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: 542/2018/DS-PT
Ngày: 31 - 5 - 2018
"V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà"

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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1 Ông Nguyễn Minh Quang
2. Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*: Bà Trần Đoàn Bích Trâm* - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 30 và ngày 31 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/DSPT ngày 23/01/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà" do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DS-ST ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2219/2018/QĐXX-PT, ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn B - Sinh năm 1971;

Địa chỉ: số 192/2 đường P, phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng V - Sinh năm 1950;

Địa chỉ: số 99/8 đường N, Phường M, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thụy Thùy T - Sinh năm 1983;

Địa chỉ: số 75/9 đường U, xã A, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1986;

Địa chỉ liên lạc: số 62A đường C, Phường D, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền số 00007580 Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 của Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Diệp Thanh U - Sinh năm 1967;

Địa chỉ: số 228/4 đường V, phường K, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông U: Bà Lê Minh X, sinh năm 1993; Địa chỉ: số 62A đường C, Phường D, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền số 024325 Quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐ ngày 17 và ngày 20/11/2017 của Phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

(Ông Nguyễn Hồng V và bà Lê Minh X vắng mặt khi Tòa tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và tại phiên tòa ông Nguyễn Hồng V là người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày:

Ngày 08/12/2016 ông B và bà Nguyễn Thụy Thùy T ký kết hợp đồng có nội dung ông B mua của bà T phần nhà và đất diện tích 105,2 m^2 thuộc thửa 649, tờ bản đồ số 40, xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng. Hợp đồng được lập bằng giấy tay. Phần đất chuyển nhượng bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 738449, số vào sổ cấp GCN: CH01511 ngày 10/5/2011, căn nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Cùng ngày ông B đã đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi công chứng hợp đồng và đăng bộ ông B sẽ giao đầy đủ cho bà T và nhận đất. Các bên đã thỏa thuận trong thời gian 10 ngày nếu bên mua không mua đất thì mất tiền cọc, trường hợp bên bán không bán hoặc giấy tờ không hợp pháp thì trả tiền đặt cọc đã nhận đồng thời bồi thường cọc 150.000.000 đồng. Sau khi giao đủ tiền cọc, khi gần đến hạn 10 ngày như thỏa thuận ra công chứng thì ông B có liên lạc với bà T hẹn ngày ra công chứng và địa điểm công chứng nhưng bà T nhắn tin cho ông B báo bận và hẹn một ngày khác.

Sau đó, ông B nhiều lần liên lạc yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng nhưng bà T tránh mặt và nhờ ông U đại diện giao dịch với ông B. ông B có đến Phòng Công chứng D để làm thủ tục nhưng bà T không mang theo bản chính các giấy tờ cần thiết và yêu cầu ông B phải chịu thuế thu nhập cá nhân của bên bán nên hợp đồng không được ký kết.

Sau nhiều lần liên hệ và thỏa thuận, bà T hẹn đến ngày 13/01/2017 các bên đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/01/2017, tại Phòng Công chứng E, Quận Y vì bà T yêu cầu ông B phải chịu thuế thu nhập cá nhân của người bán, ông B không đồng ý vì theo quy định của pháp luật thì thuế của bên nào thì bên đó chịu nên giữa ông B và bà T

không đi đến thống nhất để ký hợp đồng công chứng. Hơn nữa trên đất có căn nhà nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu nên không thể làm thủ tục sang tên. Do đó, ông đại diện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất ký ngày 08/12/2016 giữa ông B và bà T. Tại phiên tòa, bà T và ông U xác nhận số tiền nhận cọc từ ông B, bà và ông U cùng sử dụng chung nên yêu cầu bà T và ông U cùng có trách nhiệm trả cho ông B số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, ông đại diện ông B không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 13/4/2017 của bị đơn bà Nguyễn Thụy Thùy T trình bày:

Ngày 08/12/2016 bà và ông Nguyễn Văn B có ký kết hợp đồng sang nhượng nhà đất đối với phần nhà và đất diện tích 105,2m^2 thuộc thửa 649, tờ bản đồ số 40, xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng. Hợp đồng được lập bằng giấy tay. Phần đất chuyển nhượng này bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 738449, số vào sổ cấp GCN: CH01511 ngày 10/5/2011. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào cuối năm 2011 nhưng không xin phép xây dựng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nhà và đất này là tài sản chung của bà và ông Diệp Thanh U.

Khi ký hợp đồng, bà và ông B thỏa thuận ngay sau khi ký hợp đồng ông B sẽ đặt cọc cho bà 150.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi hoàn thành thủ tục ông B sẽ giao đầy đủ và nhận nhà đất. Ngoài ra, đôi bên còn thỏa thuận trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận cọc, nếu bên mua không mua đất thì mất tiền cọc, trường hợp bên bán không bán thì trả tiền đặt cọc đồng thời bồi thường cọc. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông B đặt cọc cho bà số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền nhận cọc từ ông B, bà và ông U cùng sử dụng chung.

Do bận công việc thường xuyên nên khi giao kết hợp đồng, bà T và ông B có thỏa thuận ông B sẽ đứng ra làm các thủ tục cần thiết. Sau đó bà T có nhờ ông U đứng ra liên lạc giữa hai bên để thực hiện hợp đồng nhưng ông B không có thiện chí. Cụ thể sau khi hết thời hạn 10 ngày kể từ khi các bên ký kết hợp đồng, hai bên đến Phòng Công chứng D để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B yêu cầu kiểm tra lại giấy tờ chuyển nhượng nên các bên chưa ký hợp đồng.

Sau nhiều lần liên lạc, các bên thống nhất và hẹn lại ngày 13/01/2017 sẽ ký hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng E, Quận Y. Tại đây các bên không thống nhất vì được ông B cho rằng trên đất có căn nhà nên không làm thủ tục sang tên được yêu cầu bà T trả tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và

bồi thường 150.000.000 đồng, bà T không đồng ý nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà T có gọi điện thoại cho ông B thỏa thuận về việc chuyển nhượng và thuế chuyển nhượng, bà T và ông B mỗi người chịu ½ tiền, bà T chịu phí công chứng nhưng ông B không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Khi làm hợp đồng đặt cọc ông B có đến xem đất và biết là trên đất có sẵn căn nhà cấp 4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc không thực hiện hợp đồng làm cho bà T thiệt hại (khi nhận tiền cọc của ông B, bà T dùng số tiền này đặt cọc mua 01 căn nhà khác, việc ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà không có tiến thanh toán cho bên mua căn nhà khác nên bà phải chịu mất tiền đặt cọc). Do đó, hợp đồng không được ký kết hoàn toàn do lỗi của ông B nên bà T không đồng ý với yêu cầu trả tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà T là bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu như bà T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 10/5/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Diệp Thanh U trình bày:

Phần nhà đất nêu trên do ông và bà T cùng góp vốn để mua nhưng ông để cho bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình mua bán, bà T là người ký hợp đồng với ông B. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông có đứng ra thay mặt bà T liên lạc với bên mua. Nội dung sự việc ông thống nhất với những ý kiến mà bà Nguyễn Thụy Thùy T đã trình bày. Số tiền nhận cọc từ ông B, bà T và ông cùng sử dụng chung. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bà T trả số tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng ông không đồng ý. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông U là bà Lê Minh X trình bày vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu như ông U, đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất ký ngày 08/12/2016 giữa ông B và bà T; không chấp nhận yêu cầu trả tiền đặt cọc và bồi thường cọc của ông B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DSST ngày 15/12/2017 của Toà án nhân dân huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 137, khoản 1 Điều 358, Điều 388, khoản 1 Điều 410 và khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với bà Nguyễn Thụy Thùy T.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc sang nhượng nhà đất trên phần đất diện tích 105,2 m^2 thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 40, xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thụy Thùy T vô hiệu.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thụy Thùy T, ông Diệp Thanh U có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà T, ông U chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì bà T và ông U phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thụy Thùy T bồi thường cọc với số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi đồng).

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Văn B chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 19.950.000 đồng (mười chín triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) mà ông B đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0021973 ngày 21/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh. ông B được nhận lại số tiền chênh lệch là 12.450.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

2.2. Bà Nguyễn Thụy Thùy T, ông Diệp Thanh U chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 25/12/2017, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và ngày 21/12/2017 bị đơn - bà Nguyễn Thụy Thùy T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B do ông Nguyễn Hồng V đại diện ủy quyền xác nhận không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Ông V

và ông B cho rằng việc không thực hiện công chứng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 08/12/2016 là hoàn toàn do lỗi của bị đơn bà Nguyễn Thụy Thùy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Diệp Thanh U gây ra, đất nhà không được phép mua bán nhưng vẫn ký bán và nhận tiện cọc, sau đó lánh mặt hòng chiếm đoạt tiền cọc - Do đó ông B yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà T và ông U phải bồi thường cho ông B số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thụy Thùy T là bà Nguyễn Thị H không rút yêu cầu đã kháng cáo. Bà Nguyễn Thị H cho rằng lỗi không thực hiện công chứng việc mua bán chuyển nhượng là do nguyên đơn. Bà T đã thiện chí nhiều lần thương lượng về nghĩa vụ chịu thuế chuyển nhượng nhưng ông B vẫn không đồng ý, mà cứ yêu cầu hủy mua bán và buộc bà T phải trả lại tiền. Do đó bà T không đồng ý và yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Thanh U cùng bà Lê Minh X đại diện theo ủy quyền của ông U xác nhận ông U không có kháng cáo, nhưng có cùng ý kiến và đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Thùy Trang nguyên đơn.

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

Về thủ tục kháng cáo và việc chấp hành tố tụng tại cấp phúc thẩm: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận xem xét. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự: xét nguyên đơn và bị đơn là ông B và bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho nhau trong khi căn nhà chưa được các cơ quan nhà nước cấp chứng nhận quyền sở hữu nên bị xem là vô hiệu. Cả ông B lẫn bà T đều có lỗi trong việc giao dịch làm cho hợp đồng vô hiệu như cấp sơ thẩm đã đánh giá và xét xử là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm các bên đều không có chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cả nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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:

Về thủ tục kháng cáo:

"Đơn kháng cáo" của nguyên đơn" và "Đơn kháng cáo" của bị đơn làm và nộp trong thời hạn luật định, đúng thủ tục về kháng cáo theo quy định pháp luật nên được chấp nhận để xem xét.

Về nội dung, yêu cầu kháng cáo:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bị đơn bà Nguyễn Thụy Thùy T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Thanh U đều thừa nhận vào ngày 08/12/2016 ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thụy Thùy T đã ký "Giấy sang nhượng nhà đất"; nội dung, bà T sẽ chuyển nhượng cho ông B toàn bộ nhà đất tọa lạc có diện tích 105,2 m^2, thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 40, tại xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh - với giá là 930.000.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu đồng), sau đó ông B đã đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thụy Thùy T do bà Nguyễn Thị H đại diện và ông Diệp Thanh U thừa nhận diện tích 105,2 m^2, thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 40, tại xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BD9738449 số vào sổ cấp GCN: CH01511 của Ủy ban nhân dân huyện L ngày 10/5/2011 cho bà Nguyễn Thụy Thùy T" và căn nhà trên đất là tài sản chung do bà T cùng hùn tiền tạo lập, nhưng chỉ để mỗi bà T đứng tên và số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng từ ông B, thì ông U và bà T đã cùng sử dụng chung.

[2] Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thụy Thùy T cùng ông Diệp Thanh U thừa nhận ý chí các bên theo "Giấy sang nhượng nhà đất" ngày 08/12/2016, thực chất là hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng đất và mua bán nhà (BL40). Các bên đã thỏa thuận và đã thực hiện việc đặt và nhận cọc, đồng thời giao kết sẽ tiến hành ký kết hợp đồng công chứng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

[3] Xét tại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BD9738449 số vào sổ cấp GCN: CH01511 của Ủy ban nhân dân huyện L ngày 10/5/2011 cho bà Nguyễn Thụy Thùy T" (BL43-44) mà các bên đã giao kết chuyển nhượng không thể hiện có nhà ở, công trình xây dựng khác, … .

Ông Nguyễn Văn B thừa nhận trước và khi ký "Giấy sang nhượng nhà đất" ngày 08/12/2016 với bà T, ông B đã được bà T cho xem "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" này và đã biết hiện trạng trên phần đất theo giấy chứng nhận có 01 căn nhà, nhưng vẫn đồng ý giao kết ký hợp đồng đặt cọc với bà T.

[4] Tại công văn số 4329/UBND ngày 27/10/2017 của Ủy ban nhân dân xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án về việc xác minh nguồn gốc nhà đất thể hiện: "Hiện trạng khu đất tại thửa 649 tờ bản đồ số 40

(BĐĐC) có một căn nhà cấp 4, kết cấu: tường gạch, cột gạch, mái tole, diện tích 4m x 10m = 40m^2. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01511 do Ủy ban nhân dân huyện L ngày 10/5/2011 cho bà Nguyễn Thụy Thùy T thì mục đích sử dụng là CLN (cây lâu năm) thì căn nhà trên có thời điểm xây dựng sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nếu căn nhà trên có giấy phép xây dựng thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Toàn bộ thửa 649 tờ bản đồ số 40 (BĐĐC) có diện tích 105,2 m^2 mục đích sử dụng là CLN (cây lâu năm), hiện trạng có căn nhà do đó không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Để chuyển nhượng được phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" (BL93).

Tại phiên Tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thụy Thùy T vẫn xác nhận căn nhà trên đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng được bà xây dựng vào năm 2011 sau khi được cấp giấy chứng nhận, không có xin phép xây dựng và cho đến thời điểm hiện tại thì căn nhà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

[5] Như vậy, xét cấp sơ thẩm xác định giao kết tại "Giấy sang nhượng nhà dất" ngày 08/12/2016 giữa bà T với ông B là vô hiệu và cả ông B lẫn bà T đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; bởi khi giao kết chuyển nhượng bà T biết căn nhà mình xây dựng không phép và chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng không thông báo cho ông B biết. Và ông B khi ký hợp đồng biết trên đất có xây dựng căn nhà nhưng chưa được thể hiện trên "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" đã cấp cho bà T nhưng vẫn đồng ý ký kết - là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên, xét cả nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B lẫn bị đơn - bà Nguyễn Thụy Thùy T đều kháng cáo cho rằng lỗi dẫn đến việc không ký công chứng được tiếp hợp đồng chuyển nhượng là không phải do mình gây ra, nhưng ông B, bà T không có chứng cứ nào để chứng minh lỗi không ký tiếp hợp đồng Công chứng là của phía bên kia; do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B cũng như yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thụy Thùy T như ý kiến phát biểu, đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp, có căn cứ.

Về án phí: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thụy Thùy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thụy Thùy T, giữ nguyên Quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DS-ST ngày 15/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với bà Nguyễn Thụy Thùy T.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc sang nhượng nhà đất đối với phần đất diện tích 105,2 m^2 thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 40, xã R, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thụy Thùy T là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thụy Thùy T và ông Diệp Thanh U có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bà T, ông U chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì bà T và ông U phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thụy Thùy T bồi thường cọc với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi đồng).

Về án phí:

Ông Nguyễn Văn B chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 19.950.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) mà ông B đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0021973 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh. ông B được nhận lại số tiền chênh lệch là 12.450.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thụy Thùy T, ông Diệp Thanh U chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thụy Thùy T phải chịu mỗi người là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2017/ 0031122 ngày 27/12/2017 của ông B và "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2017/ 0031094 ngày 22/12/2017 của bà T - tất cả của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 khởi kiện 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;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh