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: 769/2018/DS-PT
Ngày: 21-8-2018
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: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Bà Trịnh Thị Ánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – Thư ký 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 Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 289/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2018/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BC bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3189/2018/QĐPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Đăng P, sinh năm 1968; cư trú tại: Số nhà 27 PĐC, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1977; cư trú tại: Tầng 4 số 454A NTMK, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Hồng V, sinh năm 1968 – Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn LTV thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1939; cư trú tại: Số nhà 309 LHP, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hoàng P2, sinh năm 1988; cư trú tại: Số nhà 245 PVĐ, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí

Minh (theo văn bản ủy quyền lập ngày 21/10/2017) (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Xuân D2, sinh năm 1969; cư trú tại: Số nhà 27 PĐC, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D2: Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1977; cư trú tại: Tầng 4 số 454A NTMK, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017) (có mặt).

2. Ông Trần Văn N, sinh năm 1931; cư trú tại: Số nhà 309 LHP, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1967; cư trú tại: Số nhà 273B/9 Ấp H, xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1960; cư trú tại: Số nhà 90 BPĐ, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Ngọc P3, sinh năm 1971;

6. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1974;

7. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Số nhà 309 LHP, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1977; cư trú tại: Số nhà 1247/7/5B HTP, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N, ông Đ, bà C, ông P3, bà M, bà T và ông T2: Ông Trần Hoàng P2, sinh năm 1988; cư trú tại: Số nhà 245 PVĐ, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2017) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/10/2008, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Đăng P có ông Bùi Ngọc H làm đại diện trình bày:

Ngày 15/2/2008, ông Hoàng Đăng P và bà Nguyễn Thị D ký hợp đồng đặt cọc, theo đó ông P đặt cọc cho bà D 02 lần tổng cộng 1.200.000.000 đồng để bà D chuyển nhượng cho ông P phần đất có diện tích 3.730 m^2 tọa lạc tại xã APT, huyện BC với giá 3.916.500.000 đồng. Trước khi đặt cọc, ông P biết tình trạng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D có Biên nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận ngày 17/12/2007 của UBND huyện BC và hứa trong vòng 30 ngày sẽ có giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, mấy tháng sau bà D vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận, đồng thời ông P phát hiện trước thời điểm đặt cọc, UBND huyện BC đã có

công văn thông báo cho bà D việc không cấp giấy chứng nhận vì đất nằm trong quy hoạch nên tháng 8 năm 2008 ông P khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại 1.200.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà D không đồng ý trả lại tiền.

Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết đến tháng 7 năm 2010, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do lúc này không còn nhu cầu nữa nên ông P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đây là hợp đồng đặt cọc để nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 04/2/2008 (tức trước thời điểm hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/2/2008), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện BC đã gửi Công văn số 161/ĐKQSDĐ cho bà D trả lời việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó xác định rõ phần đất này và những phần đất lận cận *"nằm trong quy hoạch chung khu đô thị mới BC – NB ...(coi như) đã có quyết định thu hồi của UBND TP. Hồ Chí Minh nên chưa xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trong khu vực trong đó có của bà, mong bà thông cảm.."*.

Bà D nhận được công văn này nhưng không thông báo cho ông P biết về nội dung hạn chế quyền sử dụng đất đối với đối tượng giao dịch là phần đất này (đất nằm trong quy hoạch, chưa thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên đã làm cho ông P nhầm lẫn hoặc đã lừa dối ông P (làm ông P tin tưởng vào Biên nhận ngày 17/12/2007, tin tưởng sắp có giấy chứng nhận) để ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc đã vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin cần thiết, thông báo về hạn chế của tài sản, đối tượng giao dịch nên giao dịch đặt cọc này cần coi vô hiệu theo Điều 131, 132, 442, 451 Bộ luật Dân sự 2005.

Mặt khác, thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc cũng chưa xác định được đất có thuộc quyền sử dụng của riêng bà D hay thuộc quyền sử dụng chung của các thành viên trong hộ bà D hoặc sẽ bị thu hồi theo quy hoạch nên bà D chưa đủ điều kiện là chủ thể có quyền ký hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, hình thức nội dung hai văn bản đặt cọc cũng không phù hợp nhau, không bảo đảm tính thống nhất, cái thì một tờ, cái lại hai tờ, cái thì là "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất" cái lại là "hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất", cái ghi thời hạn 30 ngày, cái không ghi … nên hợp đồng đặt cọc này vô hiệu bởi vì vi phạm khoản 1 Điều 358, điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Nay ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu do lỗi của bà D, từ đó căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu buộc bà D phải trả lại cho ông P 1.200.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị D có ông Trần Hoàng P2 đại diện trình bày:

Ngày 15/02/2008, bà D có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Hoàng Đăng P phần đất có diện tích 3.730 m^2 thuộc Thửa 293, Tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã APT, huyện BC với giá 3.916.500.000 đồng. Phần đất này có nguồn gốc do bà D sang nhượng lại từ ông Huỳnh Hữu V vào năm 1998. Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất, bà D đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (đã có giấy hẹn của UBND huyện BC). Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ tình trạng pháp lý của phần đất sang nhượng, phía ông P đồng ý mua và thống nhất khi hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ hai bên sẽ tiến hành thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật nên trong hợp đồng không ghi thời gian thực hiện. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía ông P đã đặt cọc 800.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng, đến chiều cùng ngày ông P lại tiếp tục cho người đặt cọc tiếp 400.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 08/2008, do giá đất hạ nên ông P đổi ý không muốn mua nữa, yêu cầu bà D phải trả tiền nhưng bà D không đồng ý, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên vụ việc được đưa ra UBND xã giải quyết nhưng không thành. Khi giấy tờ hoàn tất vào tháng 07/2010, bà D có yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông P không đồng ý, là lỗi là của ông P. Nếu ông P không mua thì phải mất tiền Đ theo quy định trong hợp đồng đặt cọc.

Vì vậy, bà D không đồng ý trả cho ông P 1.200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Xuân D2 có ông Bùi Ngọc H làm đại diện trình bày: Bà D2 là vợ ông P, bà D2 thống nhất với ý kiến của ông P và yêu cầu bà D trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn N, ông Trần Ngọc Đ, bà Trần Thị C, ông Trần Ngọc P3, bà Trần Thị Ngọc M, bà Trần Thị Ngọc T, ông Trần Ngọc T2 có ông Trần Hoàng P2 làm đại diện thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2018/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BC quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng P.

1.1. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/02/2008 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký ngày 15/02/2008 giữa ông Hoàng Đăng P với bà Nguyễn Thị D bị vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Đăng P và bà Trần Thị Xuân D2 số tiền 1.200.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày ông P, bà D2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành

án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/6/2018, ông Trần Hoàng P2 đại diện cho bị đơn – bà Nguyễn Thị D kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của ông Trần Hoàng P2 đại diện cho bị đơn bà D đồng thời đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà N, Đ, C, P3, M, T và T2: Ông Hoàng Đăng P biết diện tích đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch nhưng vẫn đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự vô hiệu là do lỗi của ông P. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của Luật sư Phan Hồng V bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Theo Công văn số 161/ĐKQSDĐ ngày 04/2/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện BC thì trước thời điểm hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/2/2008, bà D và ông P đều biết diện tích đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch chung khu đô thị mới BC – NB. Do đó, giao dịch dân sự vô hiệu là do lỗi của hai bên. Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng P2 đại diện cho bị đơn bà D.

- Ông Bùi Ngọc H đại diện cho ông Hoàng Đăng P đồng thời đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Xuân D2 không bổ sung gì thêm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện Đ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất nằm trong quy hoạch chung khu đô thị mới BC – NB nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký ngày 15/02/2008 giữa ông P với bà D vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên. Các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D phải trả lại cho ông P và bà D2 số tiền đặt cọc là

1.200.000.000 đồng là có căn cứ.

Về án phí, bà Nguyễn Thị D sinh năm 1939, trên 60 tuổi; căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp bà D được miễn nộp án phí. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí, bị đơn bà D không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 15/02/2008, bà Nguyễn Thị D (bên A) với ông Hoàng Đăng P (bên B) ký hợp đồng đặt cọc, có nội dung: *"Bên A chuyển nhượng cho bên B một thửa đất diện tích 3.370 m^2 thuộc Thửa số thửa 293, Tờ bản đồ số 03 GCNQSD đất: Đang cấp; với giá 3.916.500.000đ; bên B đặt cọc cho bên A 800.000.000đ; bên A làm thủ tục chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã, sau đó bên B sẽ thanh toán số tiền 3.016.500.000đ, phần còn lại sẽ thanh toán sau khi đăng bộ sang tên; nếu bên A không thực hiện Đ hợp đồng thì phải đền bù gấp 4 (bốn) lần số tiền đặt cọc; nếu bên B thay đổi ý định (không mua) sẽ mất tiền đặt cọc"* và cũng trong bản hợp đồng này còn thể hiện vào lúc *"3 giờ chiều cùng ngày 15/02/2008, bên A nhận thêm từ bên B số tiền cọc 400.000.000đ"*.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, cả 02 bên đều đương sự đều thừa nhận số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và hai bên đã thỏa thuận về đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng do phía bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chưa thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Như vậy, việc hai bên thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc là nhằm để giao kết hợp đồng.

[3] Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2008, ông P và bà D không thỏa thuận về thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005.

Theo Công văn số 161/ĐK.QSDĐ ngày 04/02/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện BC, trả lời cho bà D là thửa đất của bà D nằm trong khu quy hoạch, đã có quyết định của Thủ tướng chính phủ phê duyệt và quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành

bảng quy định đền bù, trợ cấp, di chuyển dân cư trong khu vực quy hoạch, được xem như quyết định thu hồi nên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện BC chưa xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì chưa đủ cơ sở xác định diện tích mà các bên thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng riêng của bà D hay thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà D hoặc sẽ bị thu hồi theo quy hoạch, nên bà D chưa đủ điều kiện là chủ thể có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2008 giữa bà D với ông P vừa không tuân thủ quy định về thời hạn theo khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005 vừa vi phạm quy định về điều cấm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 nên bị vô hiệu.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn có xuất trình bản photocopy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất (bút lục 109) và cho rằng trong hợp đồng quy định thời gian trong vòng 30 ngày, bà D phải giao sổ đỏ để tiến hành thủ tục tách thửa sang tên cho ông Hoàng Đăng P. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được bản chính hợp đồng này và bà D cũng không thừa nhận dòng chữ viết thêm này. Do đó, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất nêu trên không có giá trị pháp lý.

[5] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường."

[6] Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Bản thân bà D, ông P khi ký kết hợp đồng đặt cọc đều chưa xác định được phần diện tích mà các bên thỏa thuận để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng riêng của bà D hay thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà D hoặc sẽ bị thu hồi theo quy hoạch nhưng vẫn ký kết. Trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi tương đương dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Đăng P, bà Trần Thị Xuân D2 số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng P2 đại diện cho bị đơn bà D

là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Bà Nguyễn Thị D sinh năm 1939, trên 60 tuổi; căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trường hợp bà D được miễn nộp án phí. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí, bị đơn bà D không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 122 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2011;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng P2 đại diện cho bị đơn – bà Nguyễn Thị D.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng P.

1.1. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/02/2008 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký ngày 15/02/2008 giữa ông Hoàng Đăng P với bà Nguyễn Thị D bị vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Đăng P và bà Trần Thị Xuân D2 số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày ông P và bà D2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí:

Hoàn trả cho ông Hoàng Đăng P 14.100.000 (Mười bốn triệu một trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 008844, quyển số 0177 ngày 14/10/2008 của Thi hành án dân sự huyện BC.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do ông Trần Hoàng P2 nộp thay) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0005272 ngày 13/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- 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

Uông Văn Tuấn