

**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: 690/2021/DS-PT

Ngày: 14-12-2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với 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 Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

2/ Bà Đỗ Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Như Khương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2021/TLPT-DS
ngày 15 tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1701/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm
2021 của Tòa án nhân dân thành phố K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3786/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng
10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 9244/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 11
năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1963

Thường trú: số 47 đường 12, tổ 7, khu phố 9, phường T, thành phố K,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1979

Địa chỉ: số 87 đường X1, phường Bình Thọ, thành phố K, Thành phố Hồ
Chí Minh. (có mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 17289, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/9/2020)

2. *Bị đơn*: Ông Giản Văn Đ, sinh năm 1965

Thường trú: số 159/1/12 đường X2, Phường 2, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1972

Thường trú: số 74/5/46 đường X3, Phường 16, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 12901, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/10/2020)

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N và bị đơn – Ông Giản Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 28/4/2020, Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ 33, địa chỉ tại 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20) đường 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 999990, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 04709 do Ủy ban nhân dân quận K (nay là thành phố K) cấp ngày 21/8/2006, cập nhật tên người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà Ông Giản Văn Đ ngày 20/02/2019. Hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng nhà đất là 6.600.000.000 đồng, Bà N đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất trên. Bà N đã giao số tiền đặt cọc cho Ông Đ cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc 28/4/2020. Khi thỏa thuận để ký hợp đồng đặt cọc Bà N đã xem xét hiện trạng nhà và chỉ được Ông Đ cung cấp bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trang giấy A3, không có trang bổ sung kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nội dung đang thế chấp nên Bà N không biết nhà đất đang thế chấp, chỉ đến khi hai bên trao đổi sau thời hạn 14 ngày đã ghi tại hợp đồng đặt cọc Bà N mới biết việc này. Việc nhà đất chuyển nhượng có thế chấp hay không là nghĩa vụ của Ông Đ, Bà N không quan tâm đến nội dung này, Ông Đ phải có nghĩa vụ giải chấp tài sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà N.

Đến ngày 04/5/2020, Ông Đ nhắn tin cho Bà N đề nghị gia hạn thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng do Ông Đ chưa hoàn tất thủ tục pháp

lý, trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà hết chỗ cập nhật nội dung thay đổi tên người sử dụng đất nên Ông Đ đề nghị có thời gian để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, Bà N đề nghị làm đúng theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

Đến tháng 8/2020, Bà N có thông tin Ông Đ nhận tiền đặt cọc của người khác để chuyển nhượng nhà đất này, khi khởi kiện Bà N mới biết nhà có giấy phép xây dựng của chủ cũ là bà Lý, bà Lý đã xây dựng không đúng giấy phép được cấp nên chưa hoàn công, khi Ông Đ chuyển nhượng cho Bà N không cập nhật trên giấy chứng nhận được vì hết chỗ, phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì phải xem xét hiện trạng, trong khi nhà đất Ông Đ chưa giải chấp ngân hàng.

Số tiền đặt cọc cho Ông Đ là tài sản riêng của Bà N không liên quan đến ai khác, chồng Bà N là ông Võ Văn M đã chết năm 2018.

Bà N có cung cấp chứng cứ là 02 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của Ông Đ, 01 bản có nội dung xác nhận của Ngân hàng Thương mại cổ phần TPĐang nhận thể chấp là bản do Ông Đ cung cấp sau khi hai bên đã không thực hiện được nội dung của hợp đồng đặt cọc và Bà N cung cấp khi nộp đơn khởi kiện; bản còn lại là bản không có nội dung Ngân hàng đang nhận thể chấp Bà N cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án là bản do Bà N được cung cấp ban đầu khi Bà N đến xem nhà đất. Nay Bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/4/2020.

Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của Ông Đ nên trường hợp Ông Giản Văn Đ đơn phương chấm dứt, hủy bỏ, vi phạm hợp đồng đặt cọc này, Bà N yêu cầu Ông Đ phải hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng số tiền Ông Đ phải trả cho Bà N là 400.000.000 đồng theo như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp giao dịch vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu chính là yêu cầu phạt cọc. Bà N khÔng Đ ý với giá chuyển nhượng mới Ông Đ yêu cầu là 8.000.000.000 đồng.

* Bị đơn – Ông Giản Văn Đ có người đại diện tham gia tố tụng trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Ông Đ xác nhận việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 với Bà N như Bà N đã trình bày. Ông Đ đã nhận của Bà N 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Phía Bà N trình bày không biết việc thế chấp tại ngân hàng là không đúng vì trên giấy chứng nhận bản photo khi khởi kiện nguyên đơn nộp cho Tòa có nội dung Ngân hàng Thương mại cổ phần TPĐang giữ bản chính, là do Ông Đ cung cấp cho Bà N khi ký hợp đồng đặt cọc và Ông Đ chỉ chịu trách nhiệm về việc cung cấp bản photo giấy chứng nhận này, đối với bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại mà Bà N cung cấp thì Ông Đ không chịu trách nhiệm, Ông Đ không cung cấp giấy chứng nhận này cho Bà N. Ngoài ra, trang bổ sung kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu giáp lai với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo như phía Bà N trình bày là chỉ được xem giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là trang giấy A3 thì chỉ có một nửa dấu giáp lai nhưng Bà N lại không có ý kiến gì là không đúng.

Sau khi Bà N khÔng Đ ý ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 14 ngày như hai bên đã thỏa thuận thì xem như Bà N đã bỏ cọc. Ngày 19/9/2020, Ông Đ có nhận đặt cọc của ông Phạm Ngọc Sanh về việc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh số nhà thành 84/20) đường 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến ngày 21/9/2020 Ông Đ đã hủy hợp đồng đặt cọc với ông Sanh do được biết Bà N khởi kiện hợp đồng đặt cọc. Hiện nay nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh số nhà thành 84/20) đường 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh Ông Đ chưa chuyển nhượng cho ai và vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong.

Ông Đ không có hứa hẹn nào khác với Bà N ngoài nội dung đã thể hiện tại hợp đồng đặt cọc. Nhà đất đặt cọc chuyển nhượng với Bà N là tài sản riêng của Ông Đ đã được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Đ hiện độc thân không kết hôn với ai.

Do Bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, khÔng Đ ý ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/5/2020 như thỏa thuận. Nếu Bà N ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/5/2020 thì Ông Đ sẽ dùng số tiền chuyển nhượng để giải chấp tài sản tại ngân hàng để ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà N. Nay đã quá thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên Ông Đ khôn đồng ý với bất cứ yêu cầu nào của Bà N. Ông Đ chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng với giá chuyển nhượng mới là 8.000.000.000 đồng.

Ông Đ có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 giữa ông và Bà N. Bà N phải chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, không ký hợp đồng như đã thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1701/2021/DSST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố K, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Giản Văn Đ:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 28/4/2020 giữa Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ do vô hiệu.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Kim N:

Buộc Ông Giản Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị Kim N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Ông Giản Văn Đ còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Giản Văn Đ về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Kim N bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5/ Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí là 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng Bà Nguyễn Thị Kim N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0057706 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K). Bà Nguyễn Thị Kim N còn phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Giản Văn Đ phải chịu án phí là 10.000.000 (mười triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng Ông Giản Văn Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0058292 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K). Ông Giản Văn Đ còn phải nộp 9.700.000 (chín triệu bảy trăm ngàn) đồng.

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

Ngày 7/7/2021, nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc.

Ngày 19/7/2021, bị đơn – Ông Giản Văn Đ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bị đơn không phải hoàn trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu. Việc toà sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì không thông báo với bên nhận thế chấp, chưa được sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp trước khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng lại cho rằng nguyên đơn có một phần lỗi là không xem xét kỹ hiện trạng, tình trạng pháp lý của nhà đất khi đặt cọc dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là không đúng. Bởi lẽ, việc thế chấp và giải chấp là của bị đơn, bị đơn phải có trách nhiệm đầy đủ khi nhận cọc và ký chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của bị đơn. Các tin nhắn Ông Đ gửi cho Bà N vào ngày 4/5 và 8/5 thể hiện Ông Đ yêu cầu Bà N tạm

hoãn việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, Bà N mới không đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng với Ông Đ như đã thoả thuận. Bản án sơ thẩm cũng không đánh giá việc bị đơn tự ý ký nhận cọc của người khác cũng như việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không có thiện chí, liên tục tăng giá chuyển nhượng. Toà sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không thì phải hoàn trả tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng theo thoả thuận tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Yêu cầu xác định hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không vô hiệu. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 có nghĩa hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn không phải trả cho nguyên đơn những gì đã nhận như bản án sơ thẩm tuyên. Việc bản án sơ thẩm nhận định bị đơn có lỗi do bị đơn nhận cọc của nguyên đơn để chuyển nhượng nhà nhưng không thông báo cho bên thứ ba là ngân hàng là không đúng vì khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn biết nhà của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng vì vậy các lý do mà nguyên đơn đưa ra là không hợp lý. Nguyên đơn đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng khi đến ngày hẹn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện mặc dù bị đơn đã nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cũng thừa nhận là không Ý ra công chứng ký hợp đồng như thoả thuận trong hợp đồng là do Giấy chứng nhận không đủ chỗ trống để cập nhật, hiện trạng nhà xây dựng không đúng giấy phép nên chưa hoàn công được. Bị đơn hoàn toàn không yêu cầu nguyên đơn hoãn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng như nguyên đơn trình bày. Các tin nhắn bị đơn nhắn cho nguyên đơn ngày 4/5/2020 và ngày 8/5/2020 là sự trao đổi của nguyên đơn và bị đơn nhưng không thể hiện việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoãn việc ký hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bị đơn không phải hoàn trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- + Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Ông Giản Văn Đ: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh

thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 28/4/2020 giữa Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Kim N: Buộc Ông Giản Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được lập ngày 28/4/2020 giữa Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà N về việc buộc Ông Đ phải bồi thường tiền cọc số tiền là 200.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Giản Văn Đ về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Kim N bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

+ Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 28/4/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, thành phố K, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận K (nay là thành phố K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 999990 ngày 21/8/2006 với diện tích đất ở 159,6m², diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng 75,9m², thuộc thửa đất số 404 (thửa cũ MPT 36, 37), tờ bản đồ số 33, theo tài liệu bản đồ năm 2005. Ngày 20/02/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận K (nay là thành phố K) đã cập nhật sang tên Ông Giản Văn Đ. Ngày 07/12/2019, Ông Giản Văn Đ đã thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần TP- Chi nhánh Sài Gòn và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 33459.TC.005 ngày 10/12/2019.

[1.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020 giữa bên nhận cọc là Ông Giản Văn Đ và bên đặt cọc là Bà Nguyễn Thị Kim N.

Ngày 28/4/2020, Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ 33, địa chỉ tại 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20) đường 11, khu phố 9,

phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 999990, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 04709 do Ủy ban nhân dân quận K (nay là thành phố K) cấp ngày 21/8/2006, cập nhật tên người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà Ông Giản Văn Đ ngày 20/02/2019. Hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng nhà đất là 6.600.000.000 đồng, Bà N đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất trên. Bà N đã giao số tiền đặt cọc cho Ông Đ cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc 28/4/2020.

Căn cứ nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020 thì đây là giao dịch bảo đảm được quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc các vật có giá trị khác (gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*. Hợp đồng này không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thế chấp tại Ngân hàng mà chỉ là giao dịch bảo đảm cho nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn các bên thỏa thuận là 14 ngày. Tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bên thế chấp được bán tài sản đang thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật nên trường hợp bên thế chấp (bị đơn) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp mà chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (Ngân hàng) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của luật. Bộ luật Dân sự và các luật khác không quy định bên thế chấp chỉ được giao kết hợp đồng đặt cọc khi bên nhận thế chấp cho phép. Do đó, việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mà không thông báo cho bên nhận thế chấp, chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp khi ký hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do vô hiệu là không đúng. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc hợp đồng đặt cọc không vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không có căn cứ cho thấy các bên có sự nhầm lẫn, lừa dối hay ép buộc ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã ký.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020 và yêu cầu của bị đơn về việc Hủy hợp đồng đặt cọc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020.

Tại Điều 3 của Hợp đồng ngày 28/4/2020 có nội dung về phương thức thanh toán, các bên thỏa thuận đợt 1 (ngày 28/4/2020) thanh toán 200.000.000 đồng, đợt 3 (các bên xác nhận hợp đồng ghi đợt 3 nhưng thực tế là đợt 2 do các bên thỏa thuận chỉ có 02 đợt thanh toán) trong vòng 14 ngày kể từ ngày 28/4/2020 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán hết số tiền còn lại là 6.400.000.000 đồng. Theo nội dung tại điều 4 là cam kết chung về hậu quả pháp lý các bên phải gánh chịu khi hết thời hạn thỏa thuận đặt cọc nêu trên mà các bên đôi ý không ký hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền thanh toán đợt 1 là tiền đặt cọc và thời hạn để các bên đặt cọc đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là 14 ngày. Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật dân sự, thời hạn của hợp đồng đặt cọc kết thúc là ngày 12/5/2020. Ngoài hợp đồng đặt cọc này, các bên không có phụ lục hợp đồng hoặc thỏa thuận nào khác về thời hạn đặt cọc và cũng không giao kết hợp đồng nào về việc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20) đường 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 là không có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu của bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc và kháng cáo của bị đơn về việc xác định bị đơn không phải hoàn trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[3.1] Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không giao kết được.

Nguyên đơn cho rằng chỉ được bị đơn cung cấp bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trang giấy A3, không có trang bổ sung kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nội dung đang thế chấp nên nguyên đơn không biết nhà đất đang thế chấp. Tuy nhiên, chính nguyên đơn cũng xác định việc nhà đất chuyển nhượng có thể chấp hay không là nghĩa vụ của bị đơn, nguyên đơn không quan tâm đến nội dung này, bị đơn phải có nghĩa vụ giải chấp tài sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn xác định ngày 12/5/2020 nguyên đơn không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Lý do nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn đã hết phần cập nhật trên trang 4 của giấy chứng nhận và hiện trạng xây dựng trên đất đã khác so với giấy chứng nhận được cấp nên khi bị đơn nhận chuyển nhượng thì sẽ không sang tên được và đồng thời phía bị đơn đã gửi tin nhắn đề nghị hoãn việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng. Xét, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn đã hết phần cập nhật trên trang 4 không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng cũng như quyền sở hữu của bên mua khi bên mua yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm

quyền công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã xem xét hiện trạng tài sản, các giấy tờ pháp lý liên quan đến đối tượng mua bán. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện các bên thỏa thuận mua bán nền đất/căn nhà có ký hiệu AE999990, diện tích 159,6m², thuộc thửa đất 404, tờ bản đồ số 33, nhà số 48/20 đường 11, khu phố 9, phường T, quận K. Các thông tin này hoàn toàn khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn cung cấp cho nguyên đơn. Mặc dù hiện trạng nhà có thay đổi so với giấy phép xây dựng nhưng không ảnh hưởng đến việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và cũng không có căn cứ cho thấy chủ sở hữu căn nhà sau này không được cập nhật thay đổi về hiện trạng tài sản. Các tin nhắn của bị đơn vào ngày 04/5/2020 và ngày 08/5/2020 gửi cho nguyên đơn không có nội dung nào thể hiện bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoãn việc ký hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn khai, nguyên đơn cũng không chứng minh được lời trình bày của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, các lý do nguyên đơn đưa ra không phải là căn cứ hợp pháp để loại trừ trách nhiệm của nguyên đơn trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi khi nhận tiền đặt cọc của người khác trong khi chưa giải quyết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Xét, bị đơn và ông Phạm Ngọc Sanh ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2010, sau khi thời hạn đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã kết thúc nên việc bị đơn nhận tiền đặt cọc của ông Sanh không ảnh hưởng đến việc nguyên đơn và bị đơn không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 12/5/2020 như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020.

Căn cứ xác nhận của Ngân hàng Thương mại cổ phần TPthì từ ngày các bên thỏa thuận đặt cọc (ngày 28/4/2020) đến ngày các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 12/5/2020) Ngân hàng đã không nhận được thông báo nào từ phía bị đơn về việc chuyển nhượng tài sản đang thế chấp và chưa tiến hành các thủ tục giải chấp để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào ngày 12/5/2020 thì bị đơn sẽ sử dụng số tiền chuyển nhượng để giải chấp tài sản tại Ngân hàng. Xét, bị đơn phải được sự đồng ý của ngân hàng về việc cho bị đơn chuyển nhượng tài sản thế chấp hoặc bị đơn phải giải chấp tài sản thế chấp trước thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì hợp đồng chuyển nhượng mới có thể được ký kết. Nguyên đơn có lỗi khi không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng trong trường hợp này, tính đến ngày hết hạn đặt cọc, bị đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ của mình để chuyển nhượng tài sản. Do đó, bị đơn cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được.

[3.2] Về việc giải quyết số tiền đặt cọc:

Bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không giao kết được. Bên nhận cọc phải trả lại số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc và không phải bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn về việc không trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở và yêu cầu của nguyên đơn về việc phải bồi thường một số tiền tương đương với tiền đặt cọc là không có căn cứ. Bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N, và một phần kháng cáo của bị đơn – Ông Giản Văn Đ về việc xác định hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2020 không vô hiệu; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Giản Văn Đ về việc không phải trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm nhận định sai về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc và tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do vô hiệu là không đúng. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng, toà sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng nhưng không ghi nhận trong phần quyết định của bản án sơ thẩm là chưa đầy đủ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 10.000.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm

Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 328, khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – Ông Giản Văn Đ. Sửa Bản án Dân

sự sơ thẩm số 1701/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố K, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – Ông Giản Văn Đ:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 28/4/2020 giữa Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N:

Buộc Ông Giản Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị Kim N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Ông Giản Văn Đ còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số 48/20 (đã được điều chỉnh thành số 84/20), đường số 11, khu phố 9, phường T, quận K (nay là thành phố K), Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 28/4/2020 giữa Bà Nguyễn Thị Kim N và Ông Giản Văn Đ.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Kim N về việc buộc Ông Giản Văn Đ phải bồi thường tiền cọc số tiền là 200.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Giản Văn Đ về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Kim N bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng Bà Nguyễn Thị Kim N đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0057706 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K). Bà Nguyễn Thị Kim N còn phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Giản Văn Đ phải chịu án phí là 10.000.000 (mười triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng Ông Giản Văn Đ đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0058292 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K). Ông Giản Văn Đ còn phải nộp 9.700.000 (chín triệu bảy trăm ngàn) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0024124 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K.

Bị đơn – Ông Giản Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0024105 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K.

8. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố K;
- THADS thành phố K ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/18)

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

Nguyễn Thị Huyền

