

**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: 274/2019/DS-PT

Ngày: 09/4/2019.

Về việc 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 Trần Thị Thương.
- Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo.

Bà Lâm Thị Thu Lan.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Danh Đồi – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2019/DSPT ngày 04/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 602/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 565 Tỉnh lộ 10, phường BTĐ B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến B, sinh năm 1968. Theo Hợp đồng ủy quyền số 04069 ký công chứng ngày 01/3/2019 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1977. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1477 Tinh lộ 10, Khu phố 4, phường T A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Ông Nguyễn Ngọc Ch, sinh năm 1960. (Có mặt).

Địa chỉ: 984 H, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Cao Chí O, sinh năm 1969. (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: 94 L Đ C, phường BTĐ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H - có ông Phạm Tiến B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 17/8/2011, bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr có thỏa thuận việc đặt cọc mua bán đối với căn nhà và đất tại địa chỉ: 1477 Tinh lộ 10, Khu phố 4, phường T A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*”. Theo đó, bà H đã giao cho bà Tr số tiền cọc là 300.000.000 (*Ba trăm triệu đồng*) nhưng vì không thực hiện được hợp đồng mua bán chính thức nên phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu bà Tr hoàn trả lại số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu đồng*).

- *Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày:* Khoảng năm 2010, ông Nguyễn Ngọc Châu có mượn Giấy chủ quyền của căn nhà 1477 Tinh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp cho bà Nguyễn Thị Hồng H vay số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu đồng*). Đến khoảng tháng 8/2012, bà H có đến nhà lấy tiền lãi nhưng ông Châu không có nhà, bà H có đưa 02 tờ giấy viết sẵn đưa cho bà ký nói là để đo đạc hoàn công nên bà Tr có ký nhưng không có đọc và không biết là ký giấy mua bán nhà. Nay bà H yêu cầu bà thanh toán số tiền trên, bà không đồng ý vì bà không vay cũng như không nhận tiền của bà H mà là ông Châu vay.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Ch trình bày:* Ông thừa nhận có mượn Giấy chủ quyền căn nhà 1477 Tinh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tr và ông O (Chồng trước bà Tr) để thế chấp cho bà H vay số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu đồng*) từ năm 2010. Ông có đóng lãi đến tháng 6/2012 thì không đóng nữa do vợ sinh con nhỏ và kinh tế khó khăn. Nay bà H khởi kiện ông xác nhận có vay số tiền trên nhưng

không đồng ý trả ngay cho bà H vì ông không có đủ số tiền này. Ông chỉ có khả năng trả mỗi tháng 10.000.000 đồng, khi nào ông có tiền thì sẽ trả hết cho bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Chí O trình bày:* Ông không biết việc vay mượn hay mua bán nhà giữa bà H, bà Tr và ông Châu. Ông xác nhận giữa ông và bà Tr đã ly thân từ lâu và bà Tr giữ Giấy chủ quyền của căn nhà 1477 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường T A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên của ông và bà Tr, nay ông đề nghị bà Tr và ông Châu trả lại giấy chứng nhận trên cho ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 17/8/2011 là vô hiệu.

Hủy bỏ giấy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 17/8/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H với bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải trả lại cho bà số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu đồng*).

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông O bản chính 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG073323, vào sổ số H00924/T A, cấp cho ông O, bà Nguyễn Thị Thùy Tr ngày 08/8/2006, thửa đất 02(39), tờ bản đồ số 05-SĐN (06-TL02) tại địa chỉ số 1477 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự về việc vay tài sản cho bà Nguyễn Thị Hồng H đối với ông Nguyễn Ngọc Ch trong một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2018, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Tiến B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ Khoản 1 Điều 308 tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 hình thức: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo được chấp nhận.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Chí O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Tr, ông O theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Trong Đơn kháng cáo đề ngày 28/11/2018, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT với lý do bản án sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lý do kháng cáo nêu trên, tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Thửa đất số 02(39), tờ bản đồ số 05-SĐN (06-TL02) tại địa chỉ số 1477 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG073323, vào sổ số H00924/T A cho vợ chồng ông O và bà Nguyễn Thị Thùy Tr vào ngày 08/8/2006. Ông O và bà Tr chưa ly hôn cũng như chưa có văn bản thỏa thuận về phân chia tài sản chung vợ chồng.

Tính đến ngày 17/8/2011, thửa đất số 02(39), tờ bản đồ số 05-SĐN (06-TL02) tại địa chỉ số 1477 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Cao Chí O và bà Nguyễn Thị

Thùy Tr. Do quyền sử dụng thửa đất nói trên là tài sản chung của ông Ón và bà Tr, nên việc bà Tr đơn phương tham gia thực hiện giao dịch đặt cọc mua bán, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất mà không có sự tham gia, không có ý kiến của ông Ón là không phù hợp với quy định. Như vậy, ngay khi giao kết hợp đồng các bên đã vi phạm quy định của pháp luật tại các Điều 122, 358, 450 Bộ luật dân sự dẫn đến giao dịch bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 17/8/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H với bà Nguyễn Thị Thùy Tr bị vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch trên là không đúng nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

- Theo tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm, có cơ sở xác định ông Châu là người vay bà H số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), ông Ch thừa nhận có nhận số tiền vay và đóng lãi suất cho bà H (12.000.000 đồng/tháng) từ thời điểm vay (2010) đến tháng 6/2012. Nguyên đơn cho rằng bà Tr có nhận 300.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc có giao nhận tiền. Trong khi bị đơn bà Tr khẳng định bà không có nhận số tiền này mà ông Ch là người vay tiền và nhận tiền từ bà H. Như vậy, lời khai của nguyên đơn là không phù hợp với các chứng cứ và lời khai nhận của ông Châu thể hiện bà Tr là người có nhận số tiền từ bà H.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Tr phải hoàn lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với tài liệu, lời khai của các đương sự trong vụ án.

- Về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Chí O, bà Nguyễn Thị Thùy Tr: Đại diện nguyên đơn thừa nhận và đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Cao Chí O bản chính 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG073323, vào sổ số H00924/T A, cấp cho ông O, bà Nguyễn Thị Thùy Tr ngày 08/8/2006, thửa đất 02(39), tờ bản đồ số 05-SĐN(06-TL02) tại địa chỉ số 1477 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật, là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Xét, giao dịch dân sự giữa ông Ch và bà H là một giao dịch dân sự khác (vay tài sản) và phía nguyên đơn cũng không yêu cầu ông Ch trả lại số tiền 300.000.000 đồng mặc dù ông Ch thừa nhận nợ và sẽ chịu trách nhiệm trả nợ nên Tòa án không xem xét giải quyết, tách ra giải quyết vụ án khác khi nguyên đơn có yêu cầu.

Bởi những lẽ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 129, Điều 134; Điều 137; 450 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1128/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc mua bán nhà ngày 17/8/2011 giữa bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị Thùy Tr là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy Tr phải trả lại cho bà số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông O bản chính 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG073323, vào sổ số H00924/T A, cấp cho ông O, bà Nguyễn Thị Thùy Tr ngày 08/8/2006, thửa đất 02(39), tờ bản đồ số 05-SĐN(06-TL02) tại địa chỉ số 1477 Tinh lộ 10, Khu phố 4, phường TT A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự về việc vay tài sản cho bà Nguyễn Thị Hồng H đối với ông Nguyễn Ngọc Ch trong một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (Mười lăm triệu đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 (Ba

triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0000485 ngày 30/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 11.250.000 (*Mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) mà H đã nộp theo biên lai số AA/2018/0030596, ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận BT, Tp.HCM;
- TAND quận BT, Tp.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thương