

**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: 135/2022/DS-PT
Ngày: 31/3/2022
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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy – 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 Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 30, 31 tháng 03 năm 2022, 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 38/2022/TLPT-DS ngày 10/02/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 870/2021/DS-ST ngày 23/11/2021, của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 428/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 1985/QĐ-PT ngày 07/3/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2669/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Số nhà 240, đường L, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Bích T2, sinh năm: 1976. Bà Phan Thị Mỹ N, sinh năm: 1998. Cùng địa chỉ: Số nhà 291, đường Q, phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020).

Bị đơn: Ông Chu Viết H1, sinh năm: 1970. Bà Võ Thị T3, sinh năm: 1980. Cùng địa chỉ: Số nhà 330/8, đường V, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Đức A, sinh năm: 1987. Địa chỉ: 148/19/16/9 Đường TL, phường R, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022).

3. Người làm chứng:

3.1 Ông Phan Nhật H2; địa chỉ: Số nhà 120/86A/26 đường Đ, Phường F, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2 Ông Lê Trọng C; địa chỉ: Số nhà 190 đường C, phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị T3.

(Đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt; đại diện bị đơn có mặt ngày 21,30, vắng ngày 31).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đình T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thông qua người môi giới là ông Lê Trọng C, nguyên đơn biết bị đơn rao bán căn nhà số 108 (số mới là 198/1) Đường BP, Phường I, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là số 108 Đường BP). Ngày 01/7/2020, nguyên đơn và ông C đã đến gặp bị đơn (bà T3), ông Phan Nhật H2 để xem nhà và nguyên đơn đã được xem bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (trang 1,2). Sau đó nguyên đơn và ông C đã ra ngoài xem khu dân cư xung quanh, thấy vị trí nhà thuận lợi và phù hợp nên đã quay lại thỏa thuận đặt cọc với bị đơn. Ngay buổi chiều cùng ngày, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc số công chứng: 13100, Quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng nhà đất số 108 Đường BP. Giá trị chuyển nhượng nhà đất là 6.680.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất là ngày 03/8/2020, số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền này. Các bên thỏa thuận kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 03/8/2020, phải cùng nhau đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì phải trả lại cho bên mua tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương tiền đặt cọc. Nếu bên mua vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất tiền đặt cọc. Các bên cũng thỏa thuận trong trường hợp do khách quan, cơ quan nhà nước không cho bán, chuyển nhượng, nhà đất bị quy hoạch, thì sẽ hoàn lại tiền đặt cọc.

Sau đó, qua tìm hiểu các thủ tục nguyên đơn được biết nhà đất nằm trong quy hoạch đất trung tâm công cộng. Điều này ảnh hưởng đến kế hoạch công việc kinh doanh của nguyên đơn nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Do các bên đã có thỏa thuận trường hợp nhà đất bị quy hoạch thì bên bán hoàn lại tiền đặt cọc nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn xin nhận lại tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo nguyên đơn, trước khi ký hợp đồng đặt cọc không được bị đơn và người môi giới không thông báo về tình trạng quy hoạch nhà đất, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện quy hoạch và nguyên đơn cũng chưa kịp tìm hiểu thông tin quy hoạch của căn nhà này. Chính vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận trường hợp nhà đất bị quy hoạch thì hoàn trả

lại tiền cọc. Ý chí của nguyên đơn khi ký hợp đồng có điều khoản này là trong các trường hợp khách quan, nhà nước cấm chuyển nhượng, nhà đất bị quy hoạch thì phải hoàn lại tiền cọc, không phân biệt quy hoạch như thế nào, có bị thu hồi đất hay cấm chuyển nhượng hay không.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn chưa có tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Sau đây viết tắt GCNQSHNỞ và QSDĐỞ) nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất đối với căn nhà này. Nguyên đơn không được biết về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn và chủ sở hữu trước của căn nhà. Bị đơn là người lựa chọn phòng công chứng, ký phiếu yêu cầu công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký hợp đồng và đã đọc kỹ các điều khoản của hợp đồng trước khi ký. Hiện đã quá thời hạn đặt cọc, các bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn yêu cầu được chấm dứt hợp đồng đặt cọc và được nhận lại số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Bị đơn là người trả tiền môi giới cho người môi giới, nguyên đơn không liên quan và bị đơn cũng không có yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền này nên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Tại bản khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Chu Viết H1, bà Võ Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đi cùng với ông Lê Trọng C (người môi giới phía nguyên đơn) đến nhà bị đơn một lần vào chiều ngày 29/6/2020, gặp ông Phan Nhật H2 (môi giới phía bị đơn) và một lần vào sáng ngày 01/7/2020 gặp bị đơn (bà T3) để thương lượng. Bị đơn đã cung cấp cho ông C và nguyên đơn toàn bộ hồ sơ nhà đất bản sao GCNQSHNỞ và QSDĐỞ; bản sao hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn và chủ sở hữu trước, bị đơn cũng thông báo cho nguyên đơn biết nhà đất thuộc quy hoạch trung tâm công cộng. Thực tế, giá nhà đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn chỉ bằng 50% giá thị trường chính vì nhà đất thuộc quy hoạch và nguyên đơn biết rõ điều này. Nguyên đơn đã có thời gian để tìm hiểu về tình trạng pháp lý, thông tin quy hoạch của căn nhà trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020, tại Văn phòng Công chứng B để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng nhà đất số 108 Đường BP. Các bên thỏa thuận kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 03/8/2020, phải cùng nhau đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì phải trả lại cho bên mua tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương tiền đặt cọc. Nếu bên mua vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất tiền đặt cọc. Các bên cũng thỏa thuận trong trường hợp do khách quan, cơ quan nhà nước không cho bán, chuyển nhượng, nhà đất bị quy hoạch, thì sẽ hoàn lại tiền đặt cọc. Ngày 03/8/2020 nguyên đơn không gặp bị đơn để ký hợp đồng nên là bên vi phạm hợp đồng và phải chịu mất số tiền đặt cọc. Bị đơn không đồng ý với nguyên đơn về việc cho rằng nhà đất bị quy hoạch nên phải hoàn tiền đặt cọc, vì chỉ trong trường hợp nhà đất bị quy hoạch dẫn đến bị thu hồi đất, cơ quan nhà nước cấm chuyển nhượng thì mới áp dụng Điều 3 của hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn là người kinh doanh bất động sản có kinh nghiệm trong việc mua bán nhà, kiểm tra quy hoạch. Hiện nay, việc kiểm tra quy hoạch không nhất thiết phải bằng văn bản gửi cho cơ quan chức năng nên không cần nhiều thời gian. Ngay khi xem nhà ngày 29/6/2020, nguyên đơn đã nói với ông C là sẽ về xem tình trạng pháp lý của căn nhà và ngày 01/7/2020, nguyên đơn và ông C cũng đã ra ngoài 20 phút để kiểm tra quy hoạch trước khi thỏa thuận với bị đơn về việc mua bán nhà. Ông C là người môi giới phía nguyên đơn nên đã thông báo về tình trạng căn nhà, quy hoạch cho nguyên đơn. Mặc dù không có chứng cứ trực tiếp nhưng bị đơn khẳng định, khi thỏa thuận, thương lượng về việc mua bán nhà đã thông báo cho nguyên đơn về tình trạng nhà đất bị quy hoạch. Do đó, chỉ khi nhà đất bị quy hoạch dẫn đến đất bị thu hồi, không được chuyển nhượng thì bị đơn mới hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Theo thông tin từ UBND Quận B, nhà đất không thuộc trường hợp bị thu hồi đất, cơ quan nhà nước không cấm chuyển nhượng, các bên vẫn có thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nên bị đơn không phải hoàn lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Bị đơn đã trả cho 02 người môi giới là ông H2, ông C mỗi người 33.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết. Không yêu cầu hai người và nguyên đơn phải trả lại. Vì tin tưởng bị đơn không vi phạm hợp đồng, không phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn mới nộp hồ sơ xin cấp nhật chủ sở hữu nên chưa có tên trên GCNQSHNỞ và QSDĐỞ. Nhưng đã cập nhật chủ sở hữu trước ngày 03/8/2020, vẫn đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với nguyên đơn. Do khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, căn cứ ý chí của các bên trước và ngay khi ký hợp đồng theo quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự (Viết tắt BLDS) để giải thích hợp đồng. Tại thời điểm này, ý chí của các bên đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán căn nhà thuộc quy hoạch trung tâm công cộng.

Người làm chứng là ông Phan Nhật H2 trình bày: Vào khoảng tháng 06 năm 2020, bà T3 có nhờ làm trung gian môi giới để bán căn nhà nêu trên với phí môi giới là 1% của tổng giá trị mua bán căn nhà. Trong số khách hàng có ông Lê Trọng C (cũng là bên trung gian môi giới) xin hợp tác bán căn nhà trên. Ông H2 đã nói rõ tình trạng pháp lý căn nhà trên và đôi bên đồng ý hợp tác cùng bán căn nhà trên, thỏa thuận chia đều 1% phí đó cho 2 bên. Vào lúc 15 giờ ngày 29/06/2020, ông C đã dẫn ông Nguyễn Đình T1 đến xem nhà. Sau khi xem xong, anh C và ông T1 về và nói “*để kiểm tra lại tình trạng pháp lý căn nhà rồi sẽ gọi điện sau*”. Lúc 10h ngày 01/7/2020, ông H2, bà T3, anh C và ông T1 đã gặp nhau tại căn nhà trên để thỏa thuận về việc mua bán nhà. Hai bên đã trao đổi rất nhiều về giá mua bán, thông tin pháp lý về căn nhà (tình trạng pháp lý như có tranh chấp hay không? quy hoạch hiện tại của căn nhà là quy hoạch gì?..). Ông T1 đã xin một bộ hồ sơ photo liên quan đến căn nhà để kiểm tra lại. Sau đó, ông T1 đã nói sẽ mang hồ sơ photo đi hỏi quy hoạch rồi báo lại sau, ông T1 và ông C đi khoảng 20 phút quay lại và quyết định mua căn nhà với giá là 6.680.000.000, sẽ đặt cọc ngay 1.500.000.000 đồng và hẹn ngày 03/08/2020 sẽ tiến hành công chứng mua bán. Hai bên thống nhất đã ra Văn phòng công chứng

B ký hợp đồng đặt cọc vào lúc 13 giờ 15 phút ngày 01/7/2020 với số công chứng 13100. Bà T3 đã trả tiền phí môi giới cho ông H2 là 33.000.000 đồng. Ông H2 khẳng định trước khi hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà, ông H2 và bà T3 đã thông tin và giải thích rõ về quy hoạch cho ông T1 và ông T1 cũng đã kiểm tra chi tiết về căn nhà đó.

Người làm chứng là ông Lê Trọng C trình bày: Vào khoảng tháng 06 năm 2020, có gọi điện cho ông Phan Nhật H2 đang làm trung gian môi giới bán căn nhà 108 Đường BP để cùng hợp tác bán căn nhà đất trên. Tiền môi giới là 1% trên tổng giá trị mua bán căn nhà sẽ được chia đều. Vài ngày sau khi ông C đăng tin rao bán, nhận được điện thoại từ ông Nguyễn Đình T1 và theo yêu cầu của ông T1, ông C đã chuyển hết hồ sơ liên quan đến căn nhà đất trên cho ông T1 để kiểm tra. Ngày 29/06/2020, lúc 15h00, ông C đã dẫn ông Nguyễn Đình T1 đến xem nhà. Sau khi xem xong, ông T1 về và nói “*để kiểm tra lại tình trạng pháp lý căn nhà rồi sẽ gọi điện sau*”. Ngày 01/07/2020 lúc 10h, ông C và ông T1 cùng nhau tới căn nhà trên gặp bà T3 và ông H2. Chính ông T1 và bà T3 trực tiếp trao đổi với nhau về việc mua bán nhà. Sau khi trao đổi xong, ông T1 và ông C đi xung quanh để khảo sát, được khoảng 20 phút, ông T1 yêu cầu ông C quay lại để tiến hành đặt cọc mua bán căn nhà đất nêu trên. Chiều ngày 01/07/2020, các bên đã đến Văn phòng công chứng B lập Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà đất trên, theo số công chứng: 13100 ngày 01/7/2020. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, bà T3 đã chuyển cho ông C số tiền phí môi giới là 33.000.000 đồng. Ông khẳng định trước khi hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà đất trên, khi ông T1 yêu cầu về hồ sơ căn nhà đất trên thì ông đã chuyển ngay bộ hồ sơ của căn nhà đất đó cho ông T1 để kiểm tra.

Tại Bản án số 870/2021 ngày 23/11/2021, của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 229, Điều 244, Điều 264, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Đình T1
 - 1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020, số công chứng: 13100, Quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng Công chứng B giữa bà Võ Thị T3, ông Chu Viết H1 và ông Nguyễn Đình T1.
 - 1.2. Ông Chu Viết H1, bà Võ Thị T3 phải trả cho ông Nguyễn Đình T1 số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi xuất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nghĩa vụ thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2021, Tòa án nhân dân Quận B ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 266/2021/QĐ-SCBS. Tại dòng thứ 15 từ trên

xuống trang 7 của Bản án sơ thẩm đã ghi “...ngày 28/4/2020...”. Nay sửa chữa, bổ sung “...ngày 01/4/2020...”.

Ngày 8/12/2022, bị đơn bà Võ Thị T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Với lý do Quyết định bản án sơ thẩm không phù hợp tình tiết khách quan vụ án. Bị đơn đã thực hiện đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 1/7/2020. Nguyên đơn đã thực hiện không đúng nên xem như từ bỏ quyền lợi của mình, đã vi phạm nên mất quyền đòi tiền cọc. Tòa sơ thẩm áp dụng Điều 404 BLDS để nhận định khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là không đúng. Mà phải hiểu theo giải thích của bị đơn “...Nhà đất bị quy hoạch phải được hiểu là Nhà đất đó bị nhà nước cấm mua bán, chuyển nhượng hoặc đã có quyết định thu hồi”. Việc này phù hợp Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014. Tòa sơ thẩm chưa làm rõ lời khai của người làm chứng ; giá chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án cấp Phúc Thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc 1.500.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ngày 8/3/2022, người đại diện của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người kháng cáo bị đơn bà Võ Thị T3 không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Đức A trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên các lý do kháng cáo và yêu cầu tại đơn kháng cáo. Bổ sung thêm: Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 12/4/2013, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh đến nay đã 07 năm; nguyên đơn trước khi ký hợp đồng đặt cọc đã cầm bản sao GCNQSHNỞ và QSDĐỞ đi xem quy hoạch nên đã biết nhà, đất có quy hoạch. Việc quy hoạch không ảnh hưởng đến việc mua bán chuyển nhượng. Đề nghị Tòa phúc thẩm áp dụng Điều 328, 404 BLDS; Điều 118 Luật Nhà ở. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020 tại Văn phòng Công chứng B. Bị đơn thừa nhận đã nhận một tỷ rưỡi từ nguyên đơn và đã thỏa thuận chậm nhất ngày 03/8/2020 hai bên ký công chứng hợp đồng mua, nhận chuyển nhượng nhà, đất đã được UBND Quận B cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ ngày 27/4/2000, cập nhật biến động cho bà Võ Thị T3 ngày 09/7/2020. Hợp đồng đặt cọc này để đảm bảo cho việc chuyển nhượng; các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự; giao kết tự nguyện không trái pháp luật nên có hiệu lực. Theo khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận nhà, đất bị quy hoạch trả cọc. Theo Công văn số 3957 ngày 02/11/2020, của UBND Quận B thì nhà đất thuộc quy hoạch

trước khi ký Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị T3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị T3 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng quy định pháp luật.

Về việc vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tham gia phiên tòa các ngày 21; 30 và đã được thông báo có mặt lúc 8h ngày 31/3/2022, để nghe tuyên án nhưng đã vắng mặt. Căn cứ các Điều 267; 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án và tuyên án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét lý do kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử, thấy: Căn nhà số 108 Đường BP, Phường I, Quận B đã được UBND Quận B cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỎ ngày 27/4/2000. Ngày 26/6/2020, bị đơn bà Võ Thị T3 đã nhận chuyển nhượng nhà, đất này bằng Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng B từ chủ sở hữu trước đây nên đã có quyền sở hữu, căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở bị đơn có quyền ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất với nguyên đơn.

[2.1] Xét: Hợp đồng đặt cọc ngày 1/7/2020 được ký tại Văn phòng Công chứng B đều được các bên thừa nhận; việc giao kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện không có sự nhầm lẫn, lừa dối hay ép buộc. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định không vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã ký. Theo thời hạn tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc là từ ngày 01/7/2020 đến ngày 03/8/2020 hai bên sẽ ký công chứng hợp đồng mua, bán chuyển nhượng nhà đất, nhưng các bên đã không thực hiện theo thỏa thuận này và cũng không ký thỏa thuận nào khác liên quan đến số tiền đặt cọc nên chỉ xem xét các thỏa thuận liên quan đến số tiền 1.500.000.000đ bị đơn đã nhận của nguyên đơn.

[2.2] Xét: Theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020: “Trường hợp do khách quan, cơ quan nhà nước không cho bán, chuyển nhượng, nhà đất bị quy hoạch, thì sẽ hoàn lại tiền đặt cọc”. Đây là điều khoản liệt kê cụ thể 02 trường hợp khách quan hoàn trả lại tiền đặt cọc là: Trường hợp cơ quan nhà nước không cho bán, chuyển nhượng, nhà đất và cả

trường hợp nhà đất bị quy hoạch mà hoàn toàn không có từ ngữ nào thể hiện nhà đất bị quy hoạch là bị Nhà nước cấm mua bán, chuyển nhượng hoặc có quyết định bị thu hồi mới trả tiền cọc như bị đơn lý giải. Theo Công văn số 3957/UBND-TNMT ngày 02/11/2020, của UBND Quận B; Công văn số 403/QLĐT ngày 30/3/2022, của Phòng Quản lý Đô Thị Quận B thì nhà đất số 108 Đường BP thuộc quy hoạch đất trung tâm công cộng quy hoạch mới theo Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 12/4/2013, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, nhà đất hiện không thuộc ranh thu hồi của cơ quan có thẩm quyền, nhưng đến nay Quyết định quy hoạch này vẫn chưa bị thay thế; sửa đổi bổ sung. Nên mặc dù nhà, đất này hiện không bị thu hồi tức người sử dụng đất, người sở hữu nhà vẫn được thực hiện các quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai; Điều 118 Luật Nhà ở. Nhưng vẫn thuộc trường hợp nhà đất bị quy hoạch mà theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là trường hợp khách quan, nên nguyên đơn yêu cầu trả tiền cọc không ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất thì bị đơn phải trả, không phụ thuộc vào việc nguyên đơn biết hoặc được bị đơn thông báo có quy hoạch nhưng vẫn mua thì phải mất tiền đặt cọc.

[2.3] Xét: Mặc dù các bên đều khẳng định đã được đọc kỹ hợp đồng đặt cọc trước khi ký kết, nhưng vẫn có giải thích khác nhau về các trường hợp khách quan trả lại tiền đặt cọc. Bị đơn thừa nhận hợp đồng đặt cọc là do bị đơn yêu cầu công chứng soạn sẵn và cũng yêu cầu áp dụng Điều 404 BLDS cần phải giải thích theo ý chí của các bên tại thời điểm trước và thời điểm xác lập hợp đồng. Tuy nhiên, theo khoản 6 Điều 404 BLDS, bị đơn là người đề nghị công chứng soạn thảo hợp đồng đặt cọc thì điều khoản này phải được giải thích theo hướng có lợi cho bên nguyên đơn và cũng phù hợp thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 Hợp đồng. Không thể giải thích theo như bị đơn là nhà đất bị quy hoạch nhưng phải cấm mua bán chuyển nhượng mới trả lại tiền cọc. Hơn nữa, bị đơn đã không bị thiệt hại vì sau đó đã chuyển nhượng nhà đất này với giá 7.400.000.000đ, giữ tiền đặt cọc của nguyên đơn đến nay hơn một năm rưỡi.

[2.4] Từ những phân tích và viện dẫn pháp luật kể trên có cơ sở xác định Tòa sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ cho nguyên đơn là có cơ sở. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận B.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền nguyên đơn được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 357, 401, 404, 422 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Võ Thị T3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 870/2021/DS-ST ngày 23/11/2021, của Tòa án nhân dân Quận B.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Đình T1

1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2020, số công chứng: 13100, Quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Chu Viết H1, bà Võ Thị T3 và ông Nguyễn Đình T1.

1.2. Ông Chu Viết H1, bà Võ Thị T3 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đình T1 số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức chậm trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thi hành án tại Cơ quan Thi hành có thẩm quyền.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Viết H1, bà Võ Thị T3 phải chịu số tiền 57.000.000đ (Năm mươi bảy triệu đồng). Hoàn lại cho ông Nguyễn Đình T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000 (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0088051 ngày 22/7/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T3 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000321 ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa