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: 526/2022/DS-PT
Ngày: 30/8/2022
Về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với 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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Như Hà

2. Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30/8/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2022/TLPT-DS ngày 17/6/2022, về việc "Tranh chaáp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4331/2022/QĐ-PT ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lương Hải H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 52C ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Thiên T, sinh năm 1962

2.2. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông P: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 3.09 Chung cư P, Tổ B, Khu phố S, phường PL, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 163/6A Liên khu N-S, phường BH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1989

3.2. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1992

3.3. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông K, ông T3: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 3.09 Chung cư P, Tổ B, Khu phố S, phường PL, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1983

Địa chỉ: 54/16 đường số H, Khu phố N, phường BH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: 100/53 DBT, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Công chứng TK

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Khắc V– Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

Địa chỉ: 81 Lê Trọng T, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng Công chứng Nguyễn HH (vắng mặt)

Địa chỉ: D20/4/2B ấp B, xã VL, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Phan Thị Kim H2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.8. Trẻ Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 2006

3.9. Trẻ Nguyễn Tấn T4, sinh năm 2013

Cùng địa chỉ: 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N và trẻ T4: Bà Phan Thị Kim H2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Hải H.

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/5/2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 28/10/2020 của ông Lương Hải H, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng G đại diện trình bày:

Ngày 23/11/2017 giữa ông Lương Hải H với bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P có thỏa thuận mua bán nhà ở và đất ở diện tích 233,8m^2, phần lộ giới 81m^2, đường đi 60m^2, tổng cộng 374,8m^2, thửa số 53, 313, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1670 QSDĐ/14.01.94 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Hóc Môn cấp ngày 14/01/1994 cho ông Nguyễn Văn N2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01120 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Thiên T, theo bản đồ hiện trạng vị trí Áp ranh số hợp đồng 105990/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/11/2020.

Giá thỏa thuận 4.600.000.000 đồng, do ông Nhiều chồng bà T chết và bà T đang làm hồ sơ thừa kế và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Ủy ban nhân dân huyện H, có biên nhận sổ hồng mới nên ông Hđồng ý mua. Ngay sau khi thỏa thuận ông H giao cho bà T, ông P số tiền 3.500.000.000 đồng và ông H yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại lập Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 23/7/2017 và lập Vi bằng giao thêm số tiền 100.000.000 đồng tại nhà của ông H52C ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T và ông P đã ký biên bản nhận hai đợt tiền cọc 3.600.000.000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại sẽ giao cho bà T, ông P sau khi bà T, ông P hoàn tất thủ tục cấp đổi sổ hồng và ký mua bán tại Văn phòng công chứng. Trong trường hợp nếu ông H đổi ý không mua nữa thì mất cọc, còn nếu bà T, ông P không bán nữa thì bồi thường gấp đôi.

Tại chứng thư thẩm định giá số 0040121/CT-TV ngày 20/01/2021 của Công ty CP định giá và đầu tư kinh doanh BĐS TV thể hiện kết quả: Giá trị quyền sử dụng đất 7.700.240.325 đồng + Giá trị công trình xây dựng trên đất 424.065.740 đồng = 8.124.306.000 đồng;

Sau đó bà T và ông P nhận sổ hồng nhưng không chịu bán cho ông H nữa. Nay ông H ủy quyền cho bà G đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H như sau:

Yêu cầu khởi kiện thứ nhất: Buộc bà T, ông P, ông T3, ông Đ, ông K tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017, ra công chứng ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn nhà và đất có diện tích 374,8m^2 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí

Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1670QSDĐ/14.01.94 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/1994 cho ông Nguyễn Văn N2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01120 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Thiên T theo bản đồ hiện trạng vị trí Áp ranh số hợp đồng 105990/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/11/2020.

Nếu bà T và ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017, thì bà T và ông P phải hoàn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận, tổng cộng là 7.200.000.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện thứ hai: Buộc bà T, ông P, ông T3, ông Đ, ông K bàn giao căn nhà và quyền sử dụng đất như nêu trên cho ông H theo đúng quy định của pháp luật; tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 01726, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn HH lập ngày 21/10/2020 vô hiệu; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 01727, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn HH lập ngày 21/10/2020 vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Đ1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động ngày 13/02/2020; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên bà Vũ Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do UBND huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động lần cuối ngày 28/02/2020.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:

Bà T và ông P có ký kết Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông Lương Hải H ngày 23/11/2017. Số tiền thực tế bà T và ông P nhận từ ông H chỉ có 100.000.000 đồng. Nay bà T và ông P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Phía bị đơn bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố: Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017; tuyên vô hiệu một phần đối với nội dung tại Biên bản giao nhận tiền ngày 23/11/2017, cụ thể "…; đồng thời bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P xác nhận đến nay đã nhận đủ số tiền 02 đợt là 3.600.000.000 đồng do bên ông Lương Hải H giao theo nội dung thỏa thuận đã được hai bên giao kết ngày 23/11/2017".

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K và ông Nguyễn Tấn T3 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:

Các ông Đ, ông K và ông T3, hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà T là không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T là:

Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017; Tuyên vô hiệu một phần đối với nội dung tại Biên bản giao nhận tiền ngày 23/11/2017 giữa ông H, bà T, ông P, cụ thể "...; đồng thời bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P xác nhận đến nay đã nhận đủ số tiền 02 đợt là 3.600.000.000 đồng do bên ông Lương Hải H giao theo nội dung thỏa thuận đã được hai bên giao kết ngày 23/11/2017". Đồng thời, ông Đ đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định thay đổi, bổ sung khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện H vì làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đại diện trình bày và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hải H. Đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T và yêu cầu hủy bỏ Quyết định thay đổi, bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện H do gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Tại tờ tường trình ngày 01/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim H2 trình bày: Bà và 02 con Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 2006, Nguyễn Tấn T4, sinh năm 2013, hiện đang ở tại địa chỉ 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà và đất ở tại 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà T và của các con ruột bà T, không phải tài sản chung của bà và ông P. Trong vụ án này bà không có ý kiến hay bất kỳ yêu cầu gì và bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Văn bản số 07/CV-TKV ngày 09/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng TK trình bày:

Văn phòng Công chứng TK chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 001164, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020, giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn Đ1 (ông Đ do ông Ông Đ1 làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 013984 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng TK chứng nhận ngày 29/11/2019) và bên mua, nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị H. Văn phòng Công chứng TK đã tiếp nhận, thụ lý và công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 40; Điều 41 Luật Công chứng 2014.

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 001164, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 bảo đảm hình thức bằng văn bản và tuân thủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, hai bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, có năng lực pháp luật dân sự, năn lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, các bên đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và không cần người làm chứng. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và cũng không trái đạo đức xã hội. Hai bên tự đọc lại, hiểu rõ nội dung hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích kỹ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Việc các bên tự nguyện thỏa thuận và hiểu rõ hợp đồng được thể hiện bằng việc hai bên đã ghi "Tôi đã đọc và đồng ý" vào hợp đồng trước khi hai bên ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng, được thể hiện trong thành phần hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng. Do đó, Văn phòng Công chứng TK chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 08/2022/VPCCNHH ngày 08/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn HH trình bày:

Văn phòng Công chứng Nguyễn HH chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 01726, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giữa các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 và Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất và phần quyền sở hữu nhà ở số 01727, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn Đ1. Văn bản thỏa thuận và hợp đồng nêu trên được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn HH chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục mà Luật Công chứng và các luật khác liên quan có quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 21/4/2022, Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hải H.

- Yêu cầu khởi kiện thứ nhất: Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017, ra công chứng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn nhà và đất có diện tích 374,8m^2 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại số 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1670 QSDĐ/14.01.94 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/1994 cho ông Nguyễn Văn N2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01120 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Thiên T theo bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số hợp đồng 105990/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/11/2020.

(Nay là phần nhà đất thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 8, diện tích 282,3m^2. Nhà ở: Diện tích xây dựng 107,9m^2, diện tích sàn: 107,9m^2. Địa chỉ nhà đất: 122/6 Ấp N, xã XTT, Huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày

12/04/2019, cập nhật biến động lần cuối ngày 13/02/2020 cho ông Nguyễn Tấn Đ1);

- Yêu cầu khởi kiện thứ hai: Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K bàn giao căn nhà và quyền sử dụng đất như nêu trên cho ông H theo đúng quy định của pháp luật; Tuyên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 01726, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn HHlập ngày 21/10/2020 vô hiệu; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 01727, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn HH lập ngày 21/10/2020 vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Đ1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động ngày 13/02/2020; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên bà Vũ Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động lần cuối ngày 28/02/2020.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lương Hải H số tiền 100.000.000 đồng.

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

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên T:

Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017, giữa ông Lương Hải H và bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P" là vô hiệu; Tuyên bố "Phần nội dung trong biên bản giao nhận tiền ngày 23/11/2017 giữa ông H, bà T, ông P, cụ thể "đồng thời bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P xác nhận đến nay đã nhận đủ số tiền 02 đợt là 3.600.000.000 đồng do bên ông Lương Hải H giao theo nội dung thỏa thuận đã được hai bên giao kết ngày 23/11/2017" là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K:

Tuyên bố vô hiệu đối với "Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017 giữa ông Lương Hải H và bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P".

5. Hủy bỏ Quyết định thay đổi, bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện H theo Quyết định số 18/2022/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2022 của Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện H.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị bác yêu cầu khởi kiện thứ nhất nên ông H phải chịu án phí sơ thẩm là 116.124.306 đồng. Ông H được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí

đã nộp 57.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004186 ngày 11/6/2019. Ông phải nộp thêm số tiền 58.524.306 đồng.

Do ông H bị bác các yêu cầu khởi kiện thứ hai nên phải chịu 300.000 đồng án phí, ông Hđược cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0077833 ngày 25/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự.

Bà T, ông P phải chịu án phí do có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hùng số tiền 100.000.000 đồng. Bà T, ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng. (Bà T phải chịu 2.500.000 đồng. Tuy nhiên tại thời điểm xét xử bà T trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà T được miễn án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0074058 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H).

Ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0077347 ngày 30/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/4/2022, bà Nguyễn Thị Hồng G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn kháng cáo.

Ngày 05/5/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 201/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P cùng ủy quyền ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T1 đại diện yêu cầu đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Hải H. Đồng thời, yêu cầu Tòa án chấp nhận việc đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, về việc yêu cầu bà T và ông P phải bồi thường phạt cọc là 100.000.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K, ông Nguyễn Tấn T3 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ đại diện thống nhất với yêu cầu của người đại diện bị đơn.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Nguyên đơn ông Lương Hải H là người kháng cáo đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Hải H theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H đối với khoản tiền buộc bà T và ông P phải trả cho ông H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm, buộc ông H phải chịu án phí có giá ngạch 116.124.306 đồng là không đúng quy định. Bởi vì, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017 của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trường hợp này, nguyên đơn chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Đồng thời, do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T, nên nguyên đơn ông H phải chịu án phí không giá ngạch.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Hải H.

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị đối với khoản tiền buộc bà T và ông P phải trả cho ông H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H về án phí dân sự 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 12/7/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định xét xử số 3806/2022/QĐXXPT-DS và Giấy triệu tập ngày 12/7/2022.

[2] Ngày 20/7/2022, Văn phòng Thừa phát lại Quận M đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án số 162/2022/TLPT-DS ngày 17/6/2022, Quyết định xét xử số 3806/2022/QĐXXPT-DS ngày 12/7/2022 và Giấy triệu tập, đúng 7 giờ 30 phút ngày 09/8/2022, có mặt tại Tòa dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tham gia phiên tòa cho bà Nguyễn Thị Hồng G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Hải H ký nhận, theo Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu do Văn phòng Thừa phát lại Quận M lập ngày 20/7/2022.

[3] Ngày 23/7/2022 (theo dấu Bưu điện), ông Lương Hải H gửi Thông báo (về việc chấm dứt ủy quyền) đề ngày 21/7/2022.

[4] Ngày 23/7/2022 (theo dấu Bưu điện), bà Nguyễn Thị Hồng G là người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Hải H gửi Thông báo (về việc chấm dứt ủy quyền) đề ngày 22/7/2022.

[5] Ngày 09/8/2022, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 10506/2022/QĐ-PT, Quyết định xét xử số 4331/2022/QĐXXPT-DS và Giấy

triệu tập đương sự ông Lương Hải H, đúng 7 giờ 30 ngày 30/8/2022, có mặt tại Tòa dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tham gia phiên tòa.

[6] Ngày 16/8/2022, Văn phòng Thừa phát lại Quận M đã tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 10506/2022/QĐ-PT, Quyết định xét xử số 4331/2022/QĐXXPT-DS và Giấy triệu tập đương sự, đúng 7 giờ 30 phút ngày 30/8/2022, có mặt tại Tòa dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tham gia phiên tòa cho ông Lương Hải H có ông Lương Văn C (cha ruột của ông H nhận thay) và cam đoan giao lại tận tay văn bản trên cho ông Lương Hải H, theo Biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu do Văn phòng Thừa phát lại Quận M lập ngày 16/8/2022.

[7] Xét, nguyên đơn ông Lương Hải H là người kháng cáo đã được tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Hải H theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn HH, bà Vũ Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đại diện, bà Phan Thị Kim H2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Văn phòng Công chứng TK đã được tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật dân sự.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H đối với khoản tiền buộc bà T và ông P phải trả cho ông H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H về khoản tiền buộc bà T và ông P phải trả cho ông H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Án sơ thẩm, buộc ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 116.124.306 đồng là không đúng quy định. Bởi vì, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017, nhưng không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đồng thời, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Xét, đơn xin miễn án phí của bà T, là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[12] Án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lương Hải H số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bị đơn là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Hải H. Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị đối với khoản tiền buộc bà T và ông P phải trả cho ông Hsố tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và sửa một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H về án phí dân sự sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[14] Đối với các phần quyết định của Bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Hkhông phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308**;** khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4, khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Chương III 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Hải H.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H về khoản tiền buộc bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P phải trả cho ông Lương Hải H số tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, đối với Bản án sơ thẩm, về phần án phí dân sự sơ thẩm.

4. Sửa Bản án số 201/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, về phần án phí dân sự sơ thẩm.

4.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hải H.

- Yêu cầu khởi kiện thứ nhất: Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn

Tấn Kiệt tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/11/2017, ra công chứng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn nhà và đất có diện tích 374,8m^2 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại số 122/6 ấp N, xã XTT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1670 QSDĐ/14.01.94 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/01/1994 cho ông Nguyễn Văn N2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01120 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Thiên T, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh, số hợp đồng 105990/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/11/2020 (nay là phần nhà đất thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 8, diện tích 282,3m^2. Nhà ở: Diện tích xây dựng 107,9m^2, diện tích sàn: 107,9m^2. Địa chỉ nhà đất: 122/6 Ấp N, xã XTT, Huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/04/2019, cập nhật biến động lần cuối ngày 13/02/2020 cho ông Nguyễn Tấn Đ1).

- Yêu cầu khởi kiện thứ hai: Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn Kiệt bàn giao căn nhà và quyền sử dụng đất như nêu trên cho ông Htheo đúng quy định của pháp luật; Tuyên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 01726, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn HHlập ngày 21/10/2020 vô hiệu; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 01727, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn HH lập ngày 21/10/2020 vô hiệu; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Đ1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động ngày 13/02/2020; Hủy bỏ phần cập nhật biến động sang tên bà Vũ Thị H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03551 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 12/4/2019, cập nhật biến động lần cuối ngày 28/02/2020.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lương Hải H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

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

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

4.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên T:

Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017, giữa ông Lương Hải H và

bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P" là vô hiệu; Tuyên bố "Phần nội dung trong biên bản giao nhận tiền ngày 23/11/2017 giữa ông H, bà T, ông P, cụ thể "đồng thời bà Nguyễn Thị Thiên T và ông Nguyễn Tấn P xác nhận đến nay đã nhận đủ số tiền 02 đợt là 3.600.000.000 đồng do bên ông Lương Hải H giao theo nội dung thỏa thuận đã được hai bên giao kết ngày 23/11/2017" là vô hiệu.

4.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K:

Tuyên bố vô hiệu đối với "Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được lập ngày 23/11/2017 giữa ông Lương Hải H và bà Nguyễn Thị Thiên T, ông Nguyễn Tấn P".

4.5. Hủy bỏ Quyết định thay đổi, bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện H theo Quyết định số 18/2022/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2022 của Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện H.

4.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.6.1. Ông Lương Hải H chịu án phí sơ thẩm là 900.000đ (chín trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.600.000đ (năm mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004186 ngày 11/6/2019 và số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0077833 ngày 25/3/2020 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Ông Lương Hải H được nhận lại số tiền 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng).

4.6.2. Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Thiên T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thiên T số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0074058 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6.3. Ông Nguyễn Tấn P chịu án phí 2.500.000đ (hai triệu năm triệu đồng).

4.6.4. Ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn K số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0077347 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Hải H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lương Hải H số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0039387 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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, 7 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.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện H ;
- TAND huyện H ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.25)

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

Lê Ngọc Tường