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: 1001/2019/DS-PT
Ngày: 08/11/2019.
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Kim

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2019/TLPT - DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5180/2019/QĐPT-DS ngày 28/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị O, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 213 TT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1963.

2.2. Ông Trần Văn E, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: 294 Quốc lộ H, ấp MCT, xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông E có Luật sư Phạm Thái L – Văn phòng Luật sư Trương Thị Hồng V và cộng sự - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đoàn Hữu S, sinh năm 1954. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 213 đường TT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1990.

3.3. Ông Nguyễn Đặng Thanh P, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: 294 Quốc lộ H, ấp MCT, xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bà O có mặt. Ông E (đồng thời đại diện cho bà N) có mặt. Bà T, Ông P vắng mặt (đã được tống đạt hợp lệ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2018; Đơn khởi kiện thay đổi bổ sung ngày 19/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Đặng Thị O trình bày như sau:

Vào ngày 14/4/2018, bà O và ông Trần Văn E có ký hợp đồng nhận cọc và sang nhượng nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR 045974 vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02351 được Uỷ ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Trần Văn E cập nhật thay đổi ngày 21/11/2017, phần đất có diện tích 3688,1m^2, thuộc thửa đất số: 25, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên bán (ông E) cam kết đất không tranh chấp quy hoạch, giải tỏa… và được xây dựng. Hai bên thỏa thuận: Giá trị thửa đất là 12.350.000.000 (Mười hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: Bên mua (bà O) đặt cọc cho bên bán (ông E) là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) có biên nhận tiền cọc;

- Đợt 2: Sau khi ra công chứng sang tên cho bên mua (bà O), bà O giao cho bên bán (ông E) 90% còn lại;

- Đợt 3: Sau khi hoàn tất thủ tục bên mua (bà O) nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp tiền, Thuế của bên nào bên đó chịu. Phí công chứng và làm thủ tục mua bên bán chịu và bên ông E làm ủy quyền cho bà O đóng thuế và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục sang tên. Hai bên cam kết bên mua không mua mất cọc, bên bán không bán hoặc sai phạm hợp đồng sẽ đền bù số tiền gấp đôi số tiền đã nhận cọc thời gian thống nhất là 30 ngày kể từ ngày 16/4/2018.

Đến ngày 14/5/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CC có công văn trả lời số: 1336/VPĐK-CNCC về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất thuộc thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 35 (theo tài liệu số 2013), bộ địa chính xã PH, huyện CC có nội dung trả lời phần đất trên thuộc quy hoạch đường giao thông. Như vậy, ông đã cam kết là đất không quy hoạch để nhận của bà O số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) là sai với nội dung hợp đồng đã thỏa thuận nhận cọc. Ông Trần Văn E và bà Lê Thị N đã biết rất rõ về quy hoạch mà vẫn bán và cam kết với bà O đất không quy hoạch, giải tỏa và xây dựng được, để nhận của bà O số tiền cọc theo hợp đồng thỏa thuận.

Ngày 17/5/2018, ông Trần Văn E và bà Lê Thị N có chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đặng Thanh P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 022884/HĐ-CNQSDĐ, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2018, tại Văn phòng công chứng CC, số 144A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất diện tích 3688,1 m^2, thửa đất số: 25, tờ bản đồ số 35, bộ địa chính xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng phần đất nêu trên ông E và bà N đã chuyển nhượng cho bà O và hai bên đã thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/4/2018, thanh toán số tiền đợt 2 nhưng không nói rõ thời gian nào ra công chứng. Do đó, việc ông E và bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đặng Thanh P là con rể của ông E là sai.

Vì vậy, bà O đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 14/4/2018 bà O buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N trả lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) và buộc ông E và bà N phải bồi thường do vi phạm hợp đồng nhận cọc ngày 14/4/2018 là 1.000.000.000 (Một tỷ đồng). Tổng cộng số tiền ông Trần Văn E và bà Lê Thị N phải trả cho bà O là 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng) trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp lực.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn E đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị N là cùng thống nhất trình bày như sau:

Ngày 14/4/2018, ông Trần Văn E và bà Đặng Thị O có ký hợp đồng nhận cọc về việc mua bán đất bằng giấy tay. Theo nội dung hợp đồng nhận cọc hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số: 25, tờ bản đồ số 35, xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 3.688,1 m^2, trong đó có 300 m^2 đất ở, có 3.388,1 m^2 đất trồng cây hàng năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 045874, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02351 do Uỷ ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Trần Văn E, đăng ký thay đổi ngày 21/11/2017 với giá là 12.350.000.000 (Mười hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) chia làm ba đợt thanh toán như sau:

Đợt 1: Bên B (bà O) đặt cọc cho bên A (ông E) số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng).

Đợt 2: Sau khi ra công chứng trả tiếp 90 % còn lại.

Đợt 3: Sau khi hoàn tất thủ tục bên B (bà O) nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao tiếp tiền, bên B (bà O) đi đóng thuế của bên nào thì bên đó chịu, Bên A ủy quyền cho bên B đóng luôn và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phí công chứng và làm thủ tục mua bán bên A chịu. Sau khi ký hợp đồng vào ngày 14/4/2018, bà Đặng Thị O có giao tiền cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng) cho ông E và hẹn ngày 16/4/2018 sẽ giao tiếp 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng) tiền cọc còn lại. Trong biên nhận tiền cọc ngày 14/4/2018 hai bên thỏa thuận bên B (bà O) không mua mất cọc, bên A (ông E) không bán đền lại số tiền cho bên B (bà O) gấp đôi số tiền cọc.

Ngày 16/4/2018, bà O có giao tiếp cho ông E số tiền cọc 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng). Trong biên nhận tiền ngày 16/4/2018, vợ chồng ông E có thống nhất với bà O thời hạn 30 ngày kể từ ngày 16/4/2018 sẽ ra công chứng và thanh toán số tiền còn lại là 11.350.000.000 (Mười một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Vì ngày 15/5/2018, là ngày đến hạn cuối cùng phải ký kết hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại nên ông E có yêu cầu bà O phải thực hiện theo đúng thỏa thuận. Vì vậy, ngày 15/5/2018, bà O có đi cùng ông Lã Qúy Tuyên đến nhà ông E bàn bạc về việc thực hiện hợp đồng. Khi đó, bà O buộc ông phải chịu tiền thuế thu nhập cá nhân và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng phải ghi đúng số tiền mua bán là 12.350.000.000 (Mười hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), lúc đó ông E có nói bà O ghi ít thôi để đóng thuế ít nhưng bà O nói mua dùm đứa cháu nên buộc ông E phải ghi đúng số tiền mua, do đó ông E đã đồng ý với bà O là sẽ ghi đúng giá mua bán theo đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2018 và nói ngày mai phải cùng ông E ra công chứng vì đã hết hạn hợp đồng đặt cọc nếu bà O không ra công chứng và thanh toán số tiền còn lại thì xem như bà O không đồng ý mua đất của ông E nữa, ông E chỉ thực hiện theo đúng cam kết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận cọc cho đến nay bà O không liên lạc cũng không đến nhà hay gặp mặt ông E để bàn bạc về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó bà Đặng Thị O đã vi phạm hợp đồng nhận cọc là không thanh toán số tiền mua đất còn lại là 11.350.000.000 (Mười một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng nhận cọc nên ngày 17/5/2018, ông Trần Văn E đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Đặng Thanh P, địa chỉ: Tổ 9, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện CC với giá trị hợp đồng 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng) nhưng giá thỏa thuận là 9.500.000.000 (chín tỷ năm trăm triệu đồng).

Nay, bà Đặng Thị O yêu cầu ông Trần Văn E và bà Lê Thị N hủy hợp đồng nhận cọc ngày 14/4/2018, vợ chồng ông E và bà N đồng ý. Bà O yêu cầu trả lại tiền cọc 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) và bồi thường tiền cọc 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) vợ chồng ông E không đồng ý vì bà O đã vi phạm hợp đồng nhận cọc giữa bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E đã ký ngày 14/4/2018. Như vậy, căn cứ theo nội dung hợp đồng nhận cọc nếu bà O không mua sẽ mất tiền cọc là số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) và ông E không đồng ý bồi thường cho bà O số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu S trình bày như sau:

- Ông S là chồng của bà Đặng Thị O. Bà O yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 14/4/2018, giữa bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E, bà Lê Thị N về việc thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 3.688,1m^2, thuộc thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 35, loại đất ở và trồng cây lâu năm, bộ địa chính xã PH, đất tọa lạc tại số 294, quốc lộ 22, tổ 1, ấp Mũi Côn Tiều, xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 12.350.000.000 (Mười hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà O đã giao cho ông Trần Văn E và bà Lê Thị N số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ đồng). Bà O và ông E có thỏa thuận với nhau là đất bà O

nhận sang nhượng của ông E phải xây dựng được, để di dời nhà xưởng của gia đình bà O từ nội thành về phần đất nhận sang nhượng. Ông E cam kết là đất mà bà O nhận sang nhượng có diện tích là 3688,1m^2 xây dựng đất, vì gia đình ông cần đất để sử dụng. Ông S hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà O và không có bất kỳ yêu cầu nào khác. Ông S xin vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án làm việc cho đến khi xét xử vụ án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đặng Thanh P và bà Trần Thị Thùy T trình bày:

Ngày 17/5/2018, ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 022884, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/5/2018, tại Văn phòng công chứng CC số 144A, Tỉnh lộ 8, khu phố 2, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn E, bà Lê Thị N đối với phần đất thuộc thửa đất số: 25, tờ bản đồ số: 35, diện tích 3688,1m^2, bộ địa chính xã PH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông Nguyễn Đặng Thanh P làm thủ tục cập nhật chủ quyền đối với phần đất nêu trên ngày 21/5/2018 cho nên việc bà Đặng Thị O kiện ông Trần Văn E về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc không liên quan gì đến ông P, bà T vì ông, bà được nhà nước cấp quyền sở hữu đối với thửa đất trên đúng quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 32/2019/DS -ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị O.

- Tuyên bố "Hợp đồng nhận cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018 và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 giữa bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E là vô hiệu.

- Hủy "Hợp đồng nhận cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018 và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 đã ký giữa bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E.

2. Buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N có trách nhiệm giao cho bà Đặng Thị O số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Đặng Thị O có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Văn E và bà Lê Thị N không thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông E và bà N phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) buộc bà Đặng Thị O phải chịu được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số: AA/2017/0032632 ngày 31/5/2018 của Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện CC. Bà Đặng Thị O phải nộp thêm số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N phải chịu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/02/2019, bà Đặng Thị O có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 04/03/2019, bà Lê Thị N và ông Trần Văn E kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và các đương sự không rút đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Đặng Thị O trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N phải trả cho bà số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 14/04/2018. Tổng cộng là 2.000.000.000 đồng, trả ngay một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

- Bị đơn ông Trần Văn E đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, tuyên xử bà O phải mất tiền cọc là 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 14/04/2018.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà O đã tự ý ghi thêm nội dung vào "Hợp đồng đặt cọc" ngày 14/04/2018, Tờ "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 không đồng ý cùng ông E ký kết hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, nên bà O đã vi phạm "Hợp đồng đặt cọc" ngày 14/04/2018, căn cứ Hợp đồng đặt cọc bà O bị mất cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Do đó đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị O.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

Về tố tụng:

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, TP. Hồ Chí Minh về việc xác định "Hợp đồng đặt cọc ", "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị O, bị đơn bà Lê Thị N và ông Trần Văn E đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đoàn Hữu S, bà Trần Thị Thùy T, ông Nguyễn Đặng Thanh P có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các ông, bà có tên trên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị O trình bày yêu cầu kháng cáo:

Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 do đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sang nhượng nhà đất. Tổng cộng số tiền 2.000.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn E đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N trình bày yêu cầu kháng cáo:

Bác toàn bộ yêu cầu của bà Đặng Thị O về việc hủy hợp đồng đặt cọc, bác yêu cầu của bà O về việc đòi lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng và tiền bồi thường tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

[5] Xét "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/04/2018; Tờ "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018.

Tại đơn khởi kiện (bl số 95, 98), tại các bản lời khai và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E, bà Lê Thị N cùng thừa nhận có ký "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018 và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018.

Căn cứ nội dung của hai văn bản này có cơ sở để xác định "Giấy biên nhận tiền cọc"ngày 14/4/2018 là phần bổ sung không thể tách rời của "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất " ngày 14/4/2018 mà các bên đã ký kết với nhau.

Căn cứ kết luận giám định số 3311/C09B ngày 19/8/2018 của Viện khoa học hình sự; Công văn số 347/C09-P5 ngày 08/11/2018 của Bộ công an, có cơ sở để xác định những dòng chữ xuất hiện thêm tại "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất " ngày 14/4/2018 và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 (bản chính) do nguyên đơn bà Đặng Thị O cung cấp cho Tòa án được viết ra không cùng thời điểm với "Hợp đồng đặt cọc" và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 (bản chính) do bị đơn đang giữ và cung cấp cho Tòa án, nên HĐXX không xem xét nội dung các chữ đã được viết thêm.

Nhận thấy, tại thời điểm ký kết "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 bên chuyển nhượng ông E bà N đã được cấp giấy CNQSDĐ, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án… nên ông E, bà N có đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định Pháp luật đất đai. Việc ký kết "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất", "Giấy biên nhận tiền cọc" giữa các bên là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Do đó giao dịch đặt cọc này đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết và có giá trị ràng buộc giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 328 BLDS 2015. Tại các bản tự khai (bl số 95, 97, 98, 161,162,163), lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E, bà Lê Thị N thừa nhận các bên đã giao nhận đầy đủ tiền cọc là 1.000.000.000 đồng theo nội dung "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 này.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất", "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 vô hiệu là chưa đúng nên cần phải sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[6] Xét yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018, "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018

Nhận thấy, trong quá trình tòa án giải quyết và xét xử nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất yêu cầu Tòa án hủy "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/04/2018. Do đó bản án sơ thẩm hủy "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất", "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 là có cơ sở.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị O và xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N, ông Trần Văn E, HĐXX nhận thấy:

- "Hợp đồng nhận cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018, "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 chỉ các nội dung như: số tiền chuyển nhượng đất là 12.350.000.000 đồng. Đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào các ngày 14/4/2018 và ngày 16/4/2018. Số tiền còn lại 11.350.000.000 đồng sẽ thanh toán trong vòng 30 ngày sau khi ra công chứng ký hợp đồng mua bán. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định của pháp luật là 30 ngày kể từ ngày 16/4/2018 đến hết ngày 15/5/2018.

Như vậy nội dung các văn bản mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết trên chưa xác định rõ ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày nào, phòng công chứng nào là nơi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên nào là bên có trách nhiệm đi thực hiện các thủ tục liên quan để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 16/4/2018.

Tại phiên tòa các bên thừa nhận không có thỏa thuận nào khác liên quan đến việc các bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng như thế nào.

Đến hết ngày 16/5/2018, bà Đặng Thị O và vợ chồng ông Trần Văn E, bà Lê Thị N đã không đến bất kỳ phòng Công chứng nào có thẩm quyền để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất", "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018.

Như vậy, có cơ sở để xác định các bên có lỗi ngang nhau trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không được ký kết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d, khoản 1, mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị O buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N trả số tiền cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là có căn cứ.

[8] Bà Đặng Thị O, ông Trần Văn E và bà Lê Thị N kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ, tình tiết gì khác nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị O, ông Trần Văn E và bà Lê Thị N, giữ nguyên những nội dung còn lại của bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đặng Thị O, ông Trần Văn E và bà Lê Thị N mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm d, khoản 1, mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị O và kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn E và bà Lê Thị N.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 20/2/2019 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuyên "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất"; "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 là vô hiệu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị O về việc: Buộc ông Trần Văn E và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị O số tiền cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị O về việc yêu cầu ông Trần Văn E và bà Lê Thị N có trách nhiệm bồi thường cho bà O số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

- Hủy "Hợp đồng nhận cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất" ngày 14/4/2018 và "Giấy biên nhận tiền cọc" ngày 14/4/2018 đã ký giữa bà Đặng Thị O và ông Trần Văn E.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chưa thi hành khoản tiền nêu trên phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số: AA/2017/0032632 ngày 31/5/2018 của Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện CC. Bà Đặng Thị O phải nộp thêm số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

- Ông Trần Văn E và bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng)

3.Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đặng Thị O phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0008061 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, bà O đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trần Văn E, bà Lê Thị N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông E đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0008082 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Bà N đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0008083 ngày 04/03/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC. Ông E, bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện CC, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện CC, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Ngọc Hương