

**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: 370/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 5 - 2020

V/v 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: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân
Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14/5/2020 và 21/5/2020 tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 892/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1857/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hồng H**, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 985/54/5 LLQ, Phường T, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị A, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 11, Đường số 2, Khu đô thị VP, Khu phố 5, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 02/11/2019 tại Văn phòng công chứng ĐT, Thành phố Hồ Chí Minh, số 0024394, Quyển 13) (xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông **Hà Q**, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số (cạnh nhà số A7/48T), Tổ 9, Ấp 1B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn Cảnh, sinh năm 1972 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 985/54/5 LLQ, PT, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị A, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 11, Đường số 2, Khu đô thị VP, Khu phố 5, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 02/11/2019 tại Văn phòng công chứng ĐT, Thành phố Hồ Chí Minh, số 0024394, Quyền 13) (xin vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, Tổ 9, Ấp 1B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2017, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 17/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 01/12/2016, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Hà Q có làm Giấy nhận cọc nhà đất. Theo đó, bà H có đặt cọc cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng để mua của ông Q nhà, đất có diện tích 48m² (ngang 4m, dài 12m), thuộc một phần thửa 365, 371, tờ bản đồ số 18, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ nhà không số, Tổ 9, Ấp 1B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Lên. Đến ngày 30/12/2016, bà H phải giao thêm cho ông Q 100.000.000 đồng, ông Q có trách nhiệm làm các thủ tục sang tên và giao nhà, đất cho bà H.

Đến ngày hẹn, ông Q đổi ý không đồng ý bán nữa và cũng không trả tiền cọc cho bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường thêm 100.000.000 đồng tiền phạt cọc vì vi phạm hợp đồng đặt cọc; trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tại bản tự khai các ngày 25/12/2017, 10/10/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2018, bị đơn ông Hà Q trình bày:

Khoảng tháng 5, 6/2015, ông có vay mượn của bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 20.000.000 đồng, thời hạn vay 5 tháng, lãi suất 10%/tháng. Tại thời điểm vay, hai bên không lập giấy vay tiền mà bà H bắt ông phải làm giấy nhận cọc nhà đất để làm tin. Ông đóng lãi đầy đủ nhưng chưa trả tiền gốc.

Khoảng 7 tháng sau, ông lại tiếp tục vay của bà H số tiền 10.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần vay là 30.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng. Bà H đã hủy hết giấy nhận cọc lần trước và bắt ông ký lại giấy nhận cọc nhà đất với số tiền cọc 30.000.000 đồng để làm tin. Ông trả tiền lãi được 7 tháng thì mất khả năng nên ngày 01/12/2016 bà H cộng dồn tiền lãi vào tiền gốc, bà H kết toán số nợ với ông tổng cộng là 100.000.000 đồng và yêu cầu ông phải viết và ký tên vào Giấy nhận cọc nhà đất. Do

ông nợ bà H nên ông đồng ý Giấy nhận cọc nhà đất ngày 01/12/2016. Những lần trả tiền lãi cho bà H, ông nộp vào tài khoản tại ngân hàng của ông Trần Văn Cảnh tổng số tiền hơn 50.000.000 đồng; các giấy nhận tiền ông còn lưu giữ. Tính đến tháng 11/2017, ông đã trả cho bà H hơn 110.000.000 đồng. Ông xác định giữa ông và bà H không có việc đặt cọc mua nhà đất. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H; ông chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 30.000.000 đồng và trả thêm 30.000.000 đồng tiền lãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu hủy giấy nhận cọc nhà, đất lập ngày 01/12/2016 giữa ông và bà Nguyễn Thị Hồng H. Ông chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng và xin trả dần cho đến khi hết nợ.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 892/2019/DS-ST ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 292, Điều 293, Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H đối với bị đơn ông Hà Q.

2. Tuyên bố Giấy nhận cọc nhà đất lập ngày 01/12/2016 giữa ông Hà Q với bà Nguyễn Thị Hồng H về việc sang nhượng phần nhà, đất diện tích 48m² (ngang 4m, dài 12m), thuộc thửa 365, 371, tờ bản đồ số 18, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh là vô hiệu.

Buộc ông Hà Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Q phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án AA/2017/0030929 ngày 06/12/2017 và số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án AA/2018/0005986 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 12/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày và giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS ngày 12/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn ông Hà Q trình bày:* Tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm. Tôi có vay tiền của bà Nguyễn Thị Hồng H nhiều lần và kéo dài trong một thời gian. Tôi không nhận cọc bán đất theo giấy nhận cọc nhà đất ngày 01/12/2016. Tôi trả lãi cho bà H một thời gian thì không còn khả năng trả. Ngày 01/12/2016, bà H chốt các khoản nợ gốc và lãi thành 100.000.000 đồng và yêu cầu tôi viết và ký vào “Giấy nhận cọc nhà đất”. Bà H nói sẽ hủy hết các giấy vay nợ và đặt cọc trước đó mà tôi đã ký. Tôi có trả lãi cho bà H thông qua tài khoản của ông Trần Văn Cảnh là chồng bà H, nhưng tôi chỉ còn bản phô tô của 03 giấy nộp tiền, do không biết nên tôi cũng không ghi nội dung nộp trong các tài liệu này. Nay tôi không yêu cầu xem xét lại việc vay và trả nợ giữa tôi và bà H, tôi đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 100.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, nhưng điều kiện kinh tế của tôi rất khó khăn nên xin trả dần cho đến khi hết nợ.

Vợ tôi là Nguyễn Thị Bích Ngọc đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án, nhưng do đang nuôi con nhỏ nên không dự phiên tòa được. Tôi là người nhận tiền của bà H và có trách nhiệm trả cho bà H, không liên quan đến vợ tôi.

Khi ký giấy nhận cọc ngày 01/12/2016, tôi có giao cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trần Văn Cảnh các giấy tờ như: Hợp đồng mua bán điện, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Huỳnh Thị Lên và tôi, hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Phan Văn TA và tôi, thông báo nộp thuế, biên lai thu thuế, giấy chứng nhận đứng tên bà Huỳnh Thị Lên, bản đồ, giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu. Tất cả các tài liệu như ông Trần Văn Cảnh trình bày trong biên bản ghi nhận sự việc ngày 18/5/2020 của Tòa án mà Chủ tọa phiên tòa đã công bố tại phiên tòa. Tại cấp sơ thẩm do tôi không hiểu biết nên không khai với Tòa án và cũng không yêu cầu trả, nay tôi rất muốn lấy lại các tài liệu này để sau này đi làm thủ tục nhà, đất; ông Trần Văn Cảnh cũng đồng ý trả lại cho tôi nên mong Hội đồng xét xử ghi nhận.

- *Ông Trần Văn Cảnh (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn xin vắng mặt, nhưng tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 18/5/2020 của Tòa án, ông Cảnh*

trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Hồng H. Khi đặt cọc ngày 01/12/2016, ông Hà Q có giao các giấy tờ sau đây:

1/ Hợp đồng mua bán điện phục vụ mục đích sinh hoạt giữa Công ty Điện lực Bình Chánh với khách hàng là Tôn Thành Tính, Số hợp đồng: 11015492, Mã số khách hàng: 15000260485 (bản chính);

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) không ghi ngày, tháng, năm giữa bà Huỳnh Thị Lân và ông Hà Q (bản chính);

3/ Hợp đồng mua bán nhà đất (giấy tay) ngày 18/7/2012 giữa ông Phan Văn TA và ông Hà Q (bản chính);

4/ Biên lai thu số: 0038229 (Liên 2) ngày 17/9/2013 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh cấp cho ông Hà Q, nội dung thu từ đất ở tại nông thôn – Kề A7/49T, Liên ấp 1.2.3 - Ấp 1, tổ 7A, xã Vĩnh Lộc A (bản chính);

5/ Thông báo nộp thuế số: 43657/TB-PNN-CCT ngày 26/6/2013 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh gửi ông Hà Q (bản chính);

6/ Bản đồ hiện trạng vị trí (bổ túc hồ sơ xác định diện tích và vị trí khu đất) do Công ty TNHH Đo đạc – Xây dựng – Thương mại Đồng Xuân lập tháng 7 năm 2012 theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Lân và ông Hà Q, diện tích 48m², một phần thửa 365, tờ bản đồ thứ 18, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (bản chính);

7/ Thông báo về việc đăng ký tạm trú không cấp sổ HK09 số: 0121 AB/TB-CAX ngày 29/03/2013 của Công an xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh gửi ông Hà Q (bản chính);

8/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00816/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Lân ngày 28/02/2002 (bản sao có thị thực) và Sơ đồ phân lô đất (sơ bộ) ấp 1, Vĩnh Lộc A, Bình Chánh (bản phô tô);

9/ Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông Phan Văn TA (bản sao có thị thực);

10/ Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Thị Lân (bản sao có thị thực);

11/ Sổ hộ khẩu số: 490150158 của bà Trần Thị Lệ Thu (bản sao có thị thực).

Hiện nay ông đang giữ các giấy tờ nói trên của ông Hà Q. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Hà Q phải trả số tiền 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng H ngay sau khi bản án có hiệu lực, ông và bà H không kháng cáo bản án này. Vợ chồng ông cũng không có ý kiến gì đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay, ông tự nguyện trả lại các giấy tờ (11 loại giấy tờ liệt kê) nói trên cho ông Hà Q ngay sau khi bản án có hiệu lực.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS ngày 12/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lập trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H yêu cầu bị đơn ông Hà Q phải trả số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng do ông Q vi phạm thỏa thuận theo giấy nhận cọc ngày 01/12/2016. Bản án sơ thẩm tuyên bố giấy nhận cọc mua bán nhà đất ngày 01/12/2016 giữa ông Hà Q và bà Nguyễn Thị Hồng là vô hiệu và buộc ông Q trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng là đúng quy định. Tuy nhiên, đối với yêu cầu của bà H về việc buộc ông Q bồi thường 100.000.000 đồng không được chấp nhận nhưng không thể hiện trong bản án, không tính án phí cho nguyên đơn đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là có thiếu sót, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, gây thất thoát cho ngân sách nhà nước. Vì vậy, quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đối với bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Ông Trần Văn Cảnh có ý kiến tại biên bản làm việc ngày 18/5/2020, rằng ông đang giữ 11 (mười một) loại giấy tờ của ông Hà Q và đồng ý trả lại cho ông Hà Q ngay sau khi bản án có hiệu lực, nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 892/2019/DS-ST. Ngày 12/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS. Quyết định kháng nghị này được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng H (nguyên đơn) và ông Trần Văn Cảnh (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị A đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ. Bà Nguyễn Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị A cùng có đơn đề ngày 17/03/2020, ngày 06/5/2020 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử phúc thẩm vụ án và không có ý kiến gì đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS ngày 12/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Giao dịch tại “Giấy nhận cọc nhà đất” giữa bà H và ông Q xác lập ngày 01/12/2016, nên pháp luật áp dụng là Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 01/12/2016, bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Hà Q lập “Giấy nhận cọc nhà đất” với nội dung: Ông Q chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 48m² (ngang 4m, dài 12m), thuộc một phần các thửa đất 365, 371, tờ bản đồ số 18, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, đã nhận cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Đến ngày 30/12/2016 mà bà H không giao đủ số tiền còn lại thì phải chịu mất số tiền đã cọc, ngược lại nếu ông Q thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì phải bồi thường cho bà H gấp đôi số tiền đã nhận.

Về hình thức, việc đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên phù hợp quy định tại Khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bà H xác định giao dịch giữa hai bên là đặt cọc và tự nguyện giao kết. Ông Hà Q cho rằng giao dịch giữa ông với bà H là quan hệ vay mượn tiền.

Về nội dung giao dịch, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Hà Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Phần đất này ông nhận chuyển nhượng (giấy tay) từ người khác. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp và lời khai của hai bên đương sự, thì các thửa đất 365 và 371 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00816 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Lên ngày 28/02/2002; trên đất có nhà không số, Tờ 9, Ấp 1B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Huỳnh Thị Lên chuyển nhượng (giấy tay) cho ông Phan Văn TA và ông TA chuyển nhượng (giấy tay) lại cho ông Hà Q. Ông Hà Q chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, nên giao dịch giữa bà H và ông Q vô hiệu về mặt nội dung theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 122, Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bản án sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa hai bên đương sự vô hiệu là đúng quy định.

Tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, quy định: Khoản 2: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Theo “giấy nhận cọc nhà đất” ngày 01/12/2016, bà H đã giao cho ông Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông Q cho rằng giao dịch giữa ông với bà H là quan hệ vay mượn tiền, bà H cộng nợ gốc và nợ lãi thành 100.000.000 đồng và yêu cầu ông viết giấy nhận cọc ngày ngày 01/12/2016, nhưng ông Q không cung cấp được chứng cứ về việc vay và trả tiền như ông trình bày. Ông Hà Q xác nhận số tiền ông vay bà H là để làm ăn riêng, không mang về sinh hoạt chung trong gia đình, không liên quan đến vợ của ông là bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, ông sẽ chịu trách nhiệm cá nhân với bà H. Bà H không có chứng cứ giao tiền đặt cọc cho vợ ông Q và cũng không yêu cầu vợ chồng ông Q liên đới trả số tiền 100.000.000 đồng cho bà. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông Q trả cho bà H 100.000.000 đồng phát sinh từ “Giấy nhận cọc nhà đất” ngày 01/12/2016 là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hà Q cũng đồng ý trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng và không yêu cầu xem xét lại việc vay và trả nợ giữa

ông và bà H. Ông Q yêu cầu trả dần nhưng không được nguyên đơn đồng ý, nên bản án sơ thẩm buộc ông Q trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực là có căn cứ. Ông Q chưa giao nhà đất cho bà H nên hai bên không phải giao trả.

Về lỗi làm cho giao dịch giữa bà H và ông Q vô hiệu: Xét, hai bên đương sự đều biết nhà, đất chưa có giấy tờ hợp lệ nhưng vẫn đặt cọc nên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, nên không bên nào phải bồi thường. Cấp sơ thẩm có nhận định giao dịch giữa hai bên trái quy định của pháp luật nên vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, nhưng phần quyết định của bản án lại không thể hiện nội dung này, không tính án phí cho nguyên đơn đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là có thiếu sót. Vì vậy, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị sửa bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí tính trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận 100.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, án phí là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Hà Q khai rằng ông có giao cho vợ chồng bà H, ông Cảnh giữ bản chính và bản sao có thị thực các loại giấy tờ như ông Trần Văn Cảnh trình bày tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 18/5/2020 của Tòa án, ông không hiểu biết nên cũng không trình bày tại cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng: “Giấy nhận cọc nhà đất” ngày 01/12/2016 không thể hiện việc ông Hà Q có giao các tài liệu, giấy tờ cho bà H và ông Cảnh; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự cũng không khai nhận nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hà Q mới khai nội dung này, biên bản làm việc ngày 18/5/2020 ông Trần Văn Cảnh cũng thừa nhận là ông đang giữ 11 loại giấy tờ của ông Hà Q và ông đồng ý trả lại các giấy tờ này cho ông Hà Q ngay khi bản án có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 137 và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 1 Điều 26 của 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 kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc buộc bị đơn ông Hà Q phải trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy nhận cọc nhà đất” lập ngày 01/12/2016 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về việc buộc bị đơn ông Hà Q phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Tuyên bố “Giấy nhận cọc nhà đất” lập ngày 01/12/2016 giữa ông Hà Q với bà Nguyễn Thị Hồng H về việc sang nhượng phần nhà, đất diện tích 48m² (ngang 4m, dài 12m), thuộc một phần thửa 365, 371, tờ bản đồ số 18, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Hà Q trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Ghi nhận việc ông Trần Văn Cảnh trả lại cho ông Hà Q 11 (mười một) loại giấy tờ sau đây ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

- Hợp đồng mua bán điện phục vụ mục đích sinh hoạt giữa Công ty Điện lực Bình Chánh với khách hàng là Tôn Thành Tính, Số hợp đồng: 11015492, Mã số khách hàng: 15000260485 (bản chính);

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) không ghi ngày, tháng, năm giữa bà Huỳnh Thị Lên và ông Hà Q (bản chính);

- Hợp đồng mua bán nhà đất (giấy tay) ngày 18/7/2012 giữa ông Phan Văn TA và ông Hà Q (bản chính);

- Biên lai thu số: 0038229 (Liên 2) ngày 17/9/2013 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh cấp cho ông Hà Q, nội dung thu từ đất ở tại nông thôn – Kê A7/49T, Liên ấp 1.2.3 - Ấp 1, tổ 7A, xã Vĩnh Lộc A (bản chính);

- Thông báo nộp thuế số: 43657/TB-PNN-CCT ngày 26/6/2013 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh gửi ông Hà Q (bản chính);

- Bản đồ hiện trạng vị trí (bổ túc hồ sơ xác định diện tích và vị trí khu đất) do Công ty TNHH Đo đạc – Xây dựng – Thương mại Đồng Xuân lập tháng 7 năm 2012 theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Lên và ông Hà Q, diện tích 48m², một phần thửa 365, tờ bản đồ thứ 18, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (bản chính);

- Thông báo về việc đăng ký tạm trú không cấp sổ HK09 số: 0121 AB/TB-CAX ngày 29/03/2013 của Công an xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh gửi ông Hà Q (bản chính);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00816/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Lên ngày 28/02/2002 (bản sao có thị thực) và Sơ đồ phân lô đất (sơ bộ) ấp 1, Vĩnh Lộc A, Bình Chánh (bản phô tô);

- Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông Phan Văn TA (bản sao có thị thực);

- Sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Thị Lên (bản sao có thị thực);

- Sổ hộ khẩu số: 490150158 của bà Trần Thị Lệ Thu (bản sao có thị thực).

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Q phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bà Nguyễn Thị Hồng H phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp gồm: 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2017/0030929 ngày 06/12/2017 và 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2018/0005986 ngày 17/9/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA