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: 256/2021/DSPT
Ngày: 23/3/2021
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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 Nguyễn Đình Đức

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, 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 40/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 410/2020/ DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 511/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2199/2021/QĐH ngày 12 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Anh T, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 120/86A/18, đường Q, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Số 275/133/35, đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: Số 275/138 đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2020 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Dương Anh T trình bày: Ngày 04/03/2020, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc bảo đảm việc mua bán căn nhà 404/11/14 đường Q, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.640.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn tiền cọc là

100.000.000 đồng. Tại thời điểm mua bán, căn nhà 404/11/14 đường Q, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có giấy kê khai nhà đất năm 1999 và đang làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Đôi bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng từ ngày 04/3/2020 đến 04/5/2020, bị đơn phải làm xong thủ tục và sau khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu, đôi bên sẽ ký hợp đồng mua bán và nguyên đơn thanh toán tiền mua nhà còn lại. Trong trường hợp không được cấp giấy chứng nhận thì bị đơn phải hoàn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị L trình bày tại bản tự khai ngày 28/5/2020: Bị đơn xác nhận ngày 04/3/2020 có ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn để bảo đảm việc mua bán căn nhà 404/11/14 đường Q, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Đôi bên thỏa thuận giá mua bán là 1.640.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 100.000.000 đồng và sẽ thanh toán tiếp 600.000.000 đồng khi có biên nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận của căn nhà nêu trên. Hợp đồng có ghi rõ ngày có biên nhận là từ ngày 01/4/2020 đến 04/4/2020. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao 100.000.000 đồng tiền cọc. Do dịch bệnh covid 19 và yêu cầu giãn cách xã hội của Chính phủ, nên đến ngày 23/4/2020 mới có giấy biên nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận V. Tuy nhiên, sau khi có biên nhận, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và không thanh toán tiền 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Do vậy, nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất số tiền cọc 100.00.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 410/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 04/3/2020 ký kết giữ nguyên đơn và bị vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Anh T: Buộc bị đơn bà Lê Thị L phải trả ông Dương Anh T tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 30/12/2020, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Dương Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Lê Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Bị đơn bà Lê Thị L yêu cầu sửa án sơ thẩm với lý do việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng lỗi là do ông T, nên ông T phải bị mất cọc.

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 pháp luật 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: Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa phải là chủ sở hữu nhà đất hợp pháp của căn nhà số 404/11/14 đường Q, phường M, quận V, nên việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là đã vi phạm pháp luật nên vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn đồng ý trừ số tiền chi phí môi giới mà bị đơn đã trả. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sửa một phần 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, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 04/03/2020 do nguyên đơn ông Dương Anh T và bị đơn Lê Thị L ký kết (Từ BL số 43 đến BL 45) cho thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nhà và đất tại số 404/11/14 đường Q, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 67/10D đường M, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo Công văn số 1307/CVGV ngày 26/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V (BL 60), và giấy Chứng nhận cấp số nhà số 1685/CN-UBND ngày 14/10/2019 (BL 59) của Ủy ban nhân dân quận V thể hiện căn nhà trên ông Nguyễn Ngọc Khoa và bà Nguyễn Thị Thu Ngân đang sử dụng, chứng nhận này được sử dụng khi hộ gia đình, cơ quan, tổ chức làm các thủ tục liên quan đến địa chỉ, không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng. Theo tờ đăng ký nhà đất ngày 06/8/1999, thì ông Khoa và bà Ngân đứng tên đăng ký kê khai và đang lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Xét, tại thời kiểm ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, bên bán bà Lê Thị L không có quyền sở hữu căn nhà số 404/11/14 Quang Trung, Phường 10, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của Luật nhà ở năm 2014,

thì hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 04/3/2020 ký kết giữa ông Dương Anh T và bà Lê Thị L đã vi phạm quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 04/3/2020 vô hiệu và buộc bị đơn phải hoàn trả 100.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Lê Thị L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cho rằng đã chi phí cho người môi giới hết 17.500.000 đồng. Nguyên đơn ông T đồng ý chịu phần chi phí môi giới này. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Vì vậy, cần sửa một phần 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 được chấp nhận nên bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L

Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 123, Khoản 2 Điều 131, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm d Khoản 1 Điều 10, điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng 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:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 04/3/2020 ký kết giữ nguyên đơn ông Dương Anh T với bị đơn bà Lê Thị L bị vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Anh T: Buộc bị đơn bà Lê Thị L phải trả ông Dương Anh T số tiền đặt cọc là 82.500.000 (Tám mươi hai triệu năm trăm ngàn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

năm 2015.

1. Bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.125.000 đồng (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng cho ông Dương Anh T theo biên lai thu tiền số AA/2019/0026081 ngày 15/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0027754 ngày 05/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại 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 V;
- Chi cục Thi hành án Quận V;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Phạm Thị Thảo

