

**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: 727/2019/DSPT
Ngày: 16/8/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 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: 300/2019/TLDS-PT ngày 25 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 237/2019/DSST ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5307/2019/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5894/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số nhà S/7A, Đường số 2, Khu phố 2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh T, sinh năm: 1973 (có mặt);

Theo văn bản ủy quyền số 3658 ngày 25/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: số nhà S2 đường N, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1948

Địa chỉ: Số nhà S3, đường T, Tổ 9, Khu phố 2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L gồm:

1. Bà Vũ Thị M, sinh năm: 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà S4, đường Đ, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Quỳnh Tr, sinh năm 1996 (có mặt);

Địa chỉ: Xã Y, Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên hệ: S5, đường Đ, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền số 004492 ngày 8/5/2019 tại Văn phòng Công chứng Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hoàng Thanh V, sinh năm: 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà S6 đường T, Khu phố 2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Hoàng Thanh Nh, sinh năm: 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà S7 đường T, Khu phố 2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 6 năm 2018 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền ông Trương Thanh T:

Ngày 30/01/2018 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất có diện tích chiều ngang 20 m và chiều dài hết thửa đất, thuộc thửa 623, 624; tờ bản đồ số 60 tại địa chỉ phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 9.000.000 đồng/m², ông H đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng giao tiếp số tiền 8.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ sau khi được công nhận đồng chủ sử dụng thửa đất (cập nhật biến động về chủ sử dụng). Trường hợp, ông H không mua thì mất tiền đặt cọc và bà L không bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Ngoài ra, bà L cam kết đất không tranh chấp và bà có trách nhiệm tách thửa cho ông H khi Nhà nước có chủ trương (theo bà L thì ông H cần chờ thời gian ngắn là được tách thửa). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H được biết

thửa đất của bà L ngoài quy hoạch đất cây xanh còn thuộc quy hoạch đất giao thông bị thu hồi nên không thể tách thửa. Vì vậy, ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà L hoàn trả 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất do chậm trả tiền đặt cọc theo mức lãi suất 1,4%/tháng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Hoàng Thanh V trình bày: Việc thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế là 8.500.000 đồng/m², hợp đồng ghi giá 9.000.000 đồng/m² là theo đề nghị của ông H. Diện tích đất chuyển nhượng khoảng 2.100 m², một phần trong tổng diện tích 7633,6 m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Hoàng C và bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 418943 ngày 26/9/2007. Do ông C đã chết vào năm 2015 nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, gia đình bà L đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và ngày 21/3/2018 đã được cập nhật tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Gia đình bà L đã thông báo cho ông H biết và đề nghị ký hợp đồng nhưng ông H không hợp tác. Hợp đồng đặt cọc đã quy định rõ việc từ bỏ hoặc không thực hiện chuyển nhượng nên ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất tiền đặt cọc. Bà L trực tiếp nhận tiền đặt cọc và bà không có lỗi nên không đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc cho ông H, khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã thông báo và ông H biết đất thuộc quy hoạch đất cây xanh không tách thửa được nên thống nhất cùng đứng tên đồng sử dụng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Hoàng Thanh V trình bày: Quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H là tài sản chung của bà Nguyễn Thị L và ông Lê Hoàng C. Ông C đã chết năm 2015, ông C, bà L có hai người con là ông và ông Lê Hoàng Thanh Nh, cha mẹ ruột của ông C đã chết trước ông C nên hàng thừa kế thứ nhất của ông C có bà L, ông V và ông Nh. Việc bà L chuyển nhượng 2.100 m² đất cho ông H và nhận tiền đặt cọc là có sự thống nhất giữa các người thừa kế của ông C, ông có ký xác nhận tại hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, gia đình ông đã chi phí dịch vụ để nhanh chóng hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Tháng 3 năm 2018, gia đình ông đã thực hiện xong việc kê khai di sản thừa kế nhưng ông H không thực hiện ký hợp đồng theo thoả thuận. Đến nay, ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý với yêu cầu buộc bà L hoàn trả tiền đặt cọc.

Ông Lê Hoàng Thanh Nh trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông V, ông là con của bà L ông C nên thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý với yêu cầu bà L phải hoàn trả tiền đặt cọc cho ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 237/2019/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị L;

Hủy hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Hoàng Thanh V, Lê Hoàng Thanh Nh ký kết ngày 30/01/2018;

Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với số tiền lãi suất 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng do chậm trả tiền đặt cọc.

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

Ngày 09/5/2019, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Thanh T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị M và bà Trần Thị Quỳnh Tr yêu cầu sửa bản án sơ thẩm vì bà L không có lỗi trong việc thực hiện Hợp đồng, ông H là người có lỗi không mua phải bị mất cọc, nên việc ông H yêu cầu bà L trả lại tiền cọc, bà L không đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2018 giữa ông H và bà L thì ông H đã đặt cọc cho bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H được biết là phần đất bà L bán cho ông không chỉ thuộc đất quy hoạch cây xanh, mà còn thuộc đất giao thông, khu công viên văn hóa thể dục thể thao phường Tam Phú, không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nên không đủ điều kiện để

tách thửa, theo Công văn số 49/UBND-TNMT ngày 04/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức trả lời cho Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Xét, đây là lỗi khách quan của cả hai bên nên phía bị đơn cho rằng nguyên đơn phải mất cọc là không có căn cứ.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2018 (BL 65, 66). Nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn H đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị L để nhận chuyển nhượng diện tích đất 7633,6m² thuộc thửa 623, 624 tờ bản đồ số 60, tại địa chỉ số 40 đường T, khu phố 2, phường T, quận T với tổng giá trị mua bán, chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cho rằng việc mua bán không hoàn tất là do bên ông H không chịu ra công chứng ký hợp đồng mua bán, nên việc nguyên đơn yêu cầu hoàn trả tiền cọc bị đơn không đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc không quy định cụ thể ngày hai bên ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Mặt khác, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H chỉ được phía bà L cho biết đất đang bị quy hoạch đất cây xanh và sẽ tách thửa khi Nhà nước có chủ trương không còn quy hoạch. Tuy nhiên, căn cứ vào Công văn số 49/UBND-TNMT ngày 04/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận T trả lời cho Tòa án nhân dân quận T thì thửa đất trên thuộc đất giao thông, đất cây xanh đô thị, khu công viên văn hóa thể dục thể thao phường T, không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nên không đủ điều kiện để tách thửa. Xét đây là lý do khách quan dẫn đến việc các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên ông H đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là có căn cứ chấp nhận.

Xét, án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Áp dụng Điều 328; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Áp dụng Luật phí và lệ phí;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị L;

Hủy hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Hoàng Thanh V, Lê Hoàng Thanh Nh ký kết ngày 30/01/2018;

Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với số tiền lãi suất 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng do chậm trả tiền đặt cọc.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng, nhưng do bà L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Ông Nguyễn Văn H được nhận lại 21.840.000 (hai mươi một triệu tám trăm bốn mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022002 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp.

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;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận TĐ;
- Chi cục THADS quận TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (Thương/30).

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

Phạm Thị Thảo