

**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: 683/2021/DS-PT
Ngày: 09/12/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền
Ông Nguyễn Ngọc Tài

- Thư ký phiên tòa:

Ông Chu Minh Sang
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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 256/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4025/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9554/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông H1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: 257/1 đường Đ1, Phường P1, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông M1, sinh năm 1984 theo Giấy ủy quyền ngày 07/5/2021 (có mặt).

Địa chỉ: 65/34/3 Đường Đ2, khu phố K1, phường P2, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 359A đường Đ3, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà H2, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: D3 Đường Đ4, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông A1, sinh năm 1964 theo Giấy ủy quyền ngày 29/10/2021 (có mặt);

Địa chỉ: 7 đường Đ5, khu phố K2, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoặc bà C1, sinh năm 1974 theo Giấy ủy quyền ngày 29/10/2021 (có mặt).

Địa chỉ: B8 Đường Đ4, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Đ1, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114C Đường Đ5, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà T1, sinh năm 1967 theo Giấy ủy quyền ngày 03/4/2019 (có mặt)

Địa chỉ: 614/87 Đường Đ6, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà T1, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 614/87 Đường Đ6, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông K4 – Luật sư Công ty Luật TNHH K4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng N1 (trước là Văn phòng Công chứng Quận Q5)

Trụ sở: 06 đường Đ7, phường P4, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B1, sinh năm 1988 theo Giấy ủy quyền số 28/GUQ-VPCCND ngày 20/4/2021 (có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Ông V1, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 114C Đường Đ5, khu phố K1, phường P3, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà K1, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 163/9 đường Đ6, phường P4, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: ông H1 và bà H2 – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông H1 do ông M1 đại diện theo ủy quyền, bà H2 do ông A1 và bà C1 đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày:

Ngày 02/7/2016, bà T1 và bà Đ1 (do bà T1 đại diện theo ủy quyền) ký Biên bản ghi nhớ thỏa thuận với bà H2 về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 600m² thuộc một phần thửa đất số 503, tờ bản đồ 02, phường P3, Quận Q5 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A3, sổ vào sổ A4 do Ủy ban nhân dân Quận Q5 cấp ngày 08/9/2006, đăng ký thay đổi ngày 22/6/2011 và ngày 17/8/2011) với giá 10.000.000 đồng/m² cho bà H2. Bên mua sẽ đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) vào ngày 04/7/2016. Hai bên thỏa thuận: Sau khi có quyết định, bản án xử vụ tranh chấp đường đi của bà T1 với bà M2 do Tòa án nhân dân Quận Q5 thụ lý có hiệu lực, hai bên sẽ tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên bán đổi ý, không tiến hành bán đất cho bên mua hoặc không đảm bảo pháp lý để bên mua có thể làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên được pháp luật công nhận thì bên bán phải bồi thường tiền cọc một gấp đôi. Nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc. Bên mua đồng ý mua đất theo hiện trạng là đất trồng cây lâu năm. Bên bán sẽ tạo điều kiện giúp bên mua xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư. Chi phí dịch vụ do bên mua chịu.

Ngày 05/7/2016, bà H2 đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà T1, bà Đ1 theo như thỏa thuận. Đồng thời thực hiện Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016, bà H2 đã thuê dịch vụ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền 1.210.178.000 đồng, bồi thường mua đường đi vào khu đất với số tiền 240.000.000 đồng, các chi phí khác (công chứng, chuyển đổi mục đích, bản vẽ) là 100.000.000 đồng, thời gian công sức đi làm các thủ tục trên là 400.000.000 đồng.

Ngày 17/9/2016, bà H2 và bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Quận Q5, số công chứng 13101, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuy nhiên, sau khi vụ tranh chấp lối đi chung của bà T1 với bà M2 giải quyết xong, bà T1 lấy nhiều lý do không thực hiện công chứng thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho bà H2 dẫn đến Hợp đồng đặt cọc phải bổ sung và hủy bỏ nhiều lần. Ngày 16/12/2017, hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD với thỏa thuận: Kể từ ngày ký Hợp đồng này tại Văn phòng công chứng đến hết ngày 31/12/2018, bên B (bên bà T1, Đ1) phải làm thủ tục chuyển nhượng ngay quyền sử dụng đất cho bên A (bên bà H2), nếu trậm trễ coi như vi phạm Hợp đồng. Trường hợp bên B từ chối việc chuyển nhượng vì bất cứ lý do nào thì bên B phải bồi thường cho bên A gấp đôi số tiền đã nhận cọc.

Sau khi ký hợp đồng, bà H2 đã nhiều lần yêu cầu bà T1, bà Đ1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận như Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017, nhưng bà T1 và bà Đ1 không thực hiện và hai bên đã nhiều lần thương lượng để giải quyết nhưng không thành.

Tại các Biên bản ghi nhớ thỏa thuận và hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017, các bên đều không có thỏa thuận nội dung nếu không tách thửa được thì không chuyển nhượng. Bà H2 vẫn muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đất theo hiện trạng thực tế. Do giá đất tăng nên bà T1, bà Đ1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, cũng không cho bà H2 đứng tên đồng sở hữu. Do đó, ông H1, bà H2 khởi kiện buộc bà Đ1 và bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 600m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H1 và bà H2. Trường hợp không tách thửa được thì ông H1, bà H2 yêu cầu đứng tên chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T1, bà Đ1. Trường hợp bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận thì yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng, bồi thường lợi ích lẽ ra được hưởng tạm tính là 7.000.000.000 đồng, trả chi phí bản vẽ và phí công chứng 100.000.000 đồng, trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư theo giá trị hiện nay là 1.662.840.000 đồng, chi phí bỏ ra mua con đường vào khu đất là 240.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 13.002.840.000 đồng (mười ba tỷ, không trăm lẻ hai triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Theo Chứng thư thẩm định giá số 201403325/HCM ngày 24/12/2020 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định S1 thì đất ở thuộc thửa đất 503, tờ bản đồ 02, phường P3, Quận Q5 có giá ước tính 16.815.073 đồng/m².

Bị đơn bà T1 và bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 và bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền xác nhận có ký các Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016, Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018 và Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 với bà H2 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 600m² thuộc một phần thửa đất 503, tờ bản đồ 02, phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H2 như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2. Trong thời gian từ tháng 7/2016 đến tháng 12/2017, đôi bên thực hiện việc tái ký hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhiều lần để chờ kết quả trả lời của cơ quan có thẩm quyền về việc tách thửa quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Ngày 07/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Q5 có Phiếu chuyển trả hồ sơ số 6816/VPĐK-CNQ9 trả lời đơn yêu cầu tách thửa của bà T1 với nội dung chưa đủ điều kiện tách thửa. Vì vậy, bà T1, bà Đ1 không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bà

H2 như đã thỏa thuận. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rất phức tạp.

Ngày 23/4/2019, bị đơn bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền và bà T1 nộp đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận Q5; hủy Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016 và Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018 đã ký giữa bà T1, bà Đ1 với bà H2. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và số tiền thuế chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất ở với số tiền 1.090.353.800 đồng và các chi phí hợp lý khác (công chứng, bản vẽ) nếu có biên lai, hóa đơn hợp pháp. Bị đơn không đồng ý bồi thường cọc 2.000.000.000 đồng vì việc không tách thửa được là do khách quan; không đồng ý bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng và trả số tiền 240.000.000 đồng đã trả cho bà M2 để mua đường đi vào khu đất theo Quyết định của Tòa án nhân dân Quận Q5, vì gia đình bà T1 trực tiếp trả tiền mua đất chứ không phải nhận số tiền này từ bà H2.

Bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 201403325/HCM ngày 24/12/2020 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định S1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N1 (trước là Văn phòng công chứng Quận Q5) cung cấp cho Tòa án hồ sơ công chứng các hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không có ý kiến trình bày gì đối với yêu cầu của các đương sự.

Người làm chứng ông V1 và bà K1 vắng mặt, có gửi Giấy cam kết ngày 12/5/2021 với nội dung ông V1, bà K1 không có liên quan, không biết gì về sự việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà H2 với bà Đ1, bà T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông H1, bà H2 giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng; bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng; bồi thường lợi ích lẽ ra nguyên đơn được hưởng là 8.089.000.000 đồng theo khoản 2 Điều 419 Bộ luật Dân sự; trả tiền đóng tiền sử dụng đất 1.662.840.000 đồng; trả tiền mua đường vào khu đất 240.000.000 đồng; hoàn trả các chi phí tố tụng nguyên đơn đã đóng gồm chi phí đo vẽ hiện trạng 8.353.290 đồng và chi phí thẩm định giá trị tài sản tranh chấp 15.000.000 đồng. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả chi phí bản vẽ và chi phí công chứng là 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đ1, bà T1 không đồng ý yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 600m² thuộc một phần thửa 503, tờ bản đồ 02, phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1) cho bà H2, ông H1 và không đồng ý cho bà H2, ông H1 đứng đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố, đồng ý hoàn trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng, trả tiền số tiền bà H2 đã nộp tiền sử dụng đất 1.090.353.800 đồng và hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền được Nhà nước hỗ trợ khi đóng tiền sử dụng đất là 119.824.200 đồng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng, bồi thường lợi ích lẽ ra nguyên đơn được hưởng là 8.089.000.000 đồng, trả tổng số tiền sử dụng đất 1.662.840.000 đồng, trả tiền mua đường vào khu đất là 240.000.000 đồng và hoàn trả các chi phí tổ tụng nguyên đơn đã đóng gồm chi phí đo vẽ hiện trạng 8.353.290 đồng, chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 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 của nguyên đơn về việc buộc bà Đ1 và bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 600m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1) cho ông H1 và bà H2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà T1, bà Đ1 với bà H2 số 21928 ngày 16/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận Q5; hủy Biên bản ghi nhớ thỏa thuận được ký kết giữa bà T1 với bà H2 ngày 02/7/2016; hủy Biên bản thỏa thuận được ký kết giữa bà T1 với bà H2 ngày 18/4/2018.

Bà T1 và bà Đ1 có trách nhiệm trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng cho bà H2 và ông H1 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà H2 và ông H1 về việc buộc bà T1 và bà Đ1 phải bồi thường cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường lợi ích lẽ ra được hưởng với số tiền 8.089.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu nguyên đơn về yêu cầu trả tiền sử dụng đất: Bà T1 và bà Đ1 có trách nhiệm trả cho bà H2 và ông H1 tiền sử dụng đất là 1.090.353.800 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 và bà Đ1 về việc hỗ trợ cho bà H2 và ông H1 số tiền 119.824.200 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà H2 và ông H1 về việc yêu cầu bà T1 và bà Đ1 trả chi phí bỏ ra mua con đường số tiền 240.000.000 đồng.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà H2 và ông H1 về việc yêu cầu bà T1 và bà Đ1 trả chi phí bản vẽ và phí công chứng số tiền 100.000.000 đồng.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1 và bà H2 phải chịu án phí 118.901.486 đồng, cản trừ tạm ứng án phí 55.501.780 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0009437 ngày 20/3/2019 và tạm ứng án phí 4.999.640 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0046766 ngày 07/10/2020. Ông H1 và bà H2 còn phải nộp án phí 58.400.066 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T1 và bà Đ1 phải chịu án phí 93.807.076 đồng, cản trừ tạm ứng án phí 36.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0009691 ngày 04/5/2019. Bà T1 và bà Đ1 còn phải nộp án phí 57.807.076 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá nguyên đơn phải chịu và đã thực hiện xong.

10. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q5 (nay là Tòa án nhân dân thành phố T1) cho đến khi bà T1 và bà Đ1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phải thi hành theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn ông H1 do ông M1 đại diện theo ủy quyền, bà H2 do và ông A1 đại diện theo ủy quyền không rút yêu cầu khởi kiện, rút nội dung kháng cáo đối với yêu cầu bị đơn bồi thường lợi ích lẽ ra được hưởng với số tiền 8.089.000.000 đồng, trả 40.000.000 đồng chi phí dịch vụ làm giấy tờ để mua con đường vào khu đất.

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Công nhận Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018 và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 do Văn phòng công chứng Quận Q5 chứng nhận giữa bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền với bà H2; buộc bà Đ1 và bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 600m² thuộc thửa 503, tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H1 và bà H2. Trường hợp bị đơn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng, trả thêm số tiền 452.662.000 đồng cho đủ số tiền 1.662.840.000 đồng bà H2 đã trả tiền sử dụng đất thay cho bà Đ1, bà T1; trả chi phí 200.000.000 đồng bà H2 đã bỏ ra mua con đường vào khu đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật và xem xét lại phần án phí dân sự sơ thẩm. Đối với các nội dung khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên.

Bị đơn bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư K4 trình bày:

Căn cứ vào các hợp đồng đặt cọc và hủy cọc mà bà H2 và bà Đ1, bà T1 đã ký, thể hiện thiện chí của hai bên muốn thực hiện hợp đồng đặt cọc trong một thời gian dài. Mục đích bà H2 nhận chuyển nhượng 600m² đất của bà Đ1, bà T1 là để hợp thửa quyền sử dụng đất bà H2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận. Bà H2 đã không thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016 và có lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 không thực hiện được. Về yêu cầu đứng đồng sở hữu việc này pháp luật không cấm nhưng phải có sự tự nguyện và thỏa thuận của các đương sự. Trong các biên bản ghi nhớ và hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đều không có thỏa thuận về việc đứng đồng sở hữu và bị đơn không đồng ý với việc cho bà H2, ông H1 cùng đứng đồng sở hữu nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Khi nhận được phiếu trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q5 có nội dung không đủ điều kiện tách thửa đối với thửa đất chuyển nhượng, phía nguyên đơn không thông báo cho bị đơn biết nên bị đơn không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do việc không tách thửa được là khách quan, không phải ý chí của các bên. Căn cứ Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị

đơn. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền cọc 2.000.000.000 đồng, tiền sử dụng đất nguyên đơn đã đóng là 1.090.353.800 đồng và đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền sử dụng đất đã được Nhà nước hỗ trợ là 119.821.200 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả thêm số tiền 452.662.000 đồng cho đủ số tiền 1.662.840.000 đồng bà H2 đã trả tiền sử dụng đất thay cho bà Đ1, bà T1 là không có căn cứ. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng đã bỏ ra để mua đường đi, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh đã đưa cho bà T1 số tiền trên nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 3, Điều 356 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 06/11/2018, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N1 do ông B1 đại diện theo ủy quyền; Người làm chứng ông V1 và bà K1 đều có đơn xin vắng mặt.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 do Văn phòng công chứng Quận Q5 chứng nhận giữa bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền với bà H2; Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự có điều kiện nên khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ Phiếu chuyển trả hồ sơ số 6816/VPĐK-CNQ9 ngày 07/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q5 có nội dung không đủ điều kiện tách thửa đất chuyển nhượng thì Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018 và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 là

phù hợp. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần kháng cáo về yêu cầu bị đơn bồi thường lợi ích lẽ ra được hưởng với số tiền 8.089.000.000 đồng, trả 40.000.000 đồng chi phí dịch vụ làm giấy tờ để mua con đường vào khu đất, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần kháng cáo đối với các yêu cầu này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy hộ bà T1 thuộc diện hộ nghèo, mã số 17030021 có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 cùng bà Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà H2 thực hiện trong thời hạn luật định nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2] Việc xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp vụ án của Tòa án sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp quy định nên được thống nhất chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N1 do ông B1 đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Người làm chứng bà K1 và ông V1 có văn bản nêu ý kiến và bản cam kết những lời trình bày đúng sự thật khách quan, yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 600m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016 được ký kết giữa bà H2 với bà Đ1, bà T1:

Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 và các Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016, 18/4/2018: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 và bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền và bà H2 thừa nhận có ký Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận Q5 và Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018. Các văn bản này được xem là giao dịch dân sự và đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 và các biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016, 18/4/2018 giữa bà T1 và bà Đ1 (do bà T1 đại diện theo ủy quyền) với bà H2: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc và các biên bản thỏa thuận nêu trên là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 600m² thuộc thửa 503, tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy đối tượng của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc và các Biên bản thỏa thuận ngày 02/7/2016 và ngày 18/4/2018 có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch chuyển nhượng, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc và các Biên bản thỏa thuận ngày 02/7/2016, 18/4/2018 là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc và các Biên bản thỏa thuận ngày 02/7/2016, 18/4/2018 có hiệu lực pháp luật.

Tại Biên bản ghi nhớ thỏa thuận được ký ngày 02/7/2016 giữa bà H2 với bà T1, bà Đ1 (do bà T1 đại diện theo ủy quyền) có nội dung: “Bên mua sẽ đặt cọc là 2 tỷ đồng (Hai tỷ đồng) vào ngày 4/7/2016 cho bên bán theo tài khoản ngân hàng do bà T1 đứng tên... Sau khi có quyết định bản án xử vụ tranh chấp đường đi của bà T1 do tòa án ND Quận Q5 thụ lý có hiệu lực sau 15 ngày, 2 bên mua bán sẽ tiến hành các thủ tục công chứng chuyển nhượng. Nếu bên bán đổi ý, không tiến hành bán đất cho bên mua hoặc không đảm bảo pháp lý để bên mua có thể làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên được pháp luật công nhận thì bên bán phải bồi thường tiền cọc một gấp đôi. Nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc. Bên mua đồng ý mua đất theo hiện trạng là đất trồng cây

lâu năm. Bên bán sẽ tạo điều kiện giúp bên mua xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư”.

Ngày 05/7/2016, bà H2 đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà T1, bà Đ1.

Từ ngày 17/9/2016 đến ngày 17/6/2017, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 13101 tại Văn phòng công chứng Quận Q5 và nhiều lần thực hiện ký văn bản, sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc. Ngày 16/12/2016, hai bên đã thực hiện thủ tục hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 13101 ngày 17/9/2016 tại Văn phòng công chứng Quận Q5 và hủy các văn bản, sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc.

Ngày 16/12/2017, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 tại Văn phòng công chứng Quận Q5. Theo điểm b khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc có nêu: “Trường hợp bên B từ chối việc chuyển nhượng vì bất cứ lý do nào thì Bên B phải bồi thường cho Bên A gấp đôi số tiền đã nhận cọc”.

Tại Biên bản thoả thuận ngày 18/4/2018, bà H2 và bà T1 căn cứ Biên bản ghi nhớ thoả thuận được ký kết ngày 02/7/2016 và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017, hai bên thoả thuận trách nhiệm nộp tiền thuê đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn lên đất thổ cư của mỗi bên. Bà H2 sẽ cho bà T1 mượn tiền để nộp thuê đất.

Trong vụ án này, ý chí của nguyên đơn ông H1, bà H2 vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và các văn bản đã thoả thuận, yêu cầu bị đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đã thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và Biên bản ghi nhớ thoả thuận ngày 02/7/2016 và có yêu cầu được cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T1, bà Đ1. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý và cho rằng sẽ gặp rắc rối về thủ tục pháp lý sau này khi hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự. Nay các bên không thoả thuận được việc tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và Biên bản ghi nhớ thoả thuận ngày 02/7/2016 nên Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn; có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và Biên bản ghi nhớ thoả thuận ngày 02/7/2016, 18/4/2018. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sẽ xem xét bên nào có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không được thực hiện để xem xét yêu cầu bồi thường tiền cọc của nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng):

Theo bị đơn bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Trong thời gian từ tháng 7/2016 đến tháng 12/2017, hai bên thực hiện việc tái ký hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhiều lần là để chờ kết quả trả lời của cơ quan có thẩm quyền về việc tách thửa. Căn cứ Phiếu chuyển trả hồ sơ số 6816/VPĐK-CNQ9 ngày 07/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q5 thì thửa đất 503 không đủ diện tích để tách thửa nên bị đơn không thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và đây là do nguyên nhân khách quan nên không bồi thường tiền cọc.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp hợp đồng được giao kết thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối giao kết thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Toàn bộ quá trình thỏa thuận của bà H2 với bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền từ ngày 02/7/2016 đến ngày 18/4/2018 không thể hiện nội dung: Trường hợp bên nhận cọc không thực hiện được thủ tục tách thửa đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng thì sẽ không chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất diện tích 600m² thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 02 (theo TL:ĐĐĐC-2003), địa chỉ thửa đất: P3, Quận Q5. Sau khi tiến hành đặt cọc, bà H2 đã bỏ ra nhiều thời gian, công sức, tiền bạc để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị và ngày 18/4/2018, bà H2 đã nộp tiền sử dụng đất thay bà T1, bà Đ1 vào ngân sách Nhà nước. Nay bà T1, bà Đ1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận là không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận Q5 và Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018. Bị đơn bà T1, bà Đ1 không chứng minh được việc bị đơn đã yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối. Do bị đơn có lỗi trong việc không thực hiện thỏa thuận của hai bên, làm cho hợp đồng đặt cọc không được thực hiện nên cần xem xét trách nhiệm bồi thường một khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Phiếu chuyển trả hồ sơ số 6816/VPĐK-CNQ9 ngày 07/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Q5 cho rằng hợp đồng giữa các bên không thể thực hiện được do chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật nên đây là do nguyên nhân khách quan, bà T1 và bà Đ1 không vi phạm hợp đồng và áp dụng Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không thực hiện

việc phạt cọc, là chưa phù hợp. Xét thấy, Mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn “*Trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc*”. Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận đã tự nguyện ký Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 21928 ngày 16/12/2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 18/4/2018. Những người ký các văn bản này đã thỏa thuận rất cụ thể về việc xử lý tiền đặt cọc và đến nay chưa có sự thỏa thuận nào khác của các bên hoặc có văn bản nào khác hủy bỏ các văn bản nêu trên nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những thỏa thuận trong các văn bản này để giải quyết yêu cầu bồi thường tiền cọc theo quy định. Từ những phân tích trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nguyên đơn đã trả để mua đường đi vào khu đất:

Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày bà H2 đã đưa số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bị đơn bà T1 để bà T1 trả tiền mua đường đi vào khu đất. Tuy nhiên, bà T1 không thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao cho bà T1 số tiền trên. Căn cứ khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu bị đơn trả thêm 452.662.000 đồng cho đủ 1.662.840.000 đồng tiền sử dụng đất nguyên đơn đã nộp thay cho bị đơn:

Theo Công văn số 2256/CCT ngày 28/7/2020 của Chi cục Thuế Quận Q5 có nội dung: Căn cứ Giấy chứng nhận số CK A6 và Giấy chứng nhận số CK A7 vào sổ số A8 ngày 07/02/2018, cập nhật ghi nợ tiền sử dụng đất số tiền 1.210.178.000 đồng ngày 30/3/2018 của bà Đ1 và T1. Căn cứ những quy định pháp luật về thuế, trường hợp đến nay bà T1 mới nộp tiền sử dụng đất thì số tiền phải nộp là 1.210.178.000 đồng. Trường hợp đến nay bà T1 mới làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ở thì số tiền sử dụng đất phải nộp là 1.662.840.000 đồng.

Theo phiếu thanh toán nợ tiền sử dụng đất ngày 18/4/2018 thì tiền sử dụng đất được hỗ trợ 119.824.200 đồng, số tiền sử dụng đất thanh toán nợ là 1.090.353.800 đồng. Căn cứ giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 18/4/2018, bà T1 đã đóng tiền sử dụng đất là 1.090.353.800 đồng.

Xét thấy nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận: Bà H2 là người đã bỏ ra số tiền 1.090.353.800 đồng để đóng tiền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất diện tích 923,8m² thuộc thửa 503, tờ bản đồ 02 phường P3. Bà T1, bà Đ1 đồng ý hỗ

trợ cho nguyên đơn số tiền 119.824.200 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 và bà Đ1 trả cho bà H2 và ông H1 số tiền đã đóng tiền sử dụng đất là 1.090.353.800 đồng là phù hợp. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tham khảo Án lệ số 25/2018/AL để giải quyết vụ án này là chưa có căn cứ. Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ khẳng định: “Khi xét xử, Thẩm phán, Hội thẩm phải nghiên cứu, áp dụng án lệ, bảo đảm những vụ việc có tính hướng pháp lý tương tự thì phải được giải quyết như nhau”. Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của Án lệ số 25/2018 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố ngày 06/11/2018 không có tính hướng pháp lý tương tự nội dung vụ án này nên không có cơ sở để áp dụng. Đối với đề nghị áp dụng Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để không buộc bị đơn bồi thường tiền cọc, Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.2] của bản án này nên không có cơ sở để chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà H2.

Như đã phân tích trên, khi nguyên đơn và bị đơn xác lập các giao dịch dân sự, các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc giữa bà H2 với bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền có hiệu lực pháp luật. Các bên đã thỏa thuận cụ thể quyền, nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ thực hiện những nội dung đã thỏa thuận. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) là chưa có căn cứ. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã bỏ ra mua đường vào khu đất và án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút kháng cáo đối với yêu cầu bị đơn bồi thường lợi ích lẽ ra được hưởng với số tiền 8.089.000.000 đồng, trả 40.000.000 đồng chi phí dịch vụ làm giấy tờ để mua con đường vào khu đất. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét

thấy việc nguyên đơn rút các yêu cầu kháng cáo này là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà H2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử sẽ xác định lại nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự.

[8.1] Nguyên đơn ông H1 và bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (8.089.000.000 đồng + 240.000.000 đồng + 452.662.000 đồng) = 8.781.662.000 đồng là (112.000.000 đồng + 0,1% x 4.781.662 đồng) = 116.781.662 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8.2] Bị đơn bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, bà T1 thuộc diện hộ nghèo, mã số 17030021 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P3, Quận Q5 ngày 09/5/2019. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 cùng bà Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 93.807.076 đồng là không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1 theo quy định của pháp luật. Bà T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8.3] Bị đơn bà Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Đ1 thuộc diện người cao tuổi, đã nộp đơn xin miễn giảm án phí đề ngày 26/11/2021. Căn cứ khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ1. Bà Đ1 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8.4] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn ông H1 và bà H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 117, 328, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà H2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1516/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 600m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ 02 phường P3, Quận Q5 (nay là thành phố T1) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2017 và Biên bản ghi nhớ thỏa thuận ngày 02/7/2016 được ký kết giữa bà T1, bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền với bà H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà H2 về việc yêu cầu bà T1 và bà Đ1 trả tiền mua con đường đi vào khu đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), chi phí dịch vụ là 40.00.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và trả thêm 452.662.000 đồng (bốn trăm năm mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) cho đủ 1.662.840.000 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền sử dụng đất nguyên đơn đã nộp thay cho bị đơn.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà T1, bà Đ1 với bà H2 số 21928 ngày 16/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận Q5.

Hủy Biên bản ghi nhớ thỏa thuận được ký kết giữa bà T1 với bà H2 ngày 02/7/2016.

Hủy Biên bản thỏa thuận được ký kết giữa bà T1 với bà H2 ngày 18/4/2018.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H1, bà H2 về việc buộc bị đơn bà T1 và bà Đ1 có trách nhiệm trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền sử dụng đất mà bà H2 đã nộp thay bà T1, bà Đ1 là 1.090.353.800 đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu ba trăm năm mươi ba nghìn tám trăm đồng) cho ông H1, bà H2. Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 và bà Đ1 do bà T1 đại diện theo ủy quyền về việc hỗ trợ cho ông H1, bà H2 số tiền 119.824.200 đồng (một trăm mười chín triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông H1, bà H2 về việc yêu cầu bà T1 và bà Đ1 trả chi phí bản vẽ và phí công chứng số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

8. Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá nguyên đơn ông H1, bà H2 phải chịu và đã thực hiện xong.

9. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q5 (nay là Tòa án nhân dân thành phố T1), Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bà T1 và bà Đ1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phải thi hành theo bản án có hiệu lực pháp luật.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1 và bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.781.662 đồng (một trăm mười sáu triệu bảy trăm tám mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 55.501.780 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0009437 ngày 20/3/2019 và số tiền tạm ứng án phí 4.999.640 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0046766 ngày 07/10/2020. Ông H1 và bà H2 còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 56.280.242 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T1 và bà Đ1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0009691 ngày 04/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0047992 ngày 25/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0047991 ngày 25/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố T1;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1;
- Đương sự;
- Lưu (T18).

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

Phạm Thị Thanh Trúc