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

Bản án số:1151/2019/DS-PT
Ngày: 29/11/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CH 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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – 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: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Từ ngày 27 tháng 11 năm 2019 đến ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 456/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 315/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4798/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 9285/2019/PTPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1950; địa chỉ : ấp Thọ Đa, xã KN, huyện ĐA, Thành phố H;

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Xuân Đ, sinh 1987; Địa chỉ: 528 CH, phường M, quận T (theo văn bản ủy quyền số 005138/HD-UQ ngày 30/3/2018 của văn phòng Công chứng T)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ : E1/11 ấp 5, xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa phúc thẩm có mặt: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nội dung án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-5-2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 21-9-2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O có người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Xuân Đ trình bày:

Ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng T; địa chỉ số 526 – 528 CH, Phường M, quận T bà Hoàng Thị Kim O và bà Nguyễn Thị H đã ký "Hợp đồng đặt cọc" số công chứng 023386, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T chứng nhận, để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 07579 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 06-4-2015) từ bà H sang bà O.

Theo hợp đồng đặt cọc, bà O đã đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 24-3-2016.

Tuy nhiên, đến thời hạn đặt cọc ngày 24-3-2016 bà H đã không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà O theo đúng như hợp đồng đặt cọc.

Bà O đã nhiều lần yêu cầu bà H đến văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà O nhưng bà H không thực hiện.

Nay bà O yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc số công chứng 023386, quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O.

Ngoài ra, Nguyên đơn cũng xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên không tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, ranh đất hay diện tích đất, do đó nguyên đơn không đồng ý việc ký hợp đồng đo vẽ cũng như nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo Thông báo số 03/2019/TB-DS ngày 29-01-2019 của Tòa án nhân dân huyện X.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý toàn bộ.

Tại đơn phản tố ngày 16-01-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm – Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 31-10-2015, bà có ký giấy tay với bà Hoàng Thị Kim O hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 1.248m^2 thuộc thửa 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07579 cấp cho bà). Hai bên thỏa thuận là bà sẽ bán cho bà O thửa đất 568 này với giá 2.122.280.000 đồng, với phương thức thanh toán làm 03 đợt:

- Đợt 1: Ngày 31-10-2015 là ngày đặt cọc giấy tay với số tiền 50.000.000 đồng;

- Đợt 2: Ngày 16-11-2015 là ngày ra công chứng đặt cọc tiếp số tiền 300.000.000 đồng;

- Đợt 3: Khi hoàn tất sổ thì bà O sẽ thanh toán cho bà hết số tiền còn lại: là ngày 15-01-2016 ở tại phòng công chứng sau khi ký hợp đồng sang tên cho bà O, bà sẽ giao đất và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên cho bà O.

Hai bên còn thỏa thuận là mỗi lần nhận tiền đều có giấy giao nhận tiền kèm theo.

Vì vậy, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 31-10-2015, bà O đã giao cho bà 50.000.000 đồng và hai bên có lập giấy giao nhận tiền.

Nhưng đến ngày 16-11-2015 bà O không đặt cọc tiếp cho bà số tiền 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Đến ngày 26-11-2015, bà O mới hẹn bà đến phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc nhưng khi ra đến phòng công chứng thì bà O năn nỉ nói là chưa chạy được tiền nên chỉ đặt cọc thêm cho bà 100.000.000 đồng nữa và hứa đặt cọc thêm cho bà 150.000.000 đồng với thời hạn từ ngày ký công chứng (tức là ngày 26-11-2015) cho đến ngày 24-3-2016.

Tuy nhiên, khi đến ngày 24-3-2016 bà không thấy bà O đặt cọc thêm 150.000.000 đồng nữa thì bà có liên lạc với bà O nhưng bà O không thực hiện. Tổng cộng số tiền mà bà đã nhận của bà O là 150.000.000 đồng.

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà O vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không phải lỗi của bà. Trước đây, bà O khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà bồi thường nhưng nay lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O.

Do đó, nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X hủy các hợp đồng sau đây:

1. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023386/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H bổ sung yêu cầu phản tố là tuyên số tiền 150.000.000 đồng mà bà O đã đặt cọc cho bà H thuộc về bà H.

Bản án sự sơ thẩm số 315/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1 Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023386/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Tổng số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) mà bà Hoàng Thị Kim O đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H ngày 31-10-2015 và ngày 26-11-2015 thuộc về bà Nguyễn Thị H.

Bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự

Ngày 29/5/2019 nguyên đơn, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 18/6/2019 Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 29/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về tố tụng: Theo quyết định xét xử số 111/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Nguyễn Thị H và quyết định xét xử 112/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Phan Thị C cùng được đưa ra xét xử lúc 14h00 ngày 13/5/2019; Quyết định số 16/2019/QĐST-DS ngày 13/5/2019 tạm dừng phiên tòa đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Nguyên Thị H và Quyết định số 17/2019/QĐST-DS ngày 13/5/2019 tạm dừng phiên tòa đối

với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Phan Thị C với lý do tình trạng sức khỏe của Thẩm phán chủ tọa và ấn định cả hai phiên tòa sẽ được tiếp tục lúc 13h30 ngày 21/5/2019. Qua đó cho thấy cùng một thời gian cùng một hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành xét xử song song hai vụ án khác nhau, vừa tạm ngừng phiên tòa giải quyết vụ án vì lý do sức khỏe của Thẩm phán chủ tọa không thể tiến hành phiên tòa thì cũng chính Thẩm phán đó tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án khác. Mặt khác quyết định xét xử số 111/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 thì phiên tòa sơ thẩm bắt đầu lúc 14h ngày 13/5/2019, nhưng tại trang 1 bản án sơ thẩm 315/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X chỉ thể hiện Tòa án nhân dân huyện X xét xử ngày 21/5/2019 và tuyên án ngày 22/5/2019.

Về nội dung: căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H thể hiện là đất trồng lúa, có thời hạn sử dụng đến năm 2015 và ngày 08/12/2015 được cập nhật gia hạn đến năm 2065; căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa hai bên là vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn mất cọc là không có cơ sở

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn : không đồng ý đối với nội dung bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải mất cọc; yêu cầu được nhận lại tiền đặt cọc là 150 triệu vì bà O là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên hợp đồng đã ký vô hiệu. Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu nguyên đơn, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn : vẫn giữ nguyên án sơ thẩm; đây là hợp đồng đặt cọc nên không bị vô hiệu, không đồng ý trả cọc; nếu nguyên đơn đồng ý thì bị đơn đồng ý trả lại một phần hai số tiền đã đặt cọc là 75 triệu đồng; nếu không đồng ý nhận số tiền trên thì phải chịu mất cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: nguyên đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về tố tụng: thì theo quyết định xét xử số 111/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Nguyễn Thị H và quyết định xét xử 112/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Phan Thị C cùng được đưa ra xét xử lúc 14h00 ngày 13/5/2019; Quyết định số 16/2019/QĐST-DS ngày 13/5/2019 tạm

dừng phiên tòa đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Nguyên Thị H và Quyết định số 17/2019/QĐST-DS ngày 13/5/2019 tạm dừng phiên tòa đối với vụ án giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Phan Thị C với lý do tình trạng sức khỏe của Thẩm phán chủ tọa và ấn định cả hai phiên tòa sẽ được tiếp tục lúc 13h30 ngày 21/5/2019. Qua đó cho thấy cùng một thời gian cùng một hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành xét xử song song hai vụ án khác nhau, vừa tạm ngừng phiên tòa giải quyết vụ án vì lý do sức khỏe của Thẩm phán chủ tọa không thể tiến hành phiên tòa thì cũng chính Thẩm phán đó tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án khác. Mặt khác quyết định xét xử số 111/2019/QĐXXST-DS ngày 16/4/2019 thì phiên tòa sơ thẩm bắt đầu lúc 14h ngày 13/5/2019, nhưng tại trang 1 bản án sơ thẩm 315/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X chỉ thể hiện Tòa án nhân dân huyện X xét xử ngày 21/5/2019 và tuyên án ngày 22/5/2019.

Về nội dung: căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H thể hiện là đất trồng lúa, có thời hạn sử dụng đến năm 2015 và ngày 08/12/2015 được cập nhật gia hạn đến năm 2065; căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa hai bên là vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn mất cọc là không có cơ sở .

Do đó cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nên kháng cáo và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên Viện Kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ngày 29/5/2019 nguyên đơn, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu không đồng ý đối với nội dung bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải mất cọc; yêu cầu được nhận lại tiền đặt cọc vì hợp đồng vô hiệu,đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2015 và hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2015; căn cứ đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cấp sơ thẩm buộc phía

nguyên đơn phải nộp tiền đo vẽ theo quy định tại Điều 101, Điều 155, Điều 156 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là cần thiết .

Xét đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc nguyên đơn mất cọc, cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết; tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu nhận lại tiền cọc ; Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07579 do UBND huyện X cấp ngày 06/4/2015 cho bà Nguyễn Thị H thể hiện thửa 568, tờ bản đồ số 81, xã VLB, huyện X là đất trồng lúa có thời hạn sử dụng đến năm 2015. Ngày 08/12/2015 văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đến năm 2065 cho bà H.

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện chuyển nhượng đất trồng lúa thì người nhận chuyển nhượng phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Xét bà O không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, không đủ điều kiện chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31/10/2015 và hợp đồng đặt cọc công chứng số 023386/HĐ-ĐC quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/11/2015 tại văn phòng công chứng T giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất số 568, tờ bản đồ số 81, xã VLB, huyện X là vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 " Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu…" ; xét nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã giao hai lần tiền để đặt cọc là 150.000.000đ; do hai bên biết đất chuyển nhượng là đất trồng lúa nhưng vẫn tiến hành đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng; đây là lỗi của hai bên nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào mà buộc hai bên phải khôi phục tình trạng ban đầu. Cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hai hợp đồng đặt cọc và buộc nguyên đơn mất cọc nhưng không xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu để làm cơ sở hủy các hợp đồng đặt cọc và buộc nguyên đơn mất cọc là không có cơ sở.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần tố tụng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành hai quyết định xét xử cùng ngày sau đó ban hành quyết định tạm dừng phiên tòa do sức khỏe của thẩm phán chủ tọa phiên tòa nhưng sau đó chính thẩm phán chủ tọa trên lại tiếp tục khai mạc phiên tòa khác và đã tạm ngưng do tình trạng sức khỏe; đồng thời tại bản án sơ thẩm không thể hiện ngày tạm dừng phiên tòa. Xét cấp sơ thẩm có sai sót, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự tham gia đầy đủ, các yêu cầu đã được xem xét, đảm bảo hai cấp xét xử nên sai sót trên không ảnh hưởng đến nội dung bản án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nên không nhất thiết phải hủy bản án .

Về phần kháng nghị nội dung vụ án cho rằng hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu; xét kháng nghị của viện kiểm sát là có cơ sở .

Về phần án phí:

Xét bà Hoàng Thị Kim O là người cao tuổi; có đơn xin được miễn án phí và thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án nên bà O không phải nộp án phí; căn cứ điểm b tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Danh mục án phí

Án phí dân sự sơ thẩm là bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 280, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I, Điều 24, Điều 26, khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 315/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện X Thành phố Chí Minh.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31/10/2015 và hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2015 số 023386, quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T chứng nhận để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 568 tờ bản đồ số 81 tại xã VLB, huyện X(theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07579 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hoàng Thị Kim O do UBND huyện X cấp ngày 6/04/2015) do vô hiệu .

Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền 150.000.000đ(Một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng 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 thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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, 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị H phải nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006733 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, bà H phải nộp thêm 7.200.000đ (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0022463 ngày 19/7/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.722.800đ (Hai mươi chín triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006146 ngày 11/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
-Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Huyện X;
- Tòa án nhân dân Huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà