

Bản án số: 959/2018/DS-PT

Ngày: 25/10/2018

Vv “*V/v Tranh chấp hợp đồng
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
Với 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 Dương Tuấn Vinh

2/ Bà Nguyễn Thị Huyền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hồ Văn
Cảm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/DS-PT ngày
03/7/2018 do bản án số 286/2018/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2018 về tranh
chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của Tòa án nhân dân quận 12 bị kháng
cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4392/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng
09 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông HT, sinh năm: 1985.

Thường trú: 33/1/11 LHP, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Nguyệt T, sinh năm:
1977. (Có mặt)

Thường trú: xã HN, huyện DL, tỉnh LĐ.

Địa chỉ liên lạc: Tổ B, Khu phố N, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ
Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1/Ông Trần Duy Q, sinh năm: 1972. (Có mặt)

Thường trú: 122/6, tổ MM, Khu phố T, phường TCH, Quận MH, Thành
phố Hồ Chí Minh (địa chỉ thường trú cũ 466/36/3A1, tổ MM, Khu phố T,
phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2/Ông Tăng Xuân Đ, sinh năm: 1975. (Vắng mặt)

Thường trú: 188/5 NTK, tổ MC, Khu phố M, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Hoàng Thị Mai V, sinh năm: 1972 và ông Trần Duy H, sinh năm: 1969. (Vắng mặt)

Thường trú: 51/3A đường GP, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Triệu Thị M, sinh năm: 1979. (Vắng mặt)

Thường trú: 188/5 NTK, tổ MC, Khu phố M, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Lê Thị C, sinh năm: 1980. (Vắng mặt)

Thường trú: 122/6, tổ MM, Khu phố T, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ thường trú cũ 466/36/3A1, tổ MM, Khu phố T, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. 4 Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 33/1/11 LHP, Phường MB, quận GV.

*Người làm chứng: Ông Dương Hùng C1, sinh năm: 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: 71/9, đường TCH07, Khu phố 10, phường TCH, Quận MH.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Trần Duy Q kháng cáo toàn bộ bản án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông HT và bà Nguyễn Thị Nguyệt T là đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/5/2017 giữa ông HT và các ông Tăng Xuân Đ, Trần Duy Q có làm hợp đồng mua bán nhà và đất đối với phần đất thuộc thửa số 565, tờ bản đồ số 11, diện tích là 290,4m² (đất ở), tọa lạc tại phường TCH, Quận MH. Hợp đồng lập giấy tờ tay, có sự chứng kiến của ông Dương Hùng C1 và không được công chứng chứng thực.

Tại thời điểm ký hợp đồng, phía ông Quyết giao cho ông HT bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH05993 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 23/9/2013, cập nhật đăng bộ tên người nhận chuyển nhượng là các ông bà Tăng Xuân Đ, Trần Duy Q, Hoàng Thị Mai V. Ông HT có hỏi tại sao lại không có bà V nhận đặt cọc thì ông Q nói rằng ông đại diện cho cả bà V, khi nào công chứng bà V sẽ ra ký. Để thuyết phục về pháp lý thửa đất mua bán, phía ông Q có giao cho ông HT bản đồ hiện trạng vị trí kèm theo giấy chứng nhận. Trên giấy chứng nhận và cả bản vẽ đều thể hiện vị trí thửa đất không vướng bất cứ quy hoạch nào cả. Giá chuyển nhượng đối với diện tích đất trên là 4.450.000.000 (bốn tỷ, bốn trăm năm mươi triệu) đồng, tương đương giá thị trường và không vướng quy hoạch. Tuy nhiên sau khi đưa tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) của ông Quyết cho Ông HT đã nhờ người quen kiểm tra thông tin quy hoạch thửa đất thì

phát hiện toàn bộ thửa đất đều nằm trong quy hoạch nhà ga tàu điện ngầm (nhận thông tin ngày 26/5/2017, có bản phô tô kèm theo). Ông HT đã gọi điện cho ông Q để nói rõ sự việc đất vướng quy hoạch, ông Q tỏ thái độ đã biết trước và không muốn trả tiền. Sau đó Ông HT có điện thoại nhiều lần nhưng ông Q không nghe máy. Do ông Q và ông Đ giấu thông tin phần đất trên đang thuộc diện quy hoạch để làm Ông HT tin tưởng mà xác lập giao dịch. Hành vi trên của ông Q và ông Đ là thể hiện gian dối trong quá trình giao dịch làm Ông HT hiểu sai về phần đất định chuyển nhượng, thực hiện giao dịch trái ý muốn của Ông HT.

Ông HT đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết các vấn đề sau:

1/ Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất được lập vào ngày 25/5/2017 giữa ông HT và các ông Trần Duy Q, Tăng Xuân Đ vì hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, vi phạm hình thức giao kết, chủ thể giao kết hợp đồng không đủ điều kiện giao kết.

2/ Buộc các ông Trần Duy Q và Tăng Xuân Đ phải trả lại cho Ông HT số tiền đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Không yêu cầu bồi thường về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

*Tại bản tự khai ngày 29/3/2018 ông Trần Duy Q là bị đơn trình bày:

Vào ngày 25/5/2017 ông có đứng chuyển nhượng một nền đất tại thửa số 565, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích là 329,2m² cho ông HT với số tiền 4.450.000.000 (bốn tỷ, bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Trong thời gian hai bên thỏa thuận kiểm tra một tuần sau đó Ông HT đồng ý mua và đặt cọc cho bên bán là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Sau đó Ông HT không mua nữa, căn cứ theo hợp đồng hai bên thỏa thuận, ông mất số tiền đã đặt cọc vì số tiền này ông đã đặt cọc để mua nhà khác nhưng vì Ông HT không mua nữa nên ông mất cọc. Việc mua bán của ông có ông Dương Hùng C1 là người làm chứng. Ông HT có hẹn ngày lên trả số tiền còn lại mà không thấy Ông HT tới nên coi như Ông HT bỏ hợp đồng.

Ông Q thừa nhận số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng Ông HT giao cho ông Quyết ngay khi ký hợp đồng mua bán nhà đất. Bà V không uỷ quyền cho ông mua bán, bà V chỉ nói miệng cho ông biết rằng ông cứ bán và khi ra công chứng thì sẽ đi ký sau. Số tiền mà ông nhận chỉ mình ông sử dụng không đưa cho ông Đoàn và bà V. Ông trả tiền môi giới 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và ông giữ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

* Tại bản tự khai ngày 18/12/2017 Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thuý trình bày:

Bà là vợ của ông HT. Nội dung việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa chồng bà và ông Trần Duy Q và ông Tăng Xuân Đ đúng như lời Ông HT trình bày. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông HT, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/2/2017, buộc ông Trần Duy Q là người nhận tiền phải trả lại cho vợ chồng bà toàn bộ số tiền 200.000 đồng.

*Ông Dương Hùng C1 là người làm chứng khai tại bản tự khai ngày 29/3/2018 trình bày:

Ngày 25/5/2017, ông chứng kiến ông Trần Duy Q và ông HT có thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng đất tại thửa số 565, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường TCH, Quận 12. Ông được nghe và thấy hai bên đã xem xét kỹ, về giấy tờ nhà đất và đã đi đến sự thống nhất cao về việc chuyển nhượng đất trong tinh thần tự nguyện và đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và ông HT có đặt cọc cho ông Trần Duy Q là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng trên tinh thần rất cao, không có sự ép buộc nào và tôi đã làm chứng cho hai bên trong việc chuyển nhượng trên là phù hợp tình và lý.

*Bị đơn là ông Tăng Xuân Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Hoàng Thị Mai V, Trần Duy H, Triệu Thị M, Lê Thị C mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tới tham dự phiên tòa nhưng tất cả đều vắng mặt không lý do và cũng không ai có ý kiến gì về vụ kiện.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018 Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 286/2018/DS-ST,

Tuyên xử:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 119, 122, 127, 131 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 25/5/2017 được ký kết giữa ông Tăng Xuân Đ, Trần Duy Q và HT.

2/ Buộc ông Trần Duy Q phải hoàn trả cho ông HT và bà Trần Thị T1 số tiền cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 4 năm 2018 bị đơn ông Trần Duy Q kháng cáo toàn bộ Bản án Sơ thẩm.

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.

Người kháng cáo bị đơn – ông Trần Duy Q trình bày :

Ông yêu cầu Hội đồng xét xử vụ án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông HT. Vì lỗi không thực hiện được hợp đồng là phía nguyên đơn – ông HT, trước khi giao kết hợp đồng Ông HT phải đi xác minh thận trọng pháp lý của đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, Ông HT mới tìm hiểu thông tin này và không tiếp tục thực hiện giao tiền theo đợt 2 hợp đồng là lỗi của Ông HT.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Nguyệt T trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên xét thấy ông Quyết phải chịu tiền phí môi giới là 40.000.000 đồng nên nguyên đơn đồng ý chia sẽ tiền môi giới này, hỗ trợ 20.000.000 đồng, yêu cầu ông Trần Duy Q trả lại 180.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người làm chứng – ông Dương Hùng C1 trình bày: Tôi là người môi giới cho Ông HT và ông Quyết mua bán mảnh đất này, tại thời điểm mua bán thì hai bên chỉ thỏa thuận về giá cả không nói tới đất có bị quy hoạch hay không.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu vì vi phạm chủ thể cũng như việc cung cấp đầy đủ thông tin của bên bán là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên phần quyết định bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là không đúng, cần phải xác định hợp đồng vô hiệu. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Quyết 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng tiền cọc, chỉ yêu cầu ông Q trả lại 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của đương sự và căn cứ khoản 2, Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 18/4/2018, Tòa án nhân dân Quận 12 mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 286/2018/DS-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2018 bị đơn ông Trần Duy Q kháng cáo toàn bộ bản án. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở xác định:

Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 25/5/2017 được ký kết giữa các ông Trần Duy Q, Tăng Xuân Đ là bên bán và ông HT là bên mua. Theo đó các bên thỏa thuận bên bán sẽ chuyển nhượng cho bên mua phần đất trồng cây hàng năm có diện tích 329,2m² thời hạn sử dụng đến ngày 04/8/2026 với giá là 4.450.000.000 (bốn tỷ, bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Phương thức thanh toán: Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng vào ngày 25/5/2017, ngày 30/5/2017 trả tiếp 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, đợt 3 tính từ ngày đặt cọc là 45 ngày ra công chứng bên mua sẽ trả nốt số tiền là 3.450.000.000 (ba tỷ, bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Theo lời xác nhận của các đương sự thì Ông HT đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay khi ký hợp đồng. Sau đó các bên xảy ra tranh chấp. Ngày 19/7/2017 Ông HT có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Duy Q và ông Tăng Xuân Đ và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông Quyết và ông Đoàn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Như vậy, tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thực hiện ở giai đoạn đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và áp dụng pháp luật giải quyết là đúng, tuy nhiên tại phần trích yếu trang 1 bản án sơ thẩm số 286/2018/DS-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2018 ghi nhận V/v “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác, cần chỉnh sửa nội dung này.

Các bị đơn hiện đang cư trú tại Quận 12, căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng thẩm quyền

Các ông bà Tăng Xuân Đ, Hoàng Thị Mai V, Trần Duy H, Triệu Thị M, Lê Thị C bà Trần Thị T1 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không lý do, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điểm b Khoản 2 Điều 6 Nghị Quyết 04/2017/NQ-HĐTP Hội Đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao ngày 05 tháng 5 năm 2017.

[3] Nội dung kháng cáo:

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất có diện tích 329.2m², thuộc một phần thửa đất số 565, tờ bản đồ số 11, Bộ địa chính phường Hiệp Thành, Quận 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05993 ngày 23/9/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Hồ Như Ý và thay đổi pháp lý ngày 24/01/2017 chuyển nhượng cho các ông bà Tăng Xuân Đ, Trần Duy Q, Hoàng Thị Mai V. Như vậy, tài sản trên là tài sản thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của 03 người là ông Đ, ông Q và bà V. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông Q đều thừa nhận bà V không tham gia giao dịch và ông cũng không được bà V ủy quyền quyết định việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Q và ông Đ cũng không có tài liệu nào chứng minh việc bà V có biết và đồng ý việc giao kết hợp đồng này.

Xét, việc ông Quyết và ông Đoàn cùng Ông HT giao dịch ký hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/5/2017 mà không có bà V tham gia giao dịch là vi phạm quyền sở hữu về tài sản của bà V theo qui định tại khoản 2 Điều 210 Bộ luật Dân sự 2015 *“Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung”* và khoản 2 Điều 218, BLDS 2015 *“Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thoả thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo qui định của pháp luật”*

Như vậy, các đương sự đã vi phạm về chủ thể của giao dịch dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa các bên là vô hiệu vì đã vi phạm theo qui định tại Khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Về đối tượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông HT trình bày trước khi mua đất ông không được bên bán cung cấp thông tin đất đã bị quy hoạch nhà ga xe lửa tàu điện ngầm nên ông mới tiến hành giao kết hợp đồng với ông Q và ông Đ nhưng khi đã giao tiền cọc thì ông mới tìm hiểu và biết việc này.

Căn cứ công văn số 2760/UBND-TNMT ngày 25/4/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 12 trả lời về việc đề nghị giải quyết hồ sơ đề nghị tách thửa nhà đất cho các ông bà Trần Duy Q, Tăng Xuân Đ, Hoàng Thị Mai V có nội dung Ủy ban nhân dân Quận 12 tạm thời chưa giải quyết hồ sơ đăng ký của các ông bà này với lý do phần đất mà Ông HT ký chuyển nhượng thuộc Ga đường sắt (ga TCH). Như vậy, Ông Q, ông Đ đã biết thông tin quy hoạch của phần đất chuyển nhượng cho Ông HT. Sau đó 01 tháng là ngày 25/5/2017 ông Đoàn và ông Q ký hợp đồng với Ông HT nhưng không cung cấp cho Ông HT thông tin này. Tại phiên toà phúc thẩm ông Q thừa nhận đã biết về thông tin quy hoạch nhưng không thông báo cho Ông HT biết. Lời khai của ông Dương Hùng C1 xác nhận tại Tòa là ngoài việc Ông HT, ông Đ và ông Q thỏa thuận về số tiền mua bán nhưng ông Q không cung cấp thông tin về việc thửa đất mua bán đang bị quy hoạch. Việc không cung cấp thông tin đất thuộc qui hoạch của ông Q và ông Đ đã vi phạm khoản 1 Điều 387 Bộ luật Dân sự 2015 về thông tin trong giao kết hợp đồng *“1. Trường hợp một bên có thông tin ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng của bên kia thì phải thông báo cho bên kia biết...3. Bên vi phạm qui định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.”*

[3.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo qui định tại khoản 1, 2 và 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm giao dịch được 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. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”

Theo đơn khởi kiện thì ông HT yêu cầu ông Tăng Xuân Đ, Trần Duy Q thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc 200.000 đồng cho ông. Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng có sự tham gia và chữ ký của ông Tăng Xuân Đ. Tuy nhiên, trên thực tế cả ông HT, ông Trần Duy Q và ông Dương Hùng C1 cùng xác định Ông HT giao trực tiếp cho ông Q nhận. Ông Q xác nhận cũng đã sử dụng 100.000.000 đồng trả tiền môi giới và 100.000.000 đồng còn lại ông sử dụng hết và không giao cho ông Đ và bà V. Trong suốt quá trình làm việc ở cấp sơ thẩm các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa không xét phần này.

Theo lời trình bày của Ông HT và vợ là bà Trần Thị T1 thì số tiền 200.000.000 đồng ông Q nhận là tài sản có trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng nên Hội đồng xét xử sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 BLDS 2015 và buộc ông Q có trách nhiệm hoàn trả 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng tiền cọc cho Ông HT và bà Thùy là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Q ½ tiền môi giới, chỉ yêu cầu 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng tiền cọc. Việc tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp, Hội đồng ghi nhận. Xét, phần quyết định của bản án không tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà tuyên hủy hợp đồng là không đúng. Cần phải sửa lại một phần quyết định của bản án 286/2018/DS-ST ngày 18 tháng 04 năm 2018 của TAND Quận 12.

[3.4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Căn cứ qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tòa sơ thẩm xác định đúng pháp luật, cụ thể:

Án phí về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 25/5/2017 là không giá ngạch, 300.000 (ba trăm ngàn) đồng do ông Tăng Xuân Đ và ông Trần Duy Q phải liên đới chịu tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng là do ông Q phải trả lại cho Ông HT nên ông Trần Duy Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.000.000 (Chín triệu) đồng.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông HT.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án nên ông Q không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm hoàn lại án phí đã tạm nộp cho ông Q.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Khoản 1 Điều 117, Điều, 122, Khoản 1, 2, 4 Điều 131, Khoản 2 Điều 210, Khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Duy Q, sửa một phần bản án sơ thẩm số 286/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12 như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 25/5/2017 giữa các ông Tăng Xuân Đ, ông Trần Duy Q và ông HT là vô hiệu.

2/ Buộc ông Trần Duy Q phải hoàn trả cho ông HT và bà Trần Thị T1 số tiền cọc là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông Tăng Xuân Đ và ông Trần Duy Q có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Trần Duy Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Hoàn trả cho ông HT số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 5.300.000 (năm triệu, ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0034139 ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Trần Duy Q không phải nộp. Hoàn lại cho ông Quyết 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai tạm nộp số AA/2017/0036187 ngày 29 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo

quy định tại các Điều 6, 7, 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12 ;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương