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: 134/2019/DS-PT
Ngày: 25/02/2019
Về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*"

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 Trịnh Thị Ánh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

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

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 632/2018/TLDS-PT ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2018/DS-ST ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 802/2018/QĐH ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Phạm Văn V, sinh năm 1987.

2/ Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: 10.10 Tầng 10 Block E chung cư K, TER, đường B, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Cao Long L, sinh năm 1976.

2/ Bà Nguyễn Thị Phương P, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: 256/6 tổ B, khu phố B, phường T, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh; Tạm trú: 76/27 D, Khu phố B, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Trương Phát A, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An; Tạm trú: 206/126 Khu phố N, thị trấn N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 6 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của ông A, vợ chồng ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H có mua căn nhà của vợ chồng ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P tại thửa đất số 1054, tờ bản đồ số 19, địa chỉ 76/27 D, Khu phố B, thị trấn N, huyện N, diện tích đất 67 m^2, giá chuyển nhượng 3.980.000.000 đồng. Thời điểm hai bên thoả thuận thì phía bị đơn có đưa cho nguyên đơn xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bị đơn, nguyên đơn có nhìn thấy và biết trong đó có phần diện tích đất trồng lúa nước còn lại là 7,1 m^2 hết hạn sử dụng vào ngày 03/11/2017 và bị đơn có báo cho nguyên đơn biết bản chính giấy tờ nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng.

Sau khi thoả thuận thống nhất việc mua bán, hai bên ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/4/2018 và vợ chồng ông V, bà H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 07/5/2018, vợ chồng ông V, bà H tiếp tục đưa tiền đặt cọc cho ông L, bà P số tiền 400.000.000 đồng (thông qua chuyển khoản), tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận trong thời hạn 60 ngày, hai bên ra Phòng Công Chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên.

Ngày 26/6/2018, hai bên đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn ông V, bà H yêu cầu ông L, bà P phải tiến hành thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đối với phần đất 7,1m^2, sau khi gia hạn xong hai bên tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhưng phía bị đơn yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng trước rồi làm thủ tục gia hạn sau, do đó các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 27/6/2018, ông V, bà H gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện N yêu cầu giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/4/2018, chấm dứt giao dịch mua bán căn nhà trên; buộc ông L, bà P trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 02 tháng 8 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P trình bày:

Ông L, bà P xác nhận giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông V, bà H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2018 để đảm bảo cho việc mua bán căn nhà tại địa chỉ 76/27 D, Khu phố B, thị trấn N, huyện N do ông L, bà P đứng tên, đồng thời có nhận tiền cọc của ông V, bà H hai lần tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn, bị đơn đã trả chi phí môi giới số tiền 40.000.000 đồng, tiền lãi vay để có tiền giải chấp giấy tờ nhà trong ngân hàng ra là 76.500.000 đồng, tiền phạt trả trước hạn cho ngân hàng là 31.000.000 đồng, tổng cộng là 138.500.000 đồng.

Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2018, hai bên đến Phòng Công chứng Toàn Cầu để ký hợp đồng mua bán sang tên, bị đơn cũng không biết phần đất hết hạn phải đi gia hạn thời hạn sử dụng, Phòng Công Chứng giải thích hai bên vẫn có thể tiến hành ký hợp đồng mua bán rồi sau đó đi gia hạn phần đất sau, tuy nhiên phía nguyên đơn yêu cầu phải đi hạn trước thì mới ký hợp đồng mua bán.

Ngày 28/6/2018, ông L nộp hồ sơ xin gia hạn thời hạn sử dụng đối với diện tích đất hết hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7,1 m^2 và đã được gia hạn tiếp tục sử dụng phần đất trên đến ngày 03/11/2067 do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ký ngày 06/7/2018.

Sau khi nộp hồ sơ gia hạn phần đất trên, ông L có mời vợ chồng ông V, bà H đến nhà để hai bên thương lượng tiếp tục việc mua bán tuy nhiên phía ông V, bà H không đến để bàn bạc.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 361.500.000 đồng (sau khi đã trừ các chi phí là 138.500.000 đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 277/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị Thu H về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2018 giữa ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H và ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P; đồng thời buộc ông L, bà P trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P đồng ý trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H số tiền đặt cọc đã nhận (sau khi trừ các chi phí là 138.500.000 đồng) là 361.500.000 (Ba trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm ngàn) đồng.

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

Ngày 05/11/2018, ông Phạm Văn V có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án.

Ngày 05/11/2018, bà Phạm Thị Thu H có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về phần phạt cọc; 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 411.500.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu trên số tiền 88.500.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về phần phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần này. Đối với số tiền đặt cọc 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 411.500.000 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 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đối với yêu cầu phạt cọc và 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 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 411.500.000 đồng như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

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

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

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 sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2018 giữa ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H với ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị Thu H số tiền 411.500.000 (bốn trăm mười một triệu năm trăm ngàn) đồng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Cao Long L, bà Nguyễn Thị Phương P chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị Thu H phải chịu là 4.425.000 (bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho Phạm Văn V và bà Phạm Thị Thu H số tiền 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị Thu H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0033088 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị Thu H không phải nộp. Hoàn trả cho mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0033426 và AA/2018/0033427 cùng ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện N;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Yến/15).

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

Phạm Thị Thảo