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: 153/2020/DS-PT
Ngày: 11/3/2020.
Về việc 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 Hoàng Bích Sơn.
- *Các Thẩm phán* Ông Đào Quốc Thịnh;
  Ông Nguyễn Minh Hiếu.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đời – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 11/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 650/2019/TLPT-DS ngày 24/12/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 649/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 467/2020/QĐ-PT ngày 11/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 1/1 Đường Lô A, Khu phố 3, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn Quang, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 1/1 Đường Lô A, Khu phố 3, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2019, (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Lưu Phù D**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 134 Đường số 11, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Văn Ngọc, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu 2, ấp Bình Thạch, xã Bình Hòa, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2019, (có mặt).

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

Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 1/1 Đường Lô A, Khu phố 3, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

+ Ông Bùi Hoàng Tuấn, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 132 Đường số 11, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

+ Ông Bùi Ngọc Châu, sinh năm 1978.

Đại chỉ: Số 134 Đường số 11, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Cùng địa chỉ: Số 134 Đường số 11, Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Lưu Phù D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Quang trình bày: Ngày 24/11/2018, ông H và bà Lưu Phù D có làm hợp đặt cọc mua bán đất, theo đó bà D có nhận cọc của ông H số tiền 200.000.000 đồng với mục đích chuyển nhượng lô đất diện tích 1.868m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 495, 498 tờ bản đồ số 6, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 3.736.000.000 (ba tỷ bảy trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Hai bên cam kết trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 24/11/2018 phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Đến ngày 20/02/2019, ông H yêu cầu bà D ra Văn phòng công chứng Đông Thành Phố tại

đường Kha Vạn Cân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để ký công chứng và giao đủ tiền nhưng bà Dùng nói lại là chưa đến ngày, chờ đến ngày 22/02/2019 mới đi ký. bà D có nói ông H phải có giấy xác nhận trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp, ông H trả lời nếu ông H không đứng tên được thì ông H nhờ con, cháu hoặc người sản xuất đất nông nghiệp đứng tên, bà D trả lời đúng ngày 22/02/2019 mới ký.

Ngày 22/02/2019, ông H ra Văn phòng công chứng Đông Thành Phố chờ bà D ký công chứng nhưng không thấy, điện thoại bà D không bắt máy. Hơn nữa bà D thừa hiểu đất bà D đã hết hạn sử dụng nên có ra công chứng cũng không ký hợp đồng được. bà D không chịu đi ký công chứng vì phần đất mua bán nói trên đã hết hạn sử dụng nên bà D cố tình trốn tránh việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày quy định về trình tự, thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất; xác nhận tiếp tục tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất như sau: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì làm thủ tục gia hạn.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 thì quyền sử dụng đất đặt cọc vẫn còn thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2018; bà D biết rõ đất của bà hết hạn sử dụng vào tháng 12/2018 nhưng bà D vẫn không chịu làm thủ tục gia hạn sử dụng đất để cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đất bà D đã hết hạn sử dụng đất và không thể thực hiện việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất được nên bà D đã cố tình trốn tránh không chịu ký hợp đồng công chứng mặc dù ông H, cũng như ông Tuấn (người làm chứng) đã thông báo việc công chứng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 24/11/2018 đã không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của bà D.

Căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì bên bà D vi phạm phải trả lại tiền cọc và bị phạt cọc gấp 3 số tiền mà bên ông H đã giao cho bà D. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Lưu Phù D và ông Nguyễn Văn H ký ngày 24/11/2018;

- Buộc bà Lưu Phù D phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và buộc bà D nộp tiền phạt cọc 600.000.000 đồng do không thực hiện hợp đồng. Tổng cộng 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Nếu bà D đồng ý, nguyên đơn vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà D với giá chuyển nhượng như giá hai bên đã đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lưu Phù D có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Ngọc trình bày: Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc bà D có ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của ông H số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Việc hai bên đặt cọc mua bán có ông Bùi Hoàng Tuấn và Bùi Ngọc Châu (con trai bà D) chứng kiến.

Ngày 20/02/2019, bà D có ra Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức nhưng không gặp ông H, bà và con dâu của bà có chờ ông H từ 8 giờ đến 11 giờ trưa nhưng ông H không đến. Khi đến Phòng công chứng số 3, Công chứng viên có giải thích là đất của bà là đất trồng lúa nên theo quy định người mua phải có giấy xác nhận người mua làm nghề nông mới có thể lập hợp đồng công chứng được, sau khi công chứng viên giải thích, con dâu bà D đã điện thoại cho ông H để ông H làm giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nhưng ông H không làm được và tắt máy, tại Phòng công chứng số 3, ông H không đến nên bà D đã ra về không ký hợp đồng được. Tuy nhiên, bà D không cung cấp được giấy tờ từ chối của Phòng công chứng số 3.

Việc đặt cọc có con bà D là bà Bùi Ngọc Châu và Nguyễn Thị Thùy Trang chứng kiến, ông Bùi Hoàng Tuấn cũng là người chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền môi giới 70.000.000 đồng, bản thân bà nhận tiền ông H 200.000.000 đồng, đã đưa cho ông Bùi Hoàng Tuấn môi giới 70.000.000 đồng, còn lại thực tế bà D nhận 130.000.000 đồng. Do người mua đất là ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể là bên mua không đáp ứng điều điều kiện nhận chuyển nhượng cũng như không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng đặc cọc, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D không đồng ý. Lô đất tranh chấp được gia hạn sử dụng vào ngày 12/3/2019.

Quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Nh trình bày: bà Nh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Ngoài ra không có ý kiến gì khác và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Tòa án các cấp trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Bùi Hoàng Tuấn trình bày: Ông Tuấn có giới thiệu cho ông H mua lô đất của bà D với giá 2.000.000 đồng/m2, thành tiền là 3.736.000.000 đồng, ông H và bà D có làm giấy đặt cọc mua bán đất ngày 24/11/2018, bà D có nhận cọc của ông H 200.000.000 đồng, sau đó bà D lấy từ tiền cọc đưa cho tôi 60.000.000 đồng. Đến ngày 20/2/2019, ông H đã chuẩn bị đủ tiền yêu cầu bà D ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà D không chịu, ông H có yêu cầu bà D ra công chứng chuyển nhượng nhiều lần nhưng bà D không chịu ra công chứng. ông H có nói với bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn nhưng bà D không chịu đi gia hạn. Ông cam kết chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Bùi Ngọc Châu trình bày: Ngày 24/11/2018, ông Châu có chứng kiến bà D (Mẹ ông Châu) có ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của ông H 200.000.000 đồng như các bên trình bày. Việc mua bán có ông Bùi Hoàng Tuấn và Bùi Văn Thành (con trai bà D) chứng kiến, ông Thành nhận tiền môi giới 70.000.000 đồng. Trong hợp đồng không nói rõ thời hạn mà chỉ nói miệng là 90 ngày, sau đó bà D phải đến tận nhà ông H ghi vào thời hạn hợp đồng từ ngày 24/11/2018 đến ngày 22/02/2019. Đến ngày 20/02/2019, bà D có đến Phòng công chứng số 3 để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng, khi đến thì Công chứng viên giải thích là đất của bà D là đất trồng lúa nên theo quy định người mua phải có giấy xác nhận người mua làm nghề nông mới có thể lập hợp đồng công chứng được, sau khi công chứng viên giải thích, vợ ông là Nguyễn Thị Thùy Trang đã điện thoại cho ông H để ông H làm giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nhưng ông H không làm được và tắt máy. Ông cam kết chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy Trang trình bày: Bà Trang thống nhất như nội dung trình bày của chồng bà là ông Bùi Ngọc Châu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 649/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Lưu Phù D và ông Nguyễn Văn H ký ngày 24/11/2018;

- Buộc bà Lưu Phù D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Tổng cộng bà Lưu Phù D phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền

800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lưu Phù D chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải trả thêm tiềm lãi theo mức lãi suất 10%/tháng đối với số tiền chưa thanh toán.

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

Ngày 23/10/2019, bà Lưu Phù D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Văn Quang trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Phù D giữ nguyên nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Bởi lẽ: bà D không thực hiện việc ký công chứng chuyển nhượng chính thức theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã ký kết vì bà D chưa kịp gia hạn quyền sử dụng đất nên không thể ký công chứng. Sau này, trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù nguyên đơn có thiện chí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà D không đồng ý. Điều đó chứng tỏ bà D không có thiện chí hợp tác, không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên bà D phải chịu trả cọc và phạt cọc như đã thỏa thuận.

- *Bị đơn bà Lưu Phù D có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Ngọc trình bày*: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bởi lẽ:

+ Trong Hợp đồng đặt cọc, có nhiều nội dung hai bên thỏa thuận chưa rõ ràng, do đó dẫn đến việc thực hiện hợp đồng này không được thống nhất.

+ Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi của bà D là không thực hiện việc gia hạn quyền sử dụng đất nên dù thực tế nếu ông H có đến ký công chứng thì cũng không thể thực hiện giao dịch được do thời hạn sử dụng đất không còn, bà D chưa gia hạn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa quan tâm đến thực tế khách quan là bà D đã trên 80 tuổi, hiểu biết pháp luật còn hạn chế thì làm sao biết được việc gia hạn hay không gia hạn quyền sử dụng đất.

+ Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện "Nếu bà D chuyển nhượng thửa đất này cho người khác thì phải chịu trả cọc và phạt cọc gấp 3 lần". Tuy nhiên,

thực tế cho đến hiện nay thửa đất này bà D vẫn chưa chuyển nhượng cho ai khác. Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà D trả cọc và chịu phạt cọc là không đúng như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

- *Người làm chứng ông Bùi Hoàng Tuấn trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

- *Người làm chứng ông Bùi Ngọc Châu trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy Trang trình bày:* Vẫn giữ nguyên nội dung trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Căn cứ tài liệu, hồ sơ trong vụ án thể hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 giữa ông H và bà D có nhiều điều khoản thỏa thuận chưa rõ ràng, cụ thể như: Do hai bên không thỏa thuận rõ đến phòng công chứng hay văn phòng công chứng nào ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức nên dẫn đến việc hai bên đến các phòng công chứng khác nhau và không gặp được nhau; ông H cho rằng bà D là người bán nên có nghĩa vụ gia hạn quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng đặt cọc không có điều khoản nào quy định bà D là người phải thực hiện việc gia hạn quyền sử dụng đất trước khi đến ngày hai bên ký hợp đồng chính thức. Như vậy, việc dẫn đến hợp đồng đặt cọc trên không được thực hiện đúng thỏa thuận là do lỗi của từ hai phía ông H và bà D nên cần chấp nhận buộc bà D trả lại tiền cọc và không phải chịu phạt cọc.

Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện phải chịu lãi theo mức lãi suất 10%/tháng đối với số tiền chưa thanh toán là chưa đúng theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần xem xét sửa lại theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Bị đơn đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 và việc giao nhận tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có thực hiện giao dịch và nguyên đơn ông H có giao, bị đơn bà D có nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu trả tiền cọc và tiền phạt cọc của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018, hai bên đặt cọc 200.000.000 đồng để bảo đảm cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 1.868m^2 đất tại thửa số 495, 498 tờ bản đồ số 6, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh của bà D cho ông H; hai bên cam kết trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 24/11/2018 đến ngày 22/02/2019 phải tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng, bên bán có trách nhiệm giao đất, bên mua có trách nhiệm giao đủ tiền.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn khai rằng, ngày 20/02/2019, bà D có ra Phòng Công chứng số 3 chờ ông H đến ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không đến. Tại đây, bà D được Công chứng viên tư vấn về việc đất của bà D là đất trồng lúa nên theo quy định người mua phải có giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp mới có thể lập hợp đồng công chứng được. Sau khi công chứng viên giải thích, con dâu của Dung (là bà Trang) có điện thoại cho ông H yêu cầu ông H làm giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nhưng ông H không nghe máy. Tuy nhiên, phía nguyên đơn xác định ngày 19/02/2019, bà D có nói với ông H việc làm giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và ông H trả lời nếu ông H không đủ điều kiện đứng tên được thì ông nhờ con, cháu là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp đứng tên dùm, cụ thể ông H đã nhờ ông Bùi Hoàng Tuấn là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp đứng tên dùm.

Thực tế, giữa bà D và ông H không gặp nhau tại Phòng công chứng nên không có căn cứ xác định là ông H không cung cấp được giấy xác nhận người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp được, do đó bị đơn cho rằng ông H không cung cấp được giấy xác nhận người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên không đến ký công chứng là không có cơ sở. Mặt khác, nguyên đơn thực tế có nhờ người khác là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp đứng tên bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ông H có nhờ ông Bùi Hoàng Tuấn đứng tên dùm và ông Tuấn có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tam Phú ngày 31/01/2019 là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp.

Bị đơn cho rằng ông H không đến ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 3 vào ngày 20/02/2020 vì lý do chưa có giấy xác nhận người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nên lỗi không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do ông H là không có cơ sở.

- Phía nguyên đơn cho rằng vì quyền sử dụng đất 1.868m^2 tại thửa số 495, 498 tờ bản đồ số 6, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh của bà D thời hạn sử dụng đất chỉ đến tháng 12/2018 nên ngày 20/02/2019 bà D cố tình không chịu đi ký công chứng vì phần đất mua bán đã hết hạn sử dụng mà bà D chưa thực hiện gia hạn. Do đó, lỗi dẫn đến không thực hiện việc chuyển nhượng được là hoàn toàn do bị đơn.

Xét thấy đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là thửa số 495, 498 tờ bản đồ số 6, phường Tam Phú, đã được Ủy ban nhân nhân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00194.QSDĐ/205/QĐ-UB-ĐT ngày 19/4/1998, có thời hạn sử dụng đến tháng 12/2018. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018, bà D biết rõ đất hết hạn sử dụng vào tháng 12/2018 nhưng chưa làm thủ tục xác nhận lại thời hạn sử dụng đất nên trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2019 đến ngày 11/3/2020 thửa đất này chưa được gia hạn quyền sử dụng (Lô đất nêu trên được gia hạn sử dụng vào ngày 12/3/2019), do đó thửa đất chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ngày 20/02/2020 hai bên có gặp nhau tại phòng công chứng thì cũng không thể ký hợp đồng được vì đất trên chưa làm thủ tục xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận theo quy định. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn cho rằng bà Lưu Phù D cố tình không chịu đi ký công chứng vì phần đất mua bán chưa làm thủ tục xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận là có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 24/11/2018 giữa bà Lưu Phù D và ông Nguyễn Văn H không giao kết, thực hiện được là do lỗi của phía bị đơn bà Lưu Phù D đồng thời chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc là có cơ sở.

- Xét lời trình bày của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

- Xét nội dung phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Đối với nội dung về phần quyết định của bản án sơ thẩm có sai sót khi tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện phải chịu mức lãi suất 10%/tháng là chưa đúng quy định là có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Với những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Cần sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 328; khoản 1, khoản 2 Điều 418; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lưu Phù D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 649/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Lưu Phù D và ông Nguyễn Văn H ký ngày 24/11/2018;

+ Buộc bà Lưu Phù D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc

200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Tổng cộng bà Lưu Phù D phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Phù D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không yêu cầu bà Lưu Phù D phải hoàn lại tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Phù D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 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;
- Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-S). 15

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

Hoàng Bích Sơn