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: 1007/2019/DS-PT
Ngày: 11/11/2019
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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

2/ Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Quỳnh Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 11/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 460/TLPT-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 316/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4742/2019/QĐPT-DS ngày 09/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9187/2019/QĐ-PT ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Kim O**, sinh năm: 1950

Địa chỉ: Ấp Thọ Đ, xã Kim N, huyện Đông Ô, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Đ, sinh năm: 1987

Địa chỉ: x đường Cộng H, Phường x, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo văn bản ủy quyền số 005140/HĐ-UQ ngày 30/3/2018 của Văn phòng Công chứng Tân Bình) (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Phan Thị C**, sinh năm: 1960

Địa chỉ: x ấp x, xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm: 1989

Địa chỉ: x khu phố x, thị trấn Tân T, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 005639 ngày 21/6/2019) (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Kim O

- Kháng Nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, bà O và bà C có ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số x, tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07361 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Ch cấp ngày 14-01-2015 cho bà C.

Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc, bà O đã đặt cọc số tiến 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 24-3-2016.

Cũng trong ngày 26-11-2015 bà O và bà C ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Bình để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 28QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Ch cấp ngày 24/8/2000 cho bà C. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc, bà O đã đặt cọc cho bà C thêm số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 24-3-2016.

Tuy nhiên, đến thời hạn đặt cọc ngày 24-3-2016 bà C đã không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà O đúng theo như hợp đồng đặt cọc ngày 26-11-2015.

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

Do đó nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O khởi kiện yêu cầu:

- Bà Phan Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O;

- Bà Phan Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa x, x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O.

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

Ngoài ra, ông cũng xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên không tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, ranh đất hay diện tích đất, do đó nguyên đơn không đồng ý việc ký hợp đồng đo vẽ cũng như nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo Thông báo số 04/2019/TB-DS ngày 29-01-2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Tại phiên tòa ngày 22-5-2019, ông Đ xác định tổng cộng bà O đã đặt cọc cho bà C là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

- Tại đơn phản tố ngày 16-01-2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm – Bị đơn bà Phan Thị C có người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Quang H trình bày:

Vào ngày 31-10-2015, bà Phan Thị C có ký giấy tay với bà Hoàng Thị Kim O hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 2.709,3m^2 thuộc thửa x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07361 cấp cho bà C). Trong đó, hai bên thỏa thuận là bà C sẽ bán cho bà O các thửa đất này với giá 4.605.980.000 đồng, với phương thức thanh toán làm 03 đợt:

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

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

+ Đợt 3: Khi hoàn tất sổ thì bà O sẽ thanh toán cho bà C hết số tiền còn lại: là ngày 15-01-2016 tại phòng công chứng sau khi ký hợp đồng sang tên cho bà O.

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

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

Nhưng sau đó, đến ngày 16-11-2015 bà O không đặt cọc tiếp cho bà C số tiền 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Đến ngày 26-11-2015, bà O mới hẹn bà C đến phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc nhưng khi ra đến phòng công chứng thì bà O năn nỉ nói là chưa chạy được tiền nên chỉ đặt cọc thêm cho bà C 100.000.000 đồng nữa.

Tổng cộng tính đến ngày 26-11-2015 bà C chỉ mới nhận được tiền cọc của bà O là 150.000.000 đồng. Trong đó, 50.000.000 đồng nhận ngày 31-10-2015 là nhận cho cả hai thửa x và x; còn 100.000.000 đồng nhận ngày 26-11-2015 khi công chứng là cho thửa x, bà O còn thiếu của hợp đồng đặt cọc thửa x này là 50.000.000 đồng. Còn 500.000.000 đồng mà bà O hứa đặt cọc cho thửa x thời hạn từ ngày ký công chứng (tức là ngày 26-11-2015) cho đến ngày 24-3-2016. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc số 023385/HĐ-ĐC thì hai bên có thỏa thuận thêm việc đặt cọc liên quan đến thửa x tờ bản đồ số x, xã Vĩnh L, huyện Bình Ch nữa.

Đến ngày 24-3-2016 bà C không thấy bà O đặt cọc thêm 550.000.000 đồng nữa thì bà C có liên lạc với bà O nhưng bà O không thực hiện. Tổng cộng số tiền mà bà C đã nhận cọc của bà O là 150.000.000 đồng.

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

Do đó, nay ông đại diện bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Ch hủy các hợp đồng sau đây:

1. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa ngày 21-5-2019 ông H đại diện bà C bổ sung yêu cầu phản tố là tuyên số tiền mà bà O đã đặt cọc cho bà C thuộc về bà C. Đồng thời cũng thừa nhận, đối với hợp đồng đặt cọc 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình của thửa x và x đã nhận đủ tiền cọc.

Còn tại phiên tòa ngày 22-5-2019 bà C và ông H xác nhận lại là đối với Hợp đồng đặt cọc số 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình của thửa x và x chỉ mới nhận 100.000.000 đồng, còn thiếu 50.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng nhận cọc ngày 31-10-2015 là nhận cho hợp đồng đặt cọc thửa 571. Tổng cộng số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận từ bà O là 250.000.000 đồng cho cả 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự thì đại diện Viện kiểm sát xét thấy thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã được thực hiện đúng các quy định, thành phần Hội đồng xét xử và sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa được quy định tại Điều 48, Điều 49, Điều 51, Điều 56

và Điều 63 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bản chất là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy nguyên đơn đã không thực hiện việc ký hợp đồng đo vẽ cũng như nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo Thông báo của Tòa án cho nên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị C đối với nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O, tuyên số tiền mà bà O đã đặt cọc cho bà C thuộc về bà C.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 316/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

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

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

2.1 Tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Tổng số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bà Hoàng Thị Kim O đã đặt cọc cho bà Phan Thị C ngày 31-10-2015 và ngày 26-11-2015 thuộc về bà Phan Thị C.

3. Về án phí:

3.1 Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 25.500.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0022461 ngày 19-7-2017 và số tiền tạm ứng án phí 30.802.750 đồng (Ba mươi triệu tám trăm lẻ hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo Biên

lai thu số AA/2018/0006145 ngày 11-10-2018 của Chi bàc Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bị đơn bà Phan Thị C được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 27/5/2019 bà Hoàng Thị Kim O có đơn kháng cáo kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm.

Ngày 18/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh có Quyết định kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 316/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đề nghị hội đồng xét xử buộc bà C trả lại cho bà O số tiền đã nhận.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thời gian nghị án do cùng một thời gian nghị án, thẩm phán giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành nghị án đối với 03 vụ án. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rút một phần yêu cầu kháng nghị về kháng nghị đối với bản án sơ thẩm tại phần thời hạn sử dụng đất đối với phần đất trong giao dịch đặt cọc mua bán đất giữa bà O và bà C vẫn nằm trong thời hạn sử dụng đất (thời hạn sử dụng đất được gia hạn đến năm 2065).

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm vào ngày 22/5/2019 đến ngày 27/5/2019 bà Hoàng Thị Kim O có đơn kháng cáo, ngày 18/6/2019 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh có quyết định kháng nghị. Căn cứ khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim O và kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét nhận thấy: Do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã không thực hiện theo Thông báo số 04/2019/TB-TA ngày 29-01-2019 về việc nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo quy định tại 101, Điều 155 và Điều 156 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xuất trình 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07361 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 14-01-2015 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 28QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 24/8/2000 cho bà Phan Thị C đã cập nhật gia hạn đến năm 2065 nên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị cho rằng các Giấy chứng nhận nói trên vẫn còn thời hạn sử dụng đất đến năm 2065, không kháng nghị về thời hạn sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy các hợp đồng gồm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số 08 tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, yêu cầu

tuyên số tiền 250.000.000 đồng mà bà O đã đặt cọc cho bà C thuộc về bà C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 28 QSDĐ/Q1 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 24/8/2000 cho bà Phan Thị C đối với thửa đất x tờ bản đồ số x, loại đất L2M, xác định đất này là đất trồng lúa. Căn cứ khoản 3, Điều 191, Luật đất đai 2013 quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệ không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa*". Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà O và đại diện theo ủy quyền của bà C đều xác định nơi sinh sống của bà O là tại Hà Nội, bà O là doanh nhân, là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nên có cơ sở khẳng định khi các bên thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nông nghiệp tại thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất x, x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà O là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà O vi phạm điều cấm của pháp luật, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 BLDS 2005 cần phải hủy bỏ. Căn cứ Điều 137 BLDS 2005 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận…*". Do hai bên đều biết phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng nên hai bên có lỗi ngang nhau trong việc thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên khi giao dịch bị vô hiệu, không bên nào có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nào, mà cần buộc hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định hợp đồng đặt cọc nói trên bị vô hiệu, để làm căn cứ hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là chưa chính xác.

Quá trình giải quyết vụ án, tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà C xác định bà C có nhận của bà O tổng cộng 250.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nông nghiệp tại thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất x, x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh nên khi giao dịch dân sự vô hiệu bà C phải hoàn trả lại cho bà O số tiền 250.000.000 đồng. Hủy bỏ toàn bộ các hợp đồng gồm: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x

tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của bà O và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm bà thể như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị C đối với nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu nên bị hủy bỏ; buộc bà Phan Thị C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đối với kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thời gian nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phần thủ tục tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh. Căn cứ kháng nghị này thì tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa sơ thẩm cùng ngày 13/5/2019, xét xử 02 vụ án sơ thẩm, sau đó 02 phiên tòa đều tạm ngừng phiên tòa không xét xử với lý do tình trạng sức khỏe của thẩm phán chủ tọa không thể tiếp tục tiến hành phiên tòa và việc bản án 316/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 không thể hiện đầy đủ ngày 21 và 22 là thiếu xót. Kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có căn cứ, tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến nội dung và bản chất vụ án, đương sự không kháng cáo phần này nên tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh theo hướng đã nhận định trên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O

thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O; Chấp nhận một phần kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/6/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 316/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị C đối với nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31-10-2015 giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x và thửa x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023384/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng đặt cọc số công chứng 023385/HĐ-ĐC, Quyển số 04.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26-11-2015 tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phan Thị C và bà Hoàng Thị Kim O liên quan đến thửa đất x và x tờ bản đồ số x tại xã Vĩnh L, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu nên bị hủy bỏ.

4. Buộc bà Phan Thị C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O và bị đơn bà Phan Thị C được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 25.500.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số

AA/2016/0022461 ngày 19-7-2017 và số tiền tạm ứng án phí 30.802.750 đồng (Ba mươi triệu tám trăm lẻ hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0006145 ngày 11-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán xong khoản tiền nói trên thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất trung bình trên thị trường trên số tiền chậm trả cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ.

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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Quỳnh Châu