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: **577**/2018/DS-PT Ngày: 12/6/2018 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.	

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 **Phan Thị Liên**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai**

Ông **Nguyễn Tiến Dũng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà **Đào Thị Xuân Hồng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12/6/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/2017/TL-DSPT ngày 15/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2321/2018/QĐPT-DS ngày 23/5/2018 giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1971 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 341/M16 Đường L, Phường 5, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị T**, sinh năm 1970; địa chỉ: 15C Đường C, Phường 2, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 005514 ngày 22/8/2016 lập tại Văn phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Âu Anh T**, sinh năm 1981 *(có mặt)*

Địa chỉ: 259/7 Đường E, Phường 14, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Văn V**, sinh năm 1976; địa chỉ: 109/23 Đường H, Phường 12, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 24664 ngày 05/11/2016 lập tại Phòng Công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà **Âu N**, sinh năm 1949 *(vắng mặt)*
2/ Ông **Nguyễn Anh K**, sinh năm 1973 *(vắng mặt)*
3/ Ông **Nguyễn Anh T1**, sinh năm 1974 *(vắng mặt)*
4/ Ông **Nguyễn Anh T2**, sinh năm 1972 *(vắng mặt)*
Cùng địa chỉ: 259/7 Đường E, Phường 14, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà **Nguyễn Thị Anh T3**, sinh năm 1971 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 187/7A Đường R, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bà Âu N, ông Nguyễn Anh K, ông Nguyễn Anh T1, ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Anh T3: Ông **Phạm Văn V**, sinh năm 1976; địa chỉ: 109/23 Đường H, Phường 12, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 24668 ngày 05/11/2016 lập tại Phòng Công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

6/ Bà **Ngô Thị N**, sinh năm 1974 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: Số 341/M16 Đường L, Phường 5, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của bà Ngợi: Bà **Hoàng Thị T**, sinh năm 1970; địa chỉ: 15C Đường C, Phường 2, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 054198 ngày 26/12/2016 lập tại Phòng Công chứng O, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 27/7/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Thị T trình bày:***

Vào ngày 01/10/2015 ông Nguyễn Âu Anh T nhận của ông Nguyễn Văn H 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền đặt cọc để gia đình ông T chuyển nhượng cho ông H quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa 61, tờ bản đồ số 77, xã Y, huyện A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BN 725479, số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN CH 05155 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/9/2013. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại huyện M. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thể tiến hành thủ tục như đã thỏa thuận được là do giấy chứng nhận trên chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện giao dịch. Đây là cơ sở thể hiện giao dịch dân sự về hợp đồng nhận tiền cọc nêu trên bị vô hiệu. Chính vì vậy, ông H nhiều lần đề nghị ông T trả lại

tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhưng ông T không chịu trả lại tiền cọc cho ông H.

Trước thời điểm ngày 01/12/2015, ông H và gia đình ông T có ra Phòng công chứng nhưng không công chứng được hợp đồng vì lý do nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện giao dịch. Do đó, tại tòa bà T đại diện ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký giữa ông H và ông T ngày 01/10/2015 vô hiệu, buộc ông T hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Buộc ông T phải bồi thường thiệt hại theo lãi suất ngân hàng là 1,15%/tháng, tạm tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử là 1.000.000.000đ x 1,15% x 12 tháng = 135.600.000đ. Tổng cộng số tiền ông T phải trả cho ông H là 1.135.600.000đ. Ngoài ra ông H không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Âu Anh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn V trình bày:***

Ngày 01/10/2015 tại địa chỉ nhà 259/7 Đường E, Phường 14, Quận S ông T và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở dưới sự chứng kiến của các bên và Văn phòng thừa phát lại huyện M lập vi bằng để làm chứng. Thời gian ký kết hợp đồng và chấm dứt hợp đồng từ 01/10/2015 đến 01/12/2015. Giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí giữa hai bên được thể hiện cụ thể tại Điều 2 và Điều 4 của hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T là người rất có thiện chí muốn bán và thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của mình đã nêu trong hợp đồng. Cụ thể ông T đã hoàn thành nghĩa vụ thuế vào ngày 23/11/2015 sau khi ông T nhận được văn bản số 7633/TB-CCT ngày 21/11/2015 của Chi cục thuế huyện A về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/11/2015. Vào ngày 01/12/2015 và sau ngày này ông T đã nhiều lần liên hệ với ông H nhưng không thấy ông H hồi âm, ông H không có thiện chí để mua tiếp. Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Âu N, ông Nguyễn Anh K, ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Thị Anh T3, ông Nguyễn Anh T2 cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn V trình bày:***

Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/10/2015 đã được sự đồng ý và thống nhất trong gia đình. Do đó, tại phiên tòa sơ thẩm, với tư cách là đại diện theo ủy quyền ông V xác định mẹ và các anh em của ông T có cùng ý kiến với ý kiến ông T.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N có người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Thị T trình bày:***

Bà N là vợ của ông H. Đối với việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở do ông T và ông H lập ngày 01/10/2015 bà N không có ý kiến hay tranh chấp gì. Bà N xác định số tiền ông H đặt cọc cho ông T là tài sản riêng của ông H. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác nhận bà N thống nhất với phần trình bày của ông H, bà N không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 121, 122, 358 Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất và nhà ở do ông Nguyễn Âu Anh T và ông Nguyễn Văn H lập ngày 01/10/2015 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc ông H yêu cầu ông Nguyễn Âu Anh T trả số tiền 1.135.600.000đ trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ và tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 135.600.000đ

2. Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu là 46.268.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.034.000đ. Ông H phải nộp bổ sung là 23.234.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/9/2017 ông Nguyễn Văn H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2017 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Bà Hoàng Thị T trình bày:*

Trước ngày 01/12/2015 tự ông H đến các phòng công chứng hỏi về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng chứ không đi cùng với ông T. Các phòng công chứng đều trả lời là giấy tờ nhà của ông T không thể công chứng được nên theo ý kiến của bà, mấu chốt vấn đề là hai bên dù có ra công chứng thì cũng không thực hiện được việc ký hợp đồng mua bán nhà nên yêu cầu ông T phải trả đủ 1 tỷ đồng tiền đặt cọc cho ông H.

- *Ông Phạm Văn V trình bày:*

Vì muốn bán nhà cho ông H nên bên gia đình ông T phải chạy tiền để đóng tiền sử dụng đất còn nợ của nhà nước; gia đình phải sắp xếp mua nhà cho

anh ông T có chỗ ở mới giao nhà cho ông H; và ông T phải chịu tiền hoa hồng giới thiệu mua bán nhà là 200.000.000đ cho người giới thiệu việc này bên ông H đều biết. Khi đã hoàn tất nộp thuế bên ông T gọi điện báo ngay cho ông H để ra công chứng sang tên, nhưng đến ngày 01/12/2015 bên ông H không đá động đến, không yêu cầu ra công chứng, hỏi thì gặp vợ ông H cho biết không có khả năng giao tiếp 9 tỷ còn lại. Khoảng hơn 6 tháng sau, bà T và con gái ông H mới hẹn gặp ông T và đề cập đến việc đòi lại tiền cọc. Theo ông do giá nhà giảm sút so với trước đó 2 tháng lúc ký hợp đồng đặt cọc nên ông H không tiếp tục mua nữa, lỗi không ký hợp đồng mua bán tại công chứng là ở ông H nên ông H phải chịu mất cọc.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Ngày 01/10/2015 hai bên lập hợp đồng đặt cọc có chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại huyện M. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất do Uỷ ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/9/2013 thì ông T chỉ là đại diện cho những người được thừa kế tài sản của ông X và ghi chú nhà đất chưa được phép giao dịch vì chưa phân chia thừa kế nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi ký kết. Khi ông T ký nhận cọc gia đình ông có đồng ý cho ông T ký bán hay không chưa rõ. Sau ngày 01/7/2016 mới có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Do giao dịch chưa đúng quy định của pháp luật, hợp đồng vô hiệu, việc giải quyết hợp đồng vô hiệu thực hiện như quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả 1 tỉ đồng là có cơ sở để chấp nhận. Theo quy định tại điểm d Mục I Phần I Nghị quyết 01/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao việc ký kết hợp đồng này hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng, buộc bị đơn trả lại 1 tỉ đồng cho nguyên đơn, còn yêu cầu đòi tiền lãi của nguyên đơn không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

Quyết định kháng nghị số 64/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành còn trong thời hạn luật định nên kháng nghị hợp lệ.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Giữa ông H và ông T có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vào ngày 01/10/2015 có nội dung: Ông T là chủ sử dụng đất và nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BN 725479, số vào sổ CH 05155 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/9/2013 cho tên ông Nguyễn Âu Anh T (là đại diện cho bà Âu N và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn X). Ông H là bên nhận chuyển nhượng.

Nội dung hợp đồng đặt cọc này là bên A - bên ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 77 xã Y, huyện A diện tích 1.267,1m^2 gồm đất ở tại nông thôn 1.042,6m^2, đất trồng cây lâu năm 224,5m^2 và nhà ở trên đất số E20/4 ấp 5 xã Y, huyện A diện tích nhà 385,4m^2 cho bên B là bên ông H.

Điều 2 hợp đồng quy định: giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đ (mười tỷ đồng). Ngay khi ký hợp đồng bên B đặt cọc cho bên A là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Trong vòng 60 ngày các bên sẽ tiến hành việc công chứng hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng và bên B tiếp tục giao cho bên A số tiền là 9 tỷ đồng. Hết thời hạn nêu trên mà bên B không giao đủ số tiền còn lại thì bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A và ngược lại nếu bên A thay đổi không bán cho bên B thì bên A sẽ phải bồi thường gấp hai số tiền đã nhận cọc của bên B.

Điều 3 quy định: việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất

Điều 4 quy định: trách nhiệm nộp thuế…

Điều 7 quy định: Cam kết của các bên:

Cam kết quyền sử dụng đất và nhà thuộc quyền sở hữu của bên A

Bên B cam kết: Đã xem xét kỹ biết rõ về nguồn gốc sở hữu, sử dụng và thực trạng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở, đồng ý mua và không khiếu nại gì về hợp đồng này.

Thực trạng đúng và đầy đủ những nội dung thỏa thuận với bên A đã ghi trong hợp đồng này.

Hai bên cùng cam kết:

…b/ Các bên tự xác minh, thẩm định và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác mà các giấy tờ chứng từ và tài liệu liên quan đến hợp đồng này.

c/ Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

Hai bên khi lập hợp đồng đặt cọc và khi giao nhận tiền có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại huyện M chứng kiến và lập vi bằng số 2267/2015 ngày 01/10/2015.

Xét thấy hai bên tranh chấp về tiền đặt cọc được quy định tại Điểm a phần 1 Mục I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005. Để xử lý việc tranh chấp đòi tiền cọc của bên mua nhà đối với bên bán cần xác định giao dịch đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, tìm hiểu lý do không thực hiện tiếp việc ký hợp đồng mua bán tại công chứng, và xác định bên nào có lỗi dẫn đến không thể tiếp tục tại giai đoạn công chứng sang tên.

Theo đơn kháng cáo và quá trình khai nhận tại Tòa án, bà Hoàng Thị T đại diện cho nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H cho là vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BN 725479 số vào sổ 05155 cấp ngày 03/9/2013 có ghi "Nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện giao dịch" nên giao dịch đặt cọc ngày 01/10/2015 đã vô hiệu ngay từ khi ký kết. Xét thấy theo quy định tại Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm a phần 1 Mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1994 tức Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự quy định: "….Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Phía nguyên đơn cho là trước 01/12/2015 nguyên đơn và gia đình ông T có ra Phòng công chứng nhưng không công chứng được hợp đồng theo thỏa thuận. Tuy nhiên bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh vào ngày này hoặc trước ngày 01/12/2015 ông H muốn giao 9 tỷ cho ông T để hai bên chính thức ra công chứng ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận. Sau đó bà T khai tự ông H đi hỏi chứ không đi với ông T; khi hỏi công chứng nói giấy chứng nhận ghi câu như trên không ký công chứng được, bà T không xuất trình được chứng cứ gì thể hiện có trao đổi với ông T là có hỏi công chứng là hai bên có ra công chứng cũng không ký hợp đồng được.

Do đã ký kết hợp đồng đặt cọc nên khi nhận được Thông báo thanh toán nợ tiền sử dụng đất vào ngày 23/11/2015 ông T đã nộp tiền sử dụng đất cho Chi cục thuế huyện A, ngày 27/11/2015 trong giấy chứng nhận được cập nhật là đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nợ tiền sử dụng đất) như vậy chỉ từ ngày 27/11/2015 đến ngày 01/12/2015 ông H, ông T mới ra Văn phòng công chứng được nên lời khai của nguyên đơn là trước ngày 27/11/2015 nguyên đơn và bị

đơn ra văn phòng công chứng là vô lý không phù hợp lời khai và các chứng cứ có trong hồ sơ.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 03/9/2013 tên ông T là đại diện cho bà Âu N và đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn X. Nguồn gốc nhà đất này là của ông Nguyễn Văn X và bà Âu N sở hữu sử dụng. Ngày 21/9/2011 ông Nguyễn Văn X mất, nên ngày 28/8/2012 gia đình ông T đã làm thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế và các ông bà Nguyễn Thị Anh T3, Nguyễn Anh T2, Nguyễn Anh K, Nguyễn Anh T1 đã giao phần thừa kế của mình được hưởng từ ông Nguyễn Văn X cho ông Nguyễn Âu Anh T.

Do hợp đồng này chỉ là hợp đồng đặt cọc chưa phải là hợp đồng mua bán cho nên hai bên thỏa thuận trong 60 ngày phải ra Văn phòng công chứng nào đó ký hợp đồng mua bán chính thức, bên ông H không thông báo với bên ông T ra văn phòng công chứng nào và ông H cầm theo 9 tỉ để ra công chứng giao tiền. Bên ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ đóng tiền nợ sử dụng đất, chờ bên mua giao tiếp tiền và giao nhà cho họ. Nếu như khi ra công chứng mà bên ông T không ký được hợp đồng do thiếu đồng sở hữu thì bên ông T phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc 1 tỷ đồng thành 2 tỷ đồng cho ông H. Việc ông H không ra công chứng, không giao tiếp 9 tỷ đồng cho bên nhận đặt cọc là lỗi của ông H - bên đặt cọc đúng ngày 01/12/2015 không ra công chứng ký hợp đồng mua bán trong khi hợp đồng đặt cọc đã hoàn thành. Còn phía bên nhận đặt cọc chưa cần xác định đồng sở hữu là những ai, chỉ khi ra công chứng thiếu đồng sở hữu thì bên ông T sẽ bổ túc thêm người vì chỉ mới là giao kết nhận cọc. Ông T đã cam kết với ông H nếu bên ông T có tranh chấp về đồng sở hữu thì bên ông T có lỗi và phải bồi thường gấp đôi tiền cọc cho ông H.

Luật quy định trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không thực hiện được hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1994 nay là khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T ký nhận cọc với ông H chỉ nhằm để giao kết hợp đồng mua bán. Do ông H không giao tiếp 9 tỷ đồng nên việc ký kết hợp đồng mua bán tại công chứng chưa xảy ra. Hợp đồng đặt cọc này không bị vô hiệu ngay từ khi ký kết vì đặt cọc chỉ nhằm mang tính chất giao kết chưa cần xác định phải có đầy đủ đồng sở hữu mới được ký kết.

Hợp đồng đặt cọc có Thừa phát lại huyện Mchứng kiến việc lập hợp đồng và giao nhận tiền cho nên ràng buộc hai bên phải thực hiện mọi cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Như bên bị đơn khai ông H không đủ khả năng thanh toán 9 tỷ đồng còn lại nên đến ngày 01/12/2015 ông H không chịu ra công chứng ký hợp đồng mua bán, ông T gọi điện nhiều lần ông H tắt máy, vợ ông H cho biết do làm ăn thua lỗ nên không có đủ số tiền 9 tỷ đồng để giao cho ông T.

Ông H và bà T đại diện ông H cho là bên ông có ra công chứng nhưng công chứng viên không chịu ký và giải thích nhà đất không thực hiện được giao dịch. Xét thấy khi tiến hành đặt cọc, ông H đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và các tài liệu khác liên quan đến tài sản giao dịch. Ở Điều 7 Hợp đồng đặt cọc ràng buộc trách nhiệm bên mua là tự xác minh, thẩm định và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của giấy tờ và tài liệu liên quan hợp đồng này, chứng tỏ ông H đọc kỹ, biết về tình trạng giấy tờ nhà đất của ông T và đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc.

Xét ông H có nghĩa vụ cùng với ông T ra công chứng ký hợp đồng mua bán để giao tiếp 9 tỷ đồng còn lại, nhưng ông H không thực hiện và tự cho rằng giấy tờ bên ông T không được phép giao dịch nên cho dù hai bên có ra công chứng thì cũng không ký hợp đồng được. Đây chỉ là suy nghĩ chủ quan của phía ông H, vì khi ký hợp đồng chính thức nếu mẹ và anh chị em ông T không chịu ký tên thì là do bên ông T có lỗi làm cho hợp đồng mua bán không ký công chứng được. Bên cạnh đó, hai bên đã thỏa thuận trước khi ra công chứng ký hợp đồng mua bán, ông H phải giao 9 tỷ đồng cho ông T nhưng ông H chưa giao dẫn đến các bên không thể ra công chứng ký, nên không thể cho là lỗi của bên ông T.

Việc trong giấy chứng nhận số 05155 ngày 03/9/2013 ghi câu: "Nhà đất chưa phân chia thừa kế, không được thực hiện các giao dịch" nhưng sau thời gian ông H không mua tiếp, ông T bán nhà cho người khác và nhà đã sang tên qua cho người thứ ba, như vậy không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng mua bán của đồng sở hữu nhà đất do ông T đứng đại diện khai trình.

Như phân tích ở trên, điều đó chứng tỏ bên mua không giao tiếp 9 tỷ còn lại để tiến hành hợp đồng mua bán tại công chứng là bên mua có lỗi và phải chịu phạt là mất tiền đặt cọc như quy định tại điểm a, phần 1, Mục I của Nghị quyết 01/2003 và khoản 2 Điều 358 Bô luật dân sự năm 2005.

Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho giấy chứng nhận ngày 03/9/2013 có câu nhà đất chưa phân chia thừa kế nên không được phép giao dịch, ông T chỉ là người đại diện cho bà Âu N và là đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn X.

Như nhận định ở trên, do năm 2012 có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế người để lại di sản của ông Nguyễn Văn X và ông T là người được bốn chị và anh thừa kế chỉ định hưởng phần nhà, đất mà sau đó ông T ký bán cho ông H, việc ông T một mình ký hợp đồng đặt cọc cho ông H được ông H chấp nhận. Việc ký này chỉ là thỏa thuận đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chứ chưa ký mua bán nhà chính thức tại công chứng nên ông T có quyền ký, nếu bên gia đình ông T có tranh chấp sở hữu với ông T thì ông sẽ đền gấp đôi tiền cọc cho ông H.

Ông H vi phạm cam kết về thời gian ông hứa giao tiếp 9 tỷ rồi ra công chứng vào ngày 01/12/2015 nhưng ông H không giao. Bên ông T nếu mẹ và anh chị em có tranh chấp đồng sở hữu thì ông T sẽ bồi thường gấp đôi tiền cọc cho

ông H nhưng gia đình ông T không hề có sự tranh chấp này, để hoàn chỉnh hồ sơ cho bên mua và ký chính thức bên gia đình ông T sẽ thực hiện các thủ tục như bên công chứng yêu cầu. Giống như sau khi thỏa thuận bán nhà cho người khác gia đình ông T đã làm lại văn bản khai nhận di sản thừa kế và người mua sau đã được sang tên như vậy không thể cho là hợp đồng đặt cọc này vô hiệu được mà phải xác định lỗi là bên mua không giao tiếp tiền nên việc tiếp theo ký hợp đồng mua bán chính thức tại công chứng không thực hiện được là lỗi của bên mua. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án sơ thẩm đã tính đúng nên được giữ nguyên

Về án phí dân sự phúc thẩm, do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bên kháng cáo là ông H phải chịu án phí là 300.000đ.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 121, 122, 358 Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ 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:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc ông Nguyễn Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất và nhà ở do ông Nguyễn Âu Anh T và ông Nguyễn Văn H lập ngày 01/10/2015 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc ông H yêu cầu ông Nguyễn Âu Anh T trả số tiền 1.135.600.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 135.600.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu là 46.268.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 23.034.000đ (Hai mươi ba triệu không trăm ba mươi bốn ngàn đồng)

theo biên lai thu tiền số 0020580 ngày 08/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Ông H phải nộp bổ sung số tiền là 23.234.000đ (Hai mươi ba triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn đồng) tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0030363 ngày 19/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

4. 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 dân sự, 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 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân huyện A;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Liên