

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **49/2025/DS-ST**
Ngày: 14/01/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà và
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Lang
2. Ông Trần Văn Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 2012/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 824/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 688/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 721/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **V**

Địa chỉ thường trú: số 1416/31/53 đường Lê Đức Thọ, Phường 13, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 25/10 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **V** (vắng mặt), bà **A** (có mặt), bà **T** (vắng mặt), ông **H** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 25/10 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo hai giấy ủy quyền số 009040 quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/8/2024 và số 005020 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2023 cùng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Cường, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.)

2/ Bị đơn: Bà T (có mặt)

Địa chỉ thường trú: số 20A đường Ngô Đức Kế, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 51/6 đường Nguyễn Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông H (có mặt)

Địa chỉ: số 237/9 đường Hoàng Diệu, Phường 8, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 21648 quyền số 12/2023/TP-CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/12/2023 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông N

(có mặt)

Địa chỉ: số 184/14 đường Hoàng Hoa Thám, Phường 5, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Người làm chứng:

- Ông H (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 5/105/1C đường Nơ Trang Long, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà T (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 117/57/7 đường Phan Văn Hân, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà A (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 30/39 đường Phùng Văn Cung, Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 17/9/2023, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 207/52/86 đường Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 155309, số vào sổ cấp GCN CH 04826 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 10/02/2023, cập nhật sang tên bà T ngày 27/7/2023 (gọi tắt

là Giấy chứng nhận). Theo đó, giá chuyển nhượng là 3,850,000,000 (ba tỉ tám trăm năm mươi triệu) đồng; phương thức thanh toán chia thành 02 đợt: đợt 1, đặt cọc 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng; đợt 2, ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng mua bán nhà đất sẽ thanh toán tiếp 3,450,000,000 (ba tỉ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Thời hạn công chứng ấn định là ngày 17/10/2023. Trường hợp bên mua không vay ngân hàng thì ngày 02/10/2023 phải đặt cọc thêm 1,450,000,000 (một tỉ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Ngày 17/9/2023, bị đơn đã nhận được đủ số tiền mà nguyên đơn đặt cọc vào tài khoản của ông N. Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2023, nguyên đơn yêu cầu Tòa án (i) tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật, (ii) buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng, (iii) bồi thường số tiền 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng do bị đơn có lỗi.

Quá trình giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa ghi nhận các vấn đề sau đây:

A. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn có kinh doanh bất động sản như một nghề tay trái. Theo thông tin từ môi giới, bao gồm bản chụp Giấy chứng nhận, nguyên đơn đến xem nhà vào ngày 16/9/2023 và hẹn chủ nhà thương lượng, đặt cọc vào ngày 17/9/2023. So với Giấy chứng nhận có trong hồ sơ vụ án thì các nội dung trong Giấy chứng nhận mà nguyên đơn được môi giới và chủ nhà cho xem giống nhau, không thêm bớt, sửa chữa, tẩy xóa. Tại thời điểm đặt cọc, bị đơn không cung cấp thông tin về căn nhà không được công nhận trên giấy, Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc bị đơn và môi giới ghi thêm vào phần diện tích sử dụng là cố ý lừa gạt để nguyên đơn hiểu nhầm là nhà đã được công nhận. Mặc dù hai bên không thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc phải được công chứng nhưng ngày 02/10/2023, do phải bồi cọc thêm 1,450,00,000 (một tỉ bốn trăm năm mươi triệu) đồng là quá lớn, nhiều rủi ro, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ra công chứng Hợp đồng cọc thì mới được biết sổ đỏ đang thế chấp. Chiều ngày 02/10/2023, nguyên đơn có ra Phòng Công chứng số 6 hỏi thì mới biết nhà không được công nhận, chỉ công nhận đất. Đây là hành vi lừa dối. Hai bên thỏa thuận ngày 17/10/2023 ra công chứng mua bán. Nguyên đơn có trao đổi miệng với bị đơn là hợp thức hóa căn nhà, sau đó ký bán nhưng bị đơn không đồng ý. Ngày 13/10/2023, nguyên đơn đã nộp đơn ngăn chặn và đơn khởi kiện tại Tòa án. Do Giấy chứng nhận đang bị thế chấp tại Ngân hàng nên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đại diện nguyên đơn thừa nhận những tin nhắn điện thoại do ông N, những người làm chứng khác cung cấp là đúng của nguyên đơn đã trao đổi. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: yêu cầu

tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn phải trả 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng tiền đặt cọc, bị đơn phải bồi thường tiền lãi trên số tiền 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng theo mức lãi suất 10%/năm tương đương 49,235,600 (bốn mươi chín triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng.

B. Đại diện bị đơn trình bày:

Bị đơn phủ nhận trình bày của nguyên đơn cho rằng cung cấp thông tin sai lệch về căn nhà, lừa dối nguyên đơn. Ngày 17/9/2023, bị đơn đã đưa toàn bộ giấy tờ nhà, bao gồm cả giấy tờ thế chấp cho nguyên đơn xem, đồng ý mới đặt cọc. Do bị đơn cũng mua lại từ chủ cũ, hợp đồng mua bán cũng được công chứng, chứng thực đầy đủ nên bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc này không vô hiệu, căn nhà chưa được hợp thức hóa do chủ cũ không làm thủ tục này. Bị đơn đã mua lại nhà theo thực tế và chấp nhận vấn đề này. Nguyên đơn cũng chưa bao giờ đề cập đến vấn đề nhà chưa hợp thức hóa, nếu có hai bên sẽ thỏa thuận lại. Vì vậy, bị đơn cho rằng nguyên đơn đã hiểu và biết về thông tin căn nhà. Bị đơn và ông N đã nhiều lần gửi tin nhắn trao đổi với nguyên đơn về việc hoàn cọc, sau khi trừ chi phí môi giới nhưng nguyên đơn không đồng ý, không thanh toán tiền theo tiến độ khiến bị đơn phải vay nóng bên ngoài để tất toán nợ, giải chấp, lấy sổ để kịp ra công chứng với nguyên đơn vào ngày 17/10/2023 theo thỏa thuận, bị thiệt hại rất nhiều. Đến ngày 17/10/2023, bị đơn chờ nguyên đơn để công chứng ký mua bán theo thỏa thuận nhưng bị đơn không có mặt. Do không vay được ngân hàng nên bị đơn viện rất nhiều lý do để không tiếp tục hợp đồng và đòi hoàn nguyên tiền cọc. Toàn bộ sự việc đều có những người làm chứng chụp và lưu giữ hình ảnh, tin nhắn và cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

C. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là bạn của bị đơn và trực tiếp tham gia giao dịch từ khi gặp gỡ, trao đổi, đặt cọc, ra công chứng và đến khi có tranh chấp. Số tiền đặt cọc 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng ông đã nhận vào tài khoản của ông nhưng đây là tiền của bị đơn. Ông không có yêu cầu và tranh chấp gì. Tuy nhiên, ông chính là người liên lạc và trao đổi trực tiếp với nguyên đơn về việc đặt cọc, công chứng, giải chấp sổ và cũng giúp bị đơn xử lý vấn đề với nguyên đơn. Bản thân ông cũng làm nghề môi giới, buôn bán đất nhiều năm và việc mua bán nhà chưa hợp thức hóa ở quận Bình Thạnh là bình thường. Khi trao đổi với ông, nguyên đơn chưa bao giờ đề cập đến việc nhà chưa hoàn công. Khi ông liên lạc yêu cầu nguyên đơn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn chỉ nói làm việc với luật sư, sau đó liên tục làm đơn ngăn chặn, khởi kiện khiến ông không hiểu lý do. Toàn bộ các nội dung

nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm là sai sự thật. Các tin nhắn ông đã nộp cho Hội đồng xét xử chứng minh nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng.

D. Người làm chứng trình bày tại phiên tòa ngày 19/9/2024:

- Ông H: Ông là nhân viên môi giới nhà đất, có nhận thông tin từ bị đơn đề ký gửi mua bán căn nhà tại địa chỉ 207/52/86 Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh với giá chào bán là 4,150,000,000 (bốn tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng có thương lượng. Trong quá trình ông đăng tin rao bán thì nguyên đơn đã chủ động liên hệ và đề nghị dẫn đi xem nhà. Trưa ngày 16/9/2023, sau khi xem được vài căn nhà, nguyên đơn chọn được căn của bị đơn và có xin sổ. Ông đã tư vấn tình trạng pháp lý căn nhà cho nguyên đơn. Tối ngày 16/9/2023, nguyên đơn gọi điện thoại trao đổi với ông về giá, muốn mua nên đề nghị ông sắp xếp gặp chủ. Sáng ngày 17/9/2023, ông đã tiến hành cho hai bên trực tiếp gặp nhau để thương lượng và xem giấy tờ liên quan tới căn nhà. Tại thời điểm đó có ông, ông P, bà T, ông N, nguyên đơn và bị đơn. Trong quá trình trao đổi, bị đơn có xác nhận nhà đang vay ngân hàng và có đưa hồ sơ vay cho nguyên đơn xem kèm một bản photocopy. Nguyên đơn cũng muốn mua nhà vay ngân hàng do hiện tại không đủ tiền mặt. Hai bên thống nhất giá mua bán là 3,850,000,000 (ba tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc chuyển khoản số tiền là 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng, với các điều khoản bổ sung trong hợp đồng đặt cọc như sau: *Ngày 02/10/2023 nguyên đơn phải cọc thêm cho bị đơn là 1 tỷ 450 triệu để rút sổ ở ngân hàng về để đến ngày 17/10/2023 ra công chứng mua bán.* Ngày 02/10/2023, ông có đến Phòng Công chứng số 6 cùng với bị đơn, bà T, ông P để đợi nguyên đơn tới bổ sung thêm số tiền theo hợp đồng. Ông và bị đơn có liên hệ đề nghị nguyên đơn đến nhưng nguyên đơn nhất định không đến. Ông đã quay video và chụp ảnh những người đợi nguyên đơn ở Phòng công chứng số 6. Đến ngày 17/10/2023, ông cùng với đồng nghiệp và bị đơn có mặt ở Phòng Công chứng số 6 trong suốt giờ hành chính để đợi nhưng nguyên đơn cũng không đến. Ông và bị đơn liên hệ nhắc nhưng nguyên đơn không ra. Tại thời điểm đó, ông có chụp ảnh và quay video tại Phòng Công chứng số 6. Mãi sau này thì ông mới biết xảy ra tranh chấp. Do việc môi giới căn nhà có ông, ông P, bà T cùng thực hiện nên ông đã liên hệ với ông P để hỏi thêm các nội dung trao đổi giữa ông P và nguyên đơn trong quá trình tư vấn hỗ trợ khách mua nhà. Ông P cho biết đã về quê, không vào Sài Gòn nữa nhưng gửi cho ông hình chụp các tin nhắn trao đổi với nguyên đơn. Ông đã nộp cho Hội đồng xét xử và xin vắng mặt tại các phiên tòa tiếp theo.

- Bà T: Bà là môi giới làm việc cùng nhóm với ông H, bà thống nhất toàn bộ lời khai của ông H và xin vắng mặt tại các phiên tòa.

- Bà A: Bà là người được nguyên đơn yêu cầu hỗ trợ thủ tục để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm tháng 9/2023. Ngày 17/9/2023, ông N và bị đơn giới thiệu nguyên đơn cho bà, mục đích tư vấn vay vốn, thanh toán tiền mua căn nhà số 207/52/86 Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 46 tờ bản đồ số 53, số DK 155309 số vào sổ cấp GCN CH 04826. Ngày 19/9/2023, bà đã tra lịch sử tín dụng CIC của nguyên đơn nhưng quên không xem kết quả CIC của chồng nguyên đơn. Ngày 21/9/2023, bà và nguyên đơn gặp nhau trao đổi về hồ sơ chứng minh nguồn thu nhập, hồ sơ pháp lý, các thủ tục để nguyên đơn hoàn thiện hồ sơ vay mua nhà thông qua ngân hàng. Nguyên đơn có hỏi và bà cho biết bị đơn vay 1,300,000,000 (một tỉ ba trăm triệu) đồng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong để mua nhà và bà là người xử lý hồ sơ vay vốn của bị đơn. Vài ngày sau, bà hẹn nguyên đơn để cùng nhân viên đi thẩm định nhà đất tại 207/52/86 Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh. Trước khi hoàn thiện hồ sơ, trình phương án vay, bà tra lại CIC thì phát hiện ông T là chồng nguyên đơn có lịch sử nợ xấu tại VPBank, không đủ điều kiện vay vốn. Bà đã báo cho nguyên đơn qua điện thoại và bàn phương án sẽ nhờ bố mẹ đứng tên tài sản. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn không tiếp tục hồ sơ vay vốn nữa. Những nội dung trao đổi nêu trên được nhắn qua zalo nhưng do điện thoại của bà cài lại nên các tin nhắn trao đổi không còn nữa. Bà xin vắng mặt tại các phiên tòa tiếp theo.

E. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa; có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; về án phí, nguyên đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền đặt cọc mua bán nhà đất và bồi thường thiệt hại nên quan hệ pháp luật là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại quận Bình Thạnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và bản tự khai ngày 28/6/2024 của ông Võ Thành Thái thì ông T là chồng hợp pháp của nguyên đơn. Toàn bộ số tiền đặt cọc là khoản tiền riêng của vợ ông, ông không liên quan và không có tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt. Các đương sự trong vụ án đều thống nhất với tình tiết này. Theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử không đưa ông T vào tham gia tố tụng trong vụ án, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

[3] Theo công văn số 276/UBND ngày 24/5/2024 của UBND Phường 12, quận Bình Thạnh thì tại thời điểm xác lập quan hệ hợp đồng và hiện nay, bị đơn là người độc thân. Tuy nhiên, các đương sự thừa nhận rằng toàn bộ số tiền đặt cọc được chuyển vào tài khoản của ông N. Theo các tài liệu do đương sự cung cấp, có cơ sở xác định ông N trực tiếp tham gia đàm phán và có liên quan đến giao dịch đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy cần đưa ông N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông V, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nhiều lần, ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa ngày 19/9/2024 và đã có lời khai, cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Hội đồng xét xử; đồng thời họ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử chấp nhận sự vắng mặt của người làm chứng và đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Toàn bộ các đương sự đều thống nhất nguyên đơn và bị đơn có giao dịch đặt cọc, thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; bị đơn đã nhận đủ số tiền 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng, phù hợp với các tài liệu chuyển khoản thể hiện quá trình giao dịch, phù hợp với lời khai của người làm chứng. Nguyên đơn thừa nhận các tin nhắn giữa nguyên đơn với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng mà bị đơn, người làm chứng đã cung cấp cho Tòa án là các nội dung đã trao đổi với nhau. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Qua xem xét các tin nhắn trao đổi giữa nguyên đơn và người làm chứng, lời thừa nhận của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa, có cơ sở xác định rằng nguyên đơn là người kinh doanh bất động sản, có hiểu biết về nhà đất. Ngày 17/9/2023, nguyên đơn đã được môi giới (người làm chứng) gửi bản chụp và được chủ nhà cho xem Giấy chứng nhận. Nguyên đơn đã được tự đọc các thông tin mô tả về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, được biết phần nhà ở không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận. Tại trang 3 của Giấy chứng nhận về sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất mô tả hiện trạng nhà 02 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái tôn. Nguyên đơn thừa nhận bản chụp Giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận trong hồ sơ vụ án là một, không bị tẩy xóa, sửa chữa. Như vậy, nguyên đơn đã biết đầy đủ thông tin về tình trạng của căn nhà (*). Tại các tin nhắn ngày

28/9/2023, nguyên đơn đã nhắn cho ông N như sau: “*Qua phòng công chứng ký HĐ mua bán treo sau đó em cùng anh qua bank, e ck thanh toán thêm 1 tỷ 4 cho anh lấy giấy tờ nha ra (anh báo bank chuẩn bị sẵn giấy tờ nhé), sau đó mình quay lại phòng công chứng ký mua bán sang tên và em tắt toán phần còn lại luôn anh nhé*”. Như vậy, nguyên đơn đã biết về việc nhà đất đang được thế chấp tại Ngân hàng (**). Điều này phù hợp với lời khai của tất cả những người làm chứng về việc bị đơn, môi giới đều cung cấp thông tin đầy đủ về tình trạng pháp lý của bất động sản. Tại công văn số 71/CNBTH ngày 07/01/2025 của UBND quận Bình Thạnh ghi nhận “*Ngày 12/12/2022, ông Quảng Muối và bà Nguyễn Thị Thu Thủy nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu với nhà đất trên, đính kèm bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Khương Gia Thịnh lập ngày 02/12/2022, thể hiện diện tích đất là 22,4m², diện tích sàn xây dựng là 46,7m², kết cấu 02 tầng...do đó, UBND quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04826 ngày 10/02/2023...*”. Như vậy, việc môi giới ghi nhận diện tích sử dụng 44,8m² trong Hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn phù hợp với thực tế và Giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn (thậm chí còn nhỏ hơn so với diện tích thực tế theo Bản vẽ hiện trạng). Điều này thể hiện nguyên đơn biết và đồng ý đặt cọc, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Trong Hợp đồng đặt cọc không có câu chữ nào ghi nhận căn nhà này đã được công nhận mà chỉ ghi rõ diện tích đất được công nhận (***). Từ (*), (**) và (***), không có cơ sở để chấp nhận trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn cố tình lừa dối nguyên đơn. Xét ý kiến của Kiểm sát viên và trình bày của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét thế chấp, đặt cọc là các biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2,3 Điều 292, Điều 317, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong vụ án này, hai bên chưa thực hiện giao dịch mua bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp (tức là chưa chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu) mà mới ở giai đoạn đặt cọc, nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất. Chủ sở hữu, sử dụng tài sản vẫn được thực hiện các quyền của mình theo quy định của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, không thể áp dụng khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 vi phạm điều cấm của pháp luật như đại diện nguyên đơn là ông H trình bày. Tại phiên tòa hôm nay, ông H vắng mặt, bà T là đại diện nguyên đơn rút lại ý kiến trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng chủ thể, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, đúng theo quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt

cọc vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015 không có căn cứ chấp nhận.

[9] Theo Điều 2, phần viết tay phía cuối Hợp đồng và sự thừa nhận của tất cả các đương sự thì hai bên không thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc phải được công chứng, chứng thực. Ngày 02/10/2023, nguyên đơn phải thanh toán tiếp số tiền 1,450,000,000 (một tỉ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, tại tin nhắn vào lúc 17 giờ 15 phút ngày 01/10/2023 gửi cho ông N, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ra công chứng Hợp đồng đặt cọc thì mới thanh toán tiếp. Xét, tại thời điểm ngày 28/9/2023, trong tin nhắn vào lúc 15 giờ 12 phút, nguyên đơn đã biết Giấy chứng nhận đang được thế chấp tại Ngân hàng và đề nghị bị đơn ra công chứng ký hợp đồng mua bán treo, nguyên đơn sẽ chuyển khoản 1,400,000,000 (một tỉ bốn trăm triệu) đồng cho Ngân hàng, hai bên sẽ quay lại phòng công chứng để ký mua bán sang tên và tất toán phần còn lại. Hội đồng xét xử xét thấy việc công chứng Hợp đồng đặt cọc là chính đáng, tránh rủi ro, cũng đề Công chứng viên kiểm tra tình trạng pháp lý bất động sản, nhất là đối với số tiền lớn. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn không chứng minh được ngày 02/10/2023, đã có mặt tại Phòng Công chứng số 6 để gặp bị đơn như thỏa thuận và không thanh toán số tiền đợt 2 như cam kết. Nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lừa dối hay cố tình cung cấp thông tin gây nhầm lẫn về tình trạng pháp lý căn nhà, cũng không chứng minh được đã trao đổi, thỏa thuận với bị đơn hợp thức hóa căn nhà, sau đó mua bán tiếp. Tình tiết này bị đơn đã phủ nhận. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm tiến độ thanh toán của Hợp đồng đặt cọc.

[10] Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, ngày hoàn tất thủ tục công chứng là ngày 17/10/2023. Tuy nhiên, trước đó 04 ngày, tức là ngày 13/10/2023, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và ngày 17/10/2023, nguyên đơn không ra công chứng để tiến hành thủ tục mua bán nhà đất theo thỏa thuận. Theo phân ghi chú của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Bình Thạnh tại Giấy chứng nhận, ngày 11/10/2023, bị đơn đã xóa đăng ký thế chấp và nhận Giấy chứng nhận. Tại thời điểm ngày 17/10/2023, *tài sản đủ điều kiện để được công chứng chuyển nhượng*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết là do lỗi của nguyên đơn, không phải lỗi của bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng đã nhận cọc không có cơ sở chấp nhận. Xét trình bày của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[11] Do yêu cầu đòi lại tiền cọc của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn có lỗi khiến Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không được giao kết nên không có cơ sở chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất

10%/năm như nguyên đơn yêu cầu. Xét trình bày của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[12] Đối với căn nhà mang số 207/52/86 đường Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 9 của Luật Nhà ở năm 2014 về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở quy định, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Tại Điều 6 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết Luật Nhà ở quy định cá nhân trong nước có giấy tờ chứng minh tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan và có giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. Tại khoản 9 Điều 7 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất quy định trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản gắn liền với đất nhưng người sử dụng đất (đồng thời là chủ sở hữu tài sản) *chưa có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu tài sản hoặc có tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người khác hoặc có đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản nhưng không đủ điều kiện chứng nhận thì tại điểm ghi về tài sản gắn liền với đất trên trang 2 của Giấy chứng nhận được thể hiện bằng dấu "-/-"*. Tại công văn số 5382/UBND-TNMT ngày 16/12/2024 của UBND quận Bình Thạnh và công văn số 71/CNBTH ngày 07/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Bình Thạnh, mục đích việc thể hiện hiện trạng tại trang 3 giấy chứng nhận là để *ghi nhận hiện trạng thực tế công trình trên đất*. Đến nay, *đương sự chưa nộp hồ sơ đề nghị hợp thức hóa quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất trên*. Như vậy, có thể khẳng định các bên hoàn toàn có thể thỏa thuận việc hợp thức hóa chủ quyền nhà trước hoặc sau khi mua bán. Trường hợp khi làm thủ tục hợp thức hóa, Cơ quan nhà nước không cấp chủ quyền thì đương sự có cơ sở để yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của các bên liên quan trong vụ việc, bồi thường thiệt hại (nếu có). Trong vụ án này, hai bên chưa tiến hành thủ tục hợp thức hóa, nguyên đơn chưa thỏa thuận với bị đơn về việc ai sẽ là người hợp thức hóa nhà, vi phạm thỏa thuận đặt cọc và nộp đơn khởi kiện trước ngày hẹn công chứng, viện nhiều lý do không có cơ sở, không thuyết phục để không giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại. Bị đơn có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 39, Điều 63, Điều 85, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, 238, 266, 269, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 317, 320, 321, 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: (i) tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2023 do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự 2015, (ii) buộc bị đơn phải hoàn trả 400,000,000 (bốn trăm triệu) đồng tiền cọc và (iii) bồi thường thiệt hại số tiền theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền đã nhận cọc tương đương với 49,235,600 (bốn mươi chín triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng.

2. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí là 21,969,424 (hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bốn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 18,000,000 (mười tám triệu) đồng, theo Biên lai số 0028777 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp là 3,969,424 (ba triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bốn) đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí.

3. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 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 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- CCTHADS Q. Bình Thạnh;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh