

Bản án số: 649/2022/DSPT
Ngày: 03/11/2022
Về việc 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường
2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố HCM
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2022/TLPT-DS ngày 04
tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án
nhân dân Quận B1, Thành phố HCM bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5215/2022/QĐPT-DS ngày 17
tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1962.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 327 Chung cư lô C1 TV, phường S, Quận T, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình Q, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 53 đường TH, phường S, quận TB, Thành phố HCM. (Theo
Hợp đồng ủy quyền số 00027861 ngày 29/10/2022 tại Văn phòng Công chứng
NTS).

Bị đơn: Ông Phạm Huy T, sinh năm 1977 (có mặt).

Bà Trần Thị T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 113/100A đường Trần Văn Đ, phường M1, Quận B, Thành phố
HCM.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Tấn D, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1379/1 Tỉnh lộ 43, khu phố 2, phường BC, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà để ở, nên thông qua người môi giới bất động sản là Ông Võ Tấn D, ông và Bà Nguyễn Thị N (từ đây gọi tắt bà N) với vợ chồng Ông Phạm Huy T, Bà Trần Thị T1 (từ đây gọi tắt ông T, bà T1) có bàn bạc thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc: chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 380/46/35A Lê Văn L, khu phố 1, phường TH, Quận B1 với giá chuyển nhượng là 4.950.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/03/2021 chỉ có ông ký với vợ chồng ông T, bà T1; bà N vì bận công việc, ông đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc: Ông T, bà T1 cung cấp cho ông, bà N xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB886169, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 02074/2005 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 02/6/2005 cho bà Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1966; ngày 10/5/2007 cập nhật sang tên ông T, bà T1, có thông tin như sau: Thửa đất được quyền sử dụng: Thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 3 (xã TQT); địa chỉ thửa đất: 380/46/35A Lê Văn L, khu phố 1, phường TH; diện tích: 47,8m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 47,8m². Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng 40m²; diện tích xây dựng: 40m²; kết cấu nhà: Vách gạch, mái tôn; số tầng: 01; đã được công nhận quyền sở hữu nhà ở.

Tuy nhiên, hiện trạng thực tế của căn nhà số 380/46/35A Lê Văn L, khu phố 1, phường TH tại thời điểm ký kết đặt cọc có hiện trạng không giống như hiện trạng được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB886169, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 02074/2005, cụ thể: Theo ông T, bà T1 cho biết do giấy phép cấp cho 1 trệt, 2 lầu, nhưng ông bà xây ở tầng 3 trên cùng 1 cái tum, nên không hoàn công được, hơn nữa nhà ông bà để ở, nên cũng không cần hoàn công, nếu ông H, bà N đồng ý đưa tiền cọc, ông T bà T1 sẽ tháo dỡ phần xây dựng không đúng bản vẽ, rồi làm thủ tục hoàn công nhà theo đúng hiện trạng. Ngoài ra, ông T, bà T1 không cung cấp cho ông, bà N giấy phép xây dựng hay bất kỳ giấy tờ nào khác, ngoài giấy chứng nhận nhà số AB 886189, vào sổ số 02074/2005 do UBND Quận B1 cấp.

Do căn nhà chưa làm thủ tục cập nhật biến động theo hiện trạng thực tế, nên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, ông T và bà T1 đã cam kết: “Sau khi ký hợp đồng đặt cọc như đã nêu trên bên A sẽ bảo đảm thực tế giấy hoàn công và bao toàn bộ chi phí ra sổ cho bên B như hiện trạng thực tế là: Diện tích 47,8m²; Kết cấu 1 trệt + 02 lầu theo như đúng giấy phép công trình đã có. Thời gian hoàn thành: Trong vòng 90 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng này. Nếu trong thời gian như thỏa thuận trên mà bên A không thực hiện được sổ hồng hoàn công như thỏa thuận, thì bên B có quyền chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bên A

trả lại tiền đặt cọc cho Bên B và phạt vi phạm hợp đồng phải trả cho Bên B do vi phạm hợp đồng là (200%) sau 03 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt hợp đồng....Trường hợp Bên A không thực hiện được việc hoàn công công trình theo quy định tại khoản 2 điều 1 của Hợp đồng này hoặc vì lý do khác mà không sang nhượng cho Bên B thì coi như Bên A vi phạm hợp đồng và bị phạt hợp đồng cho Bên B là (200%); tổng tiền mà bên A phải trả cho bên B là $1.000.000.000 \text{ đ} \times 200\% = 2.000.000.000 \text{ đồng}$ (hai tỷ đồng sau 03 (ngày) làm việc kể từ ngày chấm dứt hợp đồng”.

Ngày 03/6/2021, ông T bà T1 thông báo và cung cấp cho ông, bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 576096, số vào sổ CCN: CS12898 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 02/06/2021 cho ông T, bà T1, có thông tin như sau:

“Thửa đất: Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 81; địa chỉ: 380/46/35A Lê Văn L, khu phố 1, phường TH, Quận B1, Thành phố HCM; diện tích: 47,8m².

Nhà ở: -/-

Ghi chú: Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02074/2005 ngày 02/6/2005 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp (thửa đất cũ số 1124, tờ bản đồ số 3 xã TQT). Phần diện tích nhà không công nhận: 132m². Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được bồi thường khi Nhà nước thực hiện quy hoạch.”

Ông T, bà T1 đã không hoàn thành việc cam kết hoàn công theo đúng hiện trạng thực tế khi ký đặt cọc, ông T cũng không cho ông, bà N biết nhà thuộc diện quy hoạch giải tỏa, đến khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 576096, số vào sổ CCN: CS12898 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 02/06/2021, thì mới phát hiện là nhà, đất trong quy hoạch.

Tại Thông báo ngày 17/6/2021, ông và bà N yêu cầu ông T, bà T1 hoàn trả lại cho ông, bà N toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày 17/6/2021. Nếu sau 10 (mười) ngày mà ông, bà N không lại nhận được tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thì ông, bà N1 sẽ khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để đòi lại khoản tiền cọc ông T, bà T1 đã nhận đồng thời ông T, bà T1 phải chịu phạt cọc như hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại Đơn khởi kiện ngày 27/7/2021 và đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/10/2021, ông, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B1, Thành phố HCM buộc ông T và bà T1 hoàn trả tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 31/3/2021 là 72.000.000 đồng (theo lãi suất cơ bản của ngân hàng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông H chỉ yêu cầu ông T, bà T1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng, rút lại yêu cầu buộc ông T, bà T1 phải trả số tiền lãi là 72.000.000 đồng.

Bà N trình bày thống nhất ý kiến với ông H theo bản tự khai nộp tòa án, bà có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn ông T trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, vì hợp đồng đặt cọc do ông H soạn sẵn, nên ghi rất rõ, cụ thể:

Tại Điều 3: "...bên A hoàn tất thủ tục sổ hồng hoàn công đúng với thời gian quy định trên như hiện trạng gồm: (1 trệt + 2 lầu phù hợp với giấy phép và đúng quy định của nhà nước công nhận...", thể hiện giấy chứng nhận số DB 576096, số vào sổ CCN: CS12898 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 02/06/2021 cho ông, bà T1, ông và bà T1 đã thực hiện đúng cam kết, việc ông H, bà N không ra công chứng là lỗi của ông bà;

Tại Điều 4, mục 1, gạch thứ nhất ghi: "...- Cam kết và hiểu rõ pháp lý của căn nhà/ lô đất...", chứng minh khi ký hợp đồng đặt cọc ông H, bà N hiểu rõ pháp lý căn nhà của ông, nên mới ký đặt cọc;

Tại Điều 5, gạch thứ 2 ghi: "...-Việc giao kết này hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hoặc ép buộc..."

Khi ông được cấp giấy chứng nhận, chúng tôi báo ông H, bà N ra công chứng, nhưng ông bà không tiếp tục thực hiện cam kết nữa thì ông bà phải mất cọc, vì lỗi của ông bà, mặt khác ông bà còn gửi đơn đến nơi vợ ông làm việc để thưa bà T1 là không đúng, ảnh hưởng đến uy tín của bà T1, bà T1 hiện là giáo viên, nhưng ông chấp nhận cho qua.

Bà T1 nêu ý kiến tại đơn hồi tố ngày 01/03/2022 và không ý kiến gì thêm.

Ngày 21/04/2022 Bà T1 có đơn xin vắng mặt kiểm tra chứng cứ hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Võ Tấn D trình bày:

Ngày 20/3/2021, ông có giới thiệu cho ông H căn nhà tại địa chỉ 380/46/35A Lê Văn L, khu phố 1, phường TH, Quận B1, Thành phố HCM.

Khi ông dẫn ông H đến xem căn nhà này, thì ông H đồng ý vị trí và gặp chủ nhà, có xin sổ hồng photo xem thì thấy hiện trạng trên sổ và hiện trạng hiện hữu khác nhau, trên sổ chỉ công nhận đất, nhưng hiện trạng thực tế có căn nhà 01 trệt 02 lầu, sân thượng và 01 tum, nên khi đó chủ nhà là ông T có nói với ông H là hiện trạng nhà chưa có hoàn công, nên ông T hứa là sẽ làm hoàn công cho căn nhà trên là 01 trệt 2 lầu sân thượng. Sau khi hai bên thỏa thuận xong giá cả cũng như pháp lý là bao ra sổ hoàn công cho bên mua và phương án đặt cọc thanh toán thì đến ngày 31/3/2021 hai bên gặp nhau và làm hợp đồng đặt cọc.

Ông có nói với bên bán: "Anh xem kỹ về việc hoàn công của căn nhà trên, Anh có chắc chắn không, để còn nhận cọc với ông H, bà N thì ông T bảo đảm ông sẽ làm được, trong thời gian 90 ngày, bao toàn bộ chi phí cho bên mua".

Nhưng sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, sau đó bên bán là ông T đã được cấp sổ hồng, nhưng phần nhà xây dựng không được công nhận, chỉ công nhận phần đất, diện tích nhà 132,3m² không được công nhận theo như thỏa thuận của ông T với ông H là phải hoàn công hết tài sản là nhà và đất, nên sự việc dẫn đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc như trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận B1, Thành phố HCM đã tuyên xử:

[1]. Về hình thức: Xét xử vắng mặt nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N, bị đơn Bà Trần Thị T1.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N về việc buộc bị đơn Ông Phạm Huy T và Bà Trần Thị T1 phải trả số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Ông Phạm Huy T, Bà Trần Thị T1 chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2.2]. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H, Bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn Ông Phạm Huy T, Bà Trần Thị T1 (đối với số tiền lãi tạm tính đến 31/03/2022 là 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng)).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/6/2022, bị đơn Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/5/2022 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận B1, Thành phố HCM có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận B1, Thành phố HCM.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng ngay tại phiên tòa hôm nay.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu trên số tiền 550.000.000 đồng;

Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Xét thấy việc thỏa thuận của

các đương sự là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào Giấy cam kết về việc đồng ý hòa giải được các bên lập ngày 31 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng Công chứng NTS, Thành phố HCM.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm về việc bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền là 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng ngay tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tại phiên tòa hôm nay.

Về án phí: nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ngày 31/10/2022, Ông Nguyễn Văn H đơn có đơn xin miễn án phí sơ thẩm do ông là người trên 60 tuổi, Hội đồng xét xử căn cứ theo Nghị quyết số 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Luật người cao xem xét chấp nhận đơn xin miễn án phí sơ thẩm của Ông Nguyễn Văn H. Như vậy, Bà Nguyễn Thị N phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí sơ thẩm đối với số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 328, Điều 385, Điều 401, Khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật người cao tuổi;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 380/46/35A Lê Văn L, Khu phố 1, phường TH, Quận B1, Thành phố HCM” ngày 31/3/2021 giữa Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N với bị đơn Ông Phạm Huy T và Bà Trần Thị T1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Ông Phạm Huy T và Bà Trần Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Ông Phạm Huy T, Bà Trần Thị T1 chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: - Bà Nguyễn Thị N phải chịu là: 13.750.000 (Mười ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N số tiền còn lại là 36.000.000 đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông Ông Nguyễn Văn H và Bà Nguyễn Thị N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0013595 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B1, Thành phố HCM.

4. Án phí dân sự phúc thẩm Ông Phạm Huy T và Bà Trần Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền mỗi người đã tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà ông T và bà T1 đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0014407 và AA/2021/0014408 cùng ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B1, Thành phố HCM.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận B1;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận B1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo