

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2022/DS-PT
Ngày: 17/3/2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà

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 Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hồng Giảng
2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị
Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
13/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án
nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2022/QĐ-PT ngày
24/01/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 1557/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 2
năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ông Lê Minh Q**, sinh năm: 1980 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 79/71/9 đường Y, Phường I, Quận N, Thành phố Hồ
Chí Minh.

2. *Bị đơn:* **Bà Ngô Thị Hồng A**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ thường trú: Số 68B đường K, khu phố O, phường M, quận U,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Phương S (theo văn bản ủy quyền
ngày 25/5/2020) (có mặt)

Địa chỉ: Số 490/17 đường P, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích X, sinh năm: 1984 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 79/71/9 Y, Phường I, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trương Đình E, sinh năm: 1972

Địa chỉ thường trú: Số 68B đường K, khu phố O, phường M, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Phương S (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020) (có mặt)

Địa chỉ: Số 490/17 đường P, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Ngô Thị Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Ông Lê Minh Q và bản tự khai Ông Lê Minh Q là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/7/2019, ông có đặt cọc với Bà A để mua căn nhà số 15/37 Lô Tư, phường M, quận U với giá 1.160.000.000đ (một tỉ một trăm sáu mươi triệu đồng). Ngày 03/7/2019, ông giao 50.000.000đ, ngày 04/7/2019, theo yêu cầu của Bà A, ông giao 10.000.000đ, ngày 18/7/2019 Bà A lại điện thoại giục ông giao tiếp tiền cọc 100.000.000đ, tổng cộng ông đã giao cho Bà A 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận ngày 27/8/2019 sau đó gia hạn đến ngày 03/9/2019 là thanh toán đủ tiền mua nhà. Đến ngày 04/8/2019, ông đến nhà Bà A để đưa thêm một nửa số tiền tổng giá trị căn nhà. Ông yêu cầu Bà A cung cấp giấy tờ rõ ràng hơn về căn nhà. Sau khi xem xét giấy tờ, ông phát hiện có giấy tờ Bà A cung cấp cho ông còn chưa trống bên mua không ký tên mà chỉ có người bán ký tên. Bà A mua nhà của ông D vào ngày 22/7/2019 nhưng lại nhận tiền cọc của ông từ ngày 03/7/2019, như vậy Bà A mua sau khi nhận cọc của ông và Bà A đã cung cấp giấy mua bán khống cho ông. Mặt khác, những giấy tờ chủ cũ bán nhà thể hiện chỉ có diện tích 3,8m x 4m nhưng Bà A lại ký bán nhà cho ông với diện tích 4m x 4m. Ông có yêu cầu Bà A phải công chứng ký kết hợp đồng mua bán nhà thì Bà A nói bán giấy tờ tay không ai công chứng. Ông nói như vậy ông không mua được thì Bà A nói không mua mất cọc và chỉ bán giấy tờ tay nhưng những người khác. Khi phát hiện ra sự việc, Bà A cự cãi với ông rằng ông mua giấy tờ tay phải chịu, còn thách thức ông đi kiện. Nhận thấy hai bên không có tiếng nói chung, ngày 07/8/2019, ông đã khởi kiện Bà A tại Tòa án. Do Bà A không thực hiện được hợp đồng mua bán nhà với ông (diện tích mua bán nhà của Bà A với ông không phù hợp với diện tích từ chủ cũ chuyển nhượng), Bà A cũng không có quyền bán nhà cho ông (do thời điểm bán nhà, Bà A chưa mua nhà của ông D), ông yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 03/7/2019 giữa ông và Bà A; buộc Bà A, ông E phải trả cho vợ chồng ông số tiền cọc đã nhận 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Ngô Thị Hồng A là bị đơn có Bà Trịnh Thị Phương S làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà S xác nhận bà Thi có nhận của Ông Q 03 đợt với số tiền đặt cọc là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) để bán căn nhà 15/37 L, phường

M, quận U với giá 1.160.000.000đ (một tỉ một trăm sáu mươi triệu đồng). Số tiền đặt cọc là do Ông Q tự đưa cho Bà A chứ Bà A không đặt điều kiện buộc Ông Q đưa tiền cọc như lời trình bày của Ông Q. Do hai bên giao dịch bằng giấy tờ tay, không có công chứng, chứng thực, nhà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tất cả những thông tin về căn nhà Ông Q đã tìm hiểu trước khi ký kết hợp đồng, việc này có người làm chứng biết sự việc. Nhà bán bằng giấy tay mới có giá 1.160.000.000đ (một tỉ một trăm sáu mươi triệu đồng) chứ nếu nhà có giấy chứng nhận thì giá phải cao hơn nhiều. Nhà Bà A mua bằng giấy tờ tay từ ông Nguyễn Thanh D, Bà A đã đặt cọc cho ông D từ ngày 26/6/2019, chủ cũ đã đồng ý cho Bà A lướt sóng bán căn nhà, việc mua đi bán lại, Bà A có quyền lướt sóng để bán lại cho người khác. Do đó, Ông Q đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không tiến hành mua nhà theo thỏa thuận thì phải mất cọc. Bà A không đồng ý trả lại tiền cọc cho vợ chồng Ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Bích X trình bày: Bà là vợ Ông Q, bà thống nhất với lời trình bày của Ông Q. Việc Bà A nói ông D đồng ý cho Bà A bán nhà có văn bản hay không, tại sao Bà A không cung cấp cho vợ chồng bà khi mua nhà. Nếu Bà A nói Bà A có quyền lướt sóng thì Bà A cũng không thực hiện được hợp đồng vì diện tích nhà đã bán cho vợ chồng bà lớn hơn so với diện tích của chủ cũ bán. Bà yêu cầu Bà A phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình E có Bà Trịnh Thị Phương S đại diện trình bày: Ông E là chồng của Bà A, ông thống nhất với ý kiến của Bà A, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án số 204/2022/DS-ST Ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 194, Điều 195, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ khoản 9 Điều 6, khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Minh Q đối với Bà Ngô Thị Hồng A.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc bán nhà) ngày 03/7/2019 được ký kết giữa Ông Lê Minh Q, Bà Ngô Thị Hồng A là vô hiệu.

Buộc Bà Ngô Thị Hồng A, ông Trương Đình E phải trả cho Ông Lê Minh Q, Bà Nguyễn Thị Bích X số tiền đặt cọc 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Hồng A chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Lê Minh Q số tiền tạm ứng án phí là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0018816 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Trịnh Thị Phương S là người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo bị đơn Bà Ngô Thị Hồng A trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Minh Q. Khi ký hợp đồng đặt cọc Ông Q biết rõ tình trạng nhà chưa có giấy chứng nhận sở hữu và chỉ mua bán bằng giấy tay. Việc Ông Q cho rằng Bà A cung cấp giấy tờ không rõ ràng thì tại sao tiếp tục giao số tiền cọc đến 02 lần là 110.000.000 đồng. Bà A còn đồng ý việc nếu Ông Q muốn bán lại cho người khác thì Bà A sẽ giúp hỗ trợ vì thời điểm này có nhiều người hỏi mua nhưng Ông Q không hợp tác. Tại phiên tòa, Bà A tự nguyện hoàn trả cho Ông Q 90.000.000 đồng vì số tiền còn lại trong 160.000.000 đồng tiền cọc bà đã chi phí cho các khoản khác như tiền môi giới...

Phía Ông Q và Bà X thống nhất chỉ yêu cầu Bà A trả lại số tiền cọc là 140.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng phí môi giới với điều kiện Bà A phải thanh toán chuyên khoản ngay số tiền này. Trường hợp Bà A không đồng ý thì ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận U đưa vụ án ra xét xử ngày 22/11/2021 đến ngày 29/11/2021 bị đơn có đơn kháng cáo, căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên đề nghị chấp nhận xem xét.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng việc xác định tư cách đương sự và đưa người tham gia tố tụng

Về hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên tuân thủ về hình thức.

Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc thể hiện:

+Về đối tượng nhà, đất giao dịch: Các bên ghi không đúng địa chỉ nhà, đất đang giao dịch là 15/37 phường M, quận U.

+ Về tình trạng pháp lý nhà, đất giao dịch: Căn cứ tài liệu chứng cứ và xác nhận của các đương sự trong hồ sơ thể hiện nhà, đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C có diện tích 5.439m². Ông C bán cho bà Lê Thị Thu R vào ngày 22/8/2001 một phần diện tích 4m x 3,8m = 15m². Bà R tiếp tục bán giấy tay cho người khác. Nhà, đất này đã bán giấy tay qua nhiều người gồm ông Hạp Tiến V, ông Huỳnh Thành T, bà Vũ Thị Thu G, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thanh D. Tại thời điểm Bà A nhận cọc của Ông Q thì nhà, đất vẫn chưa có giấy chủ quyền hợp lệ. Do đó việc giao dịch nhận cọc mua, bán nhà giữa Ông Q và Bà A vô hiệu theo qui định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 194, Điều 195 Bộ luật dân sự, Điều 6, Điều 18; điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên có đưa ra phương án hòa giải nhưng không thống nhất được. Do đó, Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Kháng cáo của Bà A là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận U đưa vụ án ra xét xử ngày 22/11/2021, Bà Ngô Thị Hồng A có đơn kháng cáo ngày 29 tháng 11 năm 2021; căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo còn trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”, nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng là quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đúng thẩm quyền.

[1.3] Xét việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp:

Hợp đồng đặt cọc giao kết năm 2019, Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[1.4] Về xác định người tham gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu đưa người làm chứng tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ việc Ông Q biết nhà tranh chấp chưa có giấy tờ hợp lệ và số về tiền đặt cọc 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Nhận thấy, tại tòa các đương sự đều thống nhất các nội dung trên, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không triệu tập người làm chứng.

Nguyên đơn Ông Lê Minh Q khởi kiện bị đơn Bà Ngô Thị Hồng A yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc căn nhà và đất và yêu cầu vợ chồng Bà A, ông E trả lại tiền cọc. Bà A cũng xác nhận mình là người nhận tiền cọc của Ông Q, Bà X; những người đã từng giao dịch, mua bán giấy tay căn nhà là ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Thu R, ông Hạp Tiến V, ông Huỳnh Thành T, bà Vũ Thị Thu G, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thanh D đều không liên quan gì đến số tiền nhận cọc của Ông Q.

Nhà và đất các bên tranh chấp có nguồn gốc từ phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C, ông C bán cho bà R. Bà R làm đơn xin cấp sổ nhà và được cơ quan chức năng cấp sổ nhà là 15/37 L phường M, quận U. Sau đó bà R bán cho ông Hạp Tiến V và bán lại cho ông Huỳnh Thành T, bà Vũ Thị Thu G, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thanh D, ông D bán cho Bà A và Bà A bán cho Ông Q.

Trong các giấy mua bán đều ghi địa chỉ 15/37 L, phường M, quận U là không đúng địa chỉ nhà, đất đang giao dịch. Thực tế, nhà và đất tại số 15/37 L, phường M, quận U theo CV số 3201/CNBTB ngày 06/8/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Lê Đình Minh N và bà Nguyễn Thị M. Ông Q và Bà A chỉ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và số tiền đã đặt cọc không liên quan đến giao dịch trước hoặc sau đó, cũng như không liên quan đến ông N và bà M.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các ông bà có tên trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và triệu tập bà Lê Thị Xuân H với tư cách người làm chứng trong vụ án này là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu kháng cáo của Bà Ngô Thị Hồng A không đồng ý hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 160.000.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ Giấy nhận cọc bán nhà (sau đây gọi là Hợp đồng đặt cọc) ký kết ngày 03/7/2019 giữa bên nhận cọc là Bà Ngô Thị Hồng A, bên đặt cọc là Ông Lê Minh Q có cơ sở xác định các bên thỏa thuận việc mua, bán toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 15/37 L, phường M, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

[2.1.2] Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

- *Xét về chủ thể tham gia giao dịch:* Căn cứ Điều 1 của Giấy nhận cọc bán nhà lập ngày 03/7/2019 thì chủ thể giao kết hợp đồng là Bà Ngô Thị Hồng A, ông Trương Đình E (bên nhận đặt cọc) và Ông Lê Minh Q (bên đặt cọc) đều là những cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên đều thừa nhận việc tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc để mua, bán nhà.

- *Xét về đối tượng và nội dung của hợp đồng:*

Căn cứ tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ có cơ sở xác định: Phần đất địa chỉ ấp P, xã B, huyện B thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn O theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 294/QSDĐ ngày 15/9/2000 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp thuộc thửa 60 tờ bản đồ 16, xã B, huyện B có tổng diện tích 5439m². Ông C bán cho bà Lê Thị Thu R vào ngày 22/8/2001 một phần diện tích 4m x 3,8m = 15m². Ngày 30/11/2001, bà R làm đơn xin cấp sổ nhà gửi Ủy ban nhân dân huyện BC.

Ngày 11/01/2002, Ủy ban nhân dân huyện B có thông báo số 770/TB-UB tạm cấp sổ nhà là 3/44/3 Ấp 5 Xã B, Huyện BF. Đến ngày 11/5/2004, Ủy ban nhân dân quận U ban hành quyết định số 4338/QĐ-UB đổi thành sổ nhà mới là 15/37 Khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa, quận U. Ngày 21/3/2008, bà R bán lại căn nhà này cho ông Huỳnh Thành T. Sau đó nhà, đất này được bán lại bằng giấy tay cho nhiều người khác. Căn cứ vào hợp đồng nhận cọc ngày 03/7/2019 và lời thừa nhận của các bên đương sự đều xác định tại thời điểm Bà A và Ông Q ký kết hợp đồng đặt cọc, Bà Ngô Thị Hồng A thì nhà, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là nhà và đất các bên ghi nhận là địa chỉ 15/37 L, phường M, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng với địa chỉ theo quyết định đổi sổ nhà số 4338/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận U vì theo quyết định này thì số nhà chính xác là 15/37 Khu phố A, phường H, quận U. Căn cứ kết quả xác minh về thông tin cấp giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận U (bút lục 98) thì nhà đất tại địa chỉ 15/37 L, phường M, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Đình Minh N và bà Nguyễn Thị M đứng tên (bút lục 7).

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Q và Bà A đều thừa nhận việc nhầm lẫn địa chỉ này và xác định các bên không ký hợp đồng đặt cọc giao dịch mua bán nhà, đất tại địa chỉ 15/37 L, phường M, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Đình Minh N và bà Nguyễn Thị M.

Diện tích mua bán ghi nhận trong giấy nhận cọc là (4m x 4m), các bên xác nhận là không chính xác với diện tích căn nhà giao dịch và giấy tờ chuyển nhượng trước đó (4m x 3,8m = 15m²); đồng thời diện tích nhà mua bán không đủ tách thửa theo qui định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến của Bà A và ông E không đồng ý trả lại tiền cọc với lý do tất cả những thông tin về căn nhà Ông Q đã tìm hiểu trước khi ký kết hợp đồng. Nhà Bà A mua bằng giấy tờ tay từ ông Nguyễn Thanh D, Bà A đã đặt cọc cho ông D từ ngày 26/6/2019, ông D đã đồng ý cho Bà A lướt sóng bán căn nhà. Do đó, Ông Q đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không tiến hành mua nhà theo thỏa thuận thì phải mất cọc. Xét, do giao dịch dân sự giữa Ông Q và Bà A vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Hiện nay, nhà đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không xác định được ai là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản. Do đó, mặc dù các chủ cũ có đồng ý cho Bà A bán nhà cho Ông Q thì cũng không làm giao dịch đặt cọc giữa Bà A, ông E và Ông Q phát sinh hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2019 là có căn cứ. Theo qui định tại Điều 118 luật nhà ở vì việc mua bán nhà ở chỉ được phép thực hiện khi nhà ở đó đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu theo qui định của pháp luật. Việc Bà A, ông E giao kết hợp đồng đặt cọc nhà đất với Ông Q đã vi phạm Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 194, Điều 195 Bộ luật dân sự, Điều 6, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở và Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 thì *“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”*.

[2.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại Tòa, hai bên đương sự đã xác nhận việc Ông Q đã giao và Bà A, ông E đã nhận 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Bà X là vợ của Ông Q và Ông Q cũng thừa nhận số tiền đặt cọc là tài sản chung vợ chồng. Tại phiên tòa phúc thẩm phía Bà A tự nguyện hoàn trả số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng cho Ông Q và Bà X nhưng ông bà không đồng ý. Nên buộc Bà A, ông E phải trả lại cho vợ chồng Ông Q, Bà X 160.000.000 đồng tiền cọc mua bán nhà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà A, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên nên bị đơn phải chịu án phí tính trên số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) phải trả cho nguyên đơn, án phí được tính là: 8.000.000đ (tám triệu đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ông Lê Minh Q số tiền tạm ứng án phí là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0018816 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Bà Ngô Thị Hồng A phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/00032940 ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Bà A đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 194, Điều 195, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ khoản 9 Điều 6, khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;
- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 204/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” của Tòa án nhân dân quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Minh Q đối với Bà Ngô Thị Hồng A.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc bán nhà) ngày 03/7/2019 được ký kết giữa Ông Lê Minh Q, Bà Ngô Thị Hồng A là vô hiệu.

Buộc Bà Ngô Thị Hồng A, ông Trương Đình E phải trả cho Ông Lê Minh Q, Bà Nguyễn Thị Bích X số tiền đặt cọc 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Hồng A chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Lê Minh Q số tiền tạm ứng án phí là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0018816 ngày 15/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Hồng A phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/00032940 ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U. Bà A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận U;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương