày 28/02/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1740/2019/QĐ – PT, ngày 17/4/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1939; (vắng mặt)

1.2 Bà **Trần Băng T (TRAN BANG T)**, sinh năm 1951; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 81 Đường H, phường R, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông **Nguyễn Thế Q**, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Số 3 đường F, phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 001484 tại Văn phòng công chứng Số 1 ngày 18/01/2018)

2. Bị đơn: Ông **Trần Đình C**, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H1, xã E, huyện Quế S, tỉnh N1

Người đại diện theo ủy quyền của ông C:

- Ông **Huỳnh Văn X**, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: 733 đường O, Phường Z, quận T1. Thành phố Hồ Chí Minh. (bản ủy quyền số 006086 ngày 20/04/2018 tại Văn phòng công chứng Gluy)

- Bà **Nguyễn Thị F**, sinh năm 1984, (có mặt)

Địa chỉ: 179 đường R1, phường J, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 584 lập ngày 21/5/2019 tại Văn phòng công chứng Q2).

3. *Người kháng cáo:* Ông **Trần Đình C**, sinh năm 1976 – Bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế Q trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T là chủ sử dụng đất 21.811m², tọa lạc tại phường W, Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Diện tích 9.458m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ168947, H00303/26854 do Ủy ban nhân dân Quận K1, cấp ngày 20/02/2006; cập nhật thay đổi ngày 30/08/2016, ngày 01/11/2010.

Diện tích 1.152m² thuộc thửa số 563, 564, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB474995, CH00161 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 11/06/2010; cập nhật thay đổi ngày 22/02/2014.

Diện tích 1.450m² thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 48 Ta(BĐĐC đo năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN027983, H01023/26854 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 14/01/2009; cập nhật thay đổi ngày 01/11/2010.

Diện tích 9.751m² thuộc thửa số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C014915, 06700/QSDĐ/TT do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 04/12/1998; cập nhật thay đổi ngày 18/12/2001, ngày 08/04/2005, ngày 14/02/2014.

Ông Đ và bà T đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Đình C, với giá là: 56.708.600.000 đồng.

Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã tự nguyện thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo hợp đồng, ông C đã đặt cọc cho ông Đ, bà T 10% giá chuyển nhượng, với số tiền là: 5.670.860.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng). Hai bên đã thỏa thuận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện, ký kết ngày 15/5/2017 tại Văn phòng công chứng N; Và nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì đền gấp đôi số tiền cọc đã nhận; nếu bên nhận chuyển nhượng từ chối thực hiện hợp đồng hoặc không đảm bảo đúng tiến độ thanh toán thì bị mất số tiền cọc đã giao. Đồng thời, còn quy định nghĩa vụ của mỗi bên phải ký kết văn bản hủy bỏ hợp

đồng đặt cọc trong trường hợp không chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng tài sản.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ, bà T đã cung cấp các giấy tờ cần thiết và thực hiện thủ tục tại Văn phòng công chứng N để ngày 15/5/2017 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông C.

Đúng ngày 15/5/2017, ông Đ và bà T đến Văn phòng công chứng N ký hợp đồng thì ông C không có mặt; chờ đợi đến 10 giờ sáng ngày cùng ngày nhưng ông C không đến nên ông Đ và bà T đã yêu cầu Thừa phát lại thuộc Văn phòng thừa phát lại Quận Y đến làm chứng sự kiện. Ông Đ và bà T tiếp tục chờ đợi đến hết giờ làm việc buổi chiều tại Văn phòng công chứng N nhưng ông C cũng không đến. Do vậy, Văn phòng thừa phát lại Quận Y đã lập Vi bằng số 935/VB-TPL ngày 15/5/2017.

Việc ông C không đến ký hợp đồng tại văn phòng công chứng thể hiện sự từ bỏ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là người vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, ông C phải bị mất số tiền cọc đã giao cho ông Đ, bà T và phải có nghĩa vụ ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng N.

Ông Đ và bà T có gọi điện thoại yêu cầu ông C đến gặp để giải quyết vụ việc và cùng đến Văn phòng công chứng N để ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng ông C cũng không đến. Ông Đ và bà T có gửi thư đến nhà của ông C để thông báo, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng ông C cũng không thực hiện.

Vì vậy, ông Đ và bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông C yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N; ông Đ và bà T không đồng ý trả lại cho ông Trần Đình C số tiền cọc đã nhận là: 5.670.860.000đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng).

Bị đơn ông Trần Đình C có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn X trình bày:

Ngày 27/4/2017, ông Trần Đình C có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T tại Văn phòng công chứng N nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất tọa lạc tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9; thửa đất số 563, 564 tờ bản đồ số 48, thửa đất số 554 tờ bản đồ số 48, thửa đất số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82, tờ bản đồ số 9 phường F1, Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C có đặt cọc cho ông Đ, bà T số tiền là: 5.670.860.000đồng. Mục đích sử dụng theo ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận đến ngày 15/5/2017 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Trước khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và khi nhận tiền cọc, bà T và ông Đ cho biết toàn bộ khu đất này mục đích sử dụng hiện tại là đất trồng cây lâu năm và quy hoạch của khu đất này là đất ở. Do quá tin tưởng ông Đ với bà T về mục đích sử dụng và quy hoạch khu đất trên nên ông C mới ký hợp đồng đặt cọc mua lô đất trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C liên hệ với phòng Quản lý đô thị, tổ địa chính Ủy ban phường F1, Quận K1 thì được biết toàn bộ khu đất đặt cọc thay đổi so với giấy chứng nhận về mục đích sử dụng và so với quy hoạch của bà T, ông Đ thông tin. Về thông tin quy hoạch chi tiết của các thửa đất trên ông C đang đề nghị cơ quan chức năng của Quận K1 cung cấp và ông C sẽ có nghĩa vụ nộp cho Tòa án Quận A vào ngày 30/8/2018.

Do quá tin tưởng bà T, ông Đ nên ông C bị lừa dối về mục đích cũng như quy hoạch của khu đất nên ông C mới ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông C đề nghị xem xét tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 là vô hiệu do bị lừa dối.

Bản án số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T và ông Trần Đình C.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T không phải trả lại số tiền cọc là 5.670.860.000 đồng (theo hợp đồng đặt cọc 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N) cho ông Trần Đình C.

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

Ngày 25/01/2019, bị đơn – Ông Trần Đình C có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Trần Đình C có người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị F trình bày kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc, bà T và ông Đ cho biết toàn bộ khu đất này mục đích sử dụng hiện tại là đất trồng cây lâu năm và quy hoạch khu đất này là đất thổ cư nên ông C tin tưởng mới ký hợp đồng đặt cọc mua lô đất trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông C mới liên hệ với phòng Quản lý đô thị Quận K1, Ủy ban phường F1, Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh

thì được biết toàn bộ khu đất bị quy hoạch thành đường giao thông, công viên cây xanh, trường học nên ông không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng.

Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 là vô hiệu do bị lừa dối. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu ông Đ và bà T trả lại tiền đặt cọc 5.670.860.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của ông C xuất trình văn bản số 2975/QLĐT-QH; 2976/QLĐT-QH; 2977/QLĐT-QH và 2978/QLĐT-QH cùng ngày 12/6/2019 của Phòng quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận K1 trả lời cho bà Nguyễn Thị F là người đại diện ủy quyền của ông C để chứng minh: Toàn bộ diện tích đất trên đều thuộc quy hoạch đường giao thông, đất cây xanh cảnh quan, công viên, đất cây xanh cách ly ven rạch, quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới, quy hoạch đất trường tiểu học phổ thông xây mới, quy hoạch đất sân bãi. Yêu cầu Tòa phúc thẩm thu thập chứng cứ ông C có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng không.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. 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.

Về nội dung: Ngày 27/4/2017, ông Đ, bà ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C để chuyển nhượng diện tích đất 21.811m² tại phường F1, Quận K1 với giá 56.708.600.000đồng. Ông C đặt cọc 5.670.860.000đồng. Hai bên cam kết ngày 15/5/2017 đến Văn phòng công chứng N ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông C không có mặt, sự việc được Văn phòng thừa phát lại Quận Y lập vi bằng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn lừa dối nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cung cấp văn bản thông tin quy hoạch. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc không thể hiện nguyên đơn cam kết chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, hai bên tự nguyện ký hợp đồng, bị đơn không tìm hiểu thông tin đất có chuyển nhượng được hay không mà vẫn tiến hành đặt cọc. Xét vụ án chỉ dừng lại ở hợp đồng đặt cọc nên bị đơn yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là không cần thiết. Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, ông C cam đoan đến ngày 15/5/2017 nếu không thực hiện hợp đồng sẽ mất cọc. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp theo Điều 26 và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định theo điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố Tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định:

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 27/4/2017, ông Trần Đình C đặt cọc 5.670.860.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 21.811m², tọa lạc phường F1, Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 56.708.600.000 đồng, do ông Đ, bà T đứng tên quyền sử dụng đất thể hiện trên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Diện tích 9.458m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ168947, số vào sổ: H00303/26854 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 20/02/2006; cập nhật thay đổi ngày 30/08/2016, ngày 01/11/2010.

- Diện tích 1.152m² thuộc thửa số 563, 564, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB474995, số vào sổ cấp GCN: CH00161 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 11/06/2010; cập nhật thay đổi ngày 12/02/2014).

- Diện tích 1.450m² thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC đo năm 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN027983, số vào sổ: H01023/26854 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 14/01/2009; cập nhật thay đổi ngày 01/11/2010.

- Diện tích 9.751m² thuộc thửa số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C014915, số vào sổ cấp GCN: 00700 QSDĐ/TT do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 04/12/1998; cập nhật thay đổi ngày 18/12/2001, ngày 08/04/2005, ngày 14/02/2014.

[2.2] Tại hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 27/4/2017, hai bên thỏa thuận đến ngày 15/5/2017 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Tuy nhiên đến ngày 15/5/2017, ông C không có mặt nên nguyên đơn yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận Y lập Vi bằng số 935/VB-TPL ngày 15/5/2017. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do ông C vi

phạm hợp đồng nên ông C phải chịu mất tiền cọc 5.670.860.000đồng, ông Đ, bà T không đồng ý trả lại tiền cọc cho bị đơn.

[2.4] Bị đơn kháng cáo cho rằng do tin tưởng ông C, bà T nên ông C bị lừa dối về mục đích sử dụng đất và quy hoạch của khu đất. Trước khi tiến hành đặt cọc ông Đ, bà T cho biết là đất sẽ chuyển được mục đích sử dụng đất ở nên ông Quý mới ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017. Sau đó tìm hiểu thì mới biết toàn bộ đất bị quy hoạch cây xanh, công viên, trường học nên ông C không đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/5/2017.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông C xuất trình các văn bản số 2975/QLĐT-QH; 2976/QLĐT-QH; 2977/QLĐT-QH và 2978/QLĐT-QH cùng ngày 12/6/2019 của Phòng quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho bà Nguyễn Thị F là người đại diện ủy quyền của ông C nội dung: Toàn bộ diện tích đất trên đều quy hoạch đường giao thông, công viên cây xanh, đất sân bãi, trường trung học, trường tiểu học theo Quyết định số 5044/QĐ- UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.6] Để xác định tính chính xác của văn bản do đương sự xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 26/6/2017, Tòa có công văn số 3233/TATP-TDS ngày 26/5/2019 đề nghị Ủy ban nhân dân Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin quy hoạch, chuyển nhượng của các thửa đất nêu trên. Tại Công văn số 3290/QLĐT-QH ngày 02/7/2019 của Phòng quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận K1 và công văn số 4749/VPĐK-CNQ9 ngày 02/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường F1, Quận K1 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của thửa đất có thông tin về quy hoạch đô thị:

- Các thửa đất số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81 và 82, tờ bản đồ số 9, có tổng diện tích 9.751m², xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C014915 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 04/12/1998: Một phần thuộc quy hoạch đường giao thông lộ giới 20m, cắt ngang khu đất, đường giao thông lộ giới 13m cắt dọc khu đất. Một phần phía Bắc khu đất thuộc quy hoạch mặt nước (cải tạo, chỉnh trang rạch). Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, công viên. Một phần thuộc quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới. Một phần quy hoạch đất trường tiểu học xây mới. Phần còn lại quy hoạch đất sân bãi;

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, có diện tích 9.458m² xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 168947 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 20/02/2006: Một phần quy hoạch đường giao thông. Một phần phía Bắc và phía Nam khu đất thuộc quy hoạch mặt nước (cải tạo, chỉnh trang rạch). Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Phần còn lại thuộc quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới;

- Các thửa đất số 563 và 564 tờ bản đồ số 48, có tổng diện tích 1.152m², xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ số CH00161 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 11/6/2010: Một phần quy hoạch đường giao thông. Phần còn lại thuộc quy hoạch đất sân bãi; cây xanh cảnh quan, công viên.

- Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 48, có diện tích 1.450m², xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN027983 do Ủy ban nhân dân Quận K1 cấp ngày 14/01/2009: Một phần quy hoạch đường giao thông; Một phần phía Bắc và phía Nam khu đất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Phần còn lại quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới.

[2.7] Xét, kháng cáo của bị đơn ông C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại thời điểm ông C đặt cọc số tiền 5.670.860.000đồng ngày 27/4/2017, theo Quyết định số 5044/QĐ –UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được phê duyệt quy hoạch đường giao thông, đất sân bãi, đất công viên cây xanh, đất xây trường tiểu học, trường trung học phổ thông xây mới.

[2.8] Xét tại khoản 1.2 Điều 7 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, ông Đ, bà T chỉ cam đoan: Tại thời điểm ký giao kết hợp đồng thì tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên. Nhưng ông Đ, bà T hoàn toàn không cam kết về tài sản có bị quy hoạch hay không. Đồng thời trên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng không thể hiện đất bị quy hoạch.

[2.9] Như vậy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đất ông Đ, bà T không thông tin cho người nhận chuyển nhượng ông C biết đất bị quy hoạch. Giả sử trường hợp có thông tin quy hoạch trong hợp đồng đặt cọc mà ông C vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc, sau đó từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông C và ông C phải chịu mất cọc. Tuy nhiên, trong trường hợp này không có chứng cứ nào để xác định nguyên đơn có thông tin về quy hoạch cho bị đơn biết.

[2.10] Căn cứ công văn số 3290/QLĐT-QH ngày 02/7/2019 của Phòng quản lý đô thị Quận K1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án thể hiện toàn bộ diện tích đất trên nằm trong diện quy hoạch đường giao thông, công viên

cây xanh, trường học. Việc ông C cho rằng khi biết thông tin quy hoạch nên ông C đã từ chối tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Như vậy, lỗi dẫn đến ông C không thực hiện đúng cam kết với ông Đ, bà T để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2017 thuộc về lỗi khách quan và ông C không phải chịu phạt mất số tiền đặt cọc 5.670.860.000đồng.

[2.11] Do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nên Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Băng T và ông Trần Đình C là đúng, giữ nguyên phần này.

[2.12] Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này cần phải xác định việc bên đặt cọc không thực hiện đúng cam kết là do biết đất bị quy hoạch là yếu tố khách quan nên ông C không phải chịu phạt mất số tiền đặt cọc. Do ông Đ và bà T đã nhận số tiền đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được do lỗi khách quan nên buộc ông Đ, bà T phải hoàn trả cho ông C số tiền đã đặt cọc 5.670.860.000đồng là có căn cứ.

[2.13] Như vậy, Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Việc sửa án này tòa sơ thẩm không có lỗi do phát sinh tình tiết mới, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn mới xuất trình văn bản diện tích đất bị quy hoạch.

[2.14] Như vậy, xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình C có căn cứ chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Như nhận định trên, xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự được sửa lại, ông Đ, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả lại cho ông C.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu:

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5; khoản 1 Điều 6; khoản 2 Điều 21 khoản 3 điều 26; điểm a 1 điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91, 92; Điều 95, 96; Điều 210 và khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ 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;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình C.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG T).

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Băng T (TRAN BANG T) và ông Trần Đình C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG T) về việc yêu cầu ông Trần Đình C phải mất số tiền đã nhận đặt cọc là 5.670.860.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG T) phải hoàn trả cho ông Trần Đình C số tiền đã nhận đặt cọc là 5.670.860.000 (năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn) đồng, theo hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG T) phải chịu 113.670.860 (một trăm mười ba triệu sáu trăm bảy mươi ngàn tám trăm sáu mươi) đồng, nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG T) đã nộp là 56.835.430 đồng theo biên lai số AE/2014/0008961 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng

T (TRAN BANG T) số tiền 56.835.430 (năm mươi sáu triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm ba mươi) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T (TRAN BANG TAM) phải chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn lại cho ông Trần Đình C số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông C đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0016046 ngày 14/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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 A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T 17).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng