

Bản án số: 823/2020/DS - PT

Ngày: 28/8/2020

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 Nguyễn Thị Thoa

Các thẩm phán:

Ông Bùi Liên Minh

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 7, ngày 26 và 28 tháng 8 năm 2020, 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 164/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020, về
việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án
nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2057/2019/QĐPT-DS ngày
16/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N; sinh năm: 1969; địa chỉ: 33/29 đường HD,
Phường M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Phạm Quốc H; sinh năm: 1954; địa chỉ: 1175 (số mới 985/60)
LLQ, Phường MM, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại
diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 9/7/2017 tại Văn phòng
công chứng L); vắng mặt khi tuyên án.
- Ông Tô Quốc V; sinh năm: 1976; địa chỉ: số 42 Ngách 127/29, Ngõ
M, đường PK, phường TV, quận NTL, Thành phố Hà Nội; là người

đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 21/8/2018 tại Văn phòng công chứng L); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T; địa chỉ: Khách sạn thể thao (Phòng 427, nhà D), số 9 đường LVT, phường NC, quận TX, Thành phố Hà Nội, là Luật sư của Công ty Luật TNHH GPL, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trường S; sinh năm: 1945 và bà Nguyễn Thị Thu H; sinh năm: 1978; cùng địa chỉ: 76 đường THĐ, phường THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thắng C, sinh năm: 1969; địa chỉ: 50 đường Số SM, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 04/6/2020 tại Văn phòng Công chứng ĐL)

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

- Bà Nguyễn Thị Thu Hn; sinh năm: 1974; địa chỉ: 41 Ấp B, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt;

- Bà Phạm Thị Ngọc Đ; sinh năm: 1956; địa chỉ: 139 đường PVH, Ấp B, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Quốc H; sinh năm: 1954; địa chỉ: 1175 (số mới 985/60) đường LLQ, Phường MM, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/4/2018 tại văn phòng công chứng L), vắng mặt khi tuyên án;

- Bà Lê Thị Tuyết H; sinh năm: 1967; địa chỉ: 76 đường THĐ, phường THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội.

- Ông Trần Tú Uyên; sinh năm: 1978; địa chỉ: 39 đường LTK, phường HB, quận HK, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của bà Hoa, ông Uyên: Ông Nguyễn Thắng C, sinh năm: 1969; địa chỉ: 50 đường Số SM, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 04/6/2020 tại Văn phòng Công chứng ĐL); có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Trần Thị N.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 28/8/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/12/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Bà Trần Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Phạm Quốc H và Ông Tô Quốc V trình bày:

Do có nhu cầu nên Bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Phạm Thị Ngọc Đ có thống nhất hùn vốn để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất từ Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngày 01/7/2016, bà N, bà Hn với ông S, bà H tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản số 0107/2016/HĐĐC-BDS (có đính kèm phụ lục 1) đối với 13 thửa đất tọa lạc tại xã Xuân Thới Thượng, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng 75.500.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 7.550.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là 90 ngày, sau ngày ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, bên mua phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Số tiền đặt cọc này là do bà Đ ứng ra trước để bà N thanh toán cho ông S, bà H. Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bên mua đã nhiều lần liên hệ với bên bán để tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên mua mới phát hiện ra hợp đồng do bên bán soạn thảo có những sai sót như: Không có sự tham gia, ký kết của vợ ông S là bà Lê Thị Tuyết H và chồng bà H là ông Trần Tú Uyên; phần đất mà các bên thống nhất chuyển nhượng được ghi là đồng sở hữu của ông S, bà H nhưng trên thực tế ông S, bà H không có sở hữu chung phần đất nào trong các phần đất trên và bên mua không được bàn giao bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong hợp đồng phía trên ghi tên là bà N, không có tên bà Hn nhưng phần ký tên phía dưới do bà Hn ký với ông S còn bà N thì ký điền họ tên vào.

Tuy nhiên, trong suốt thời gian theo thỏa thuận hợp đồng và thỏa thuận gia hạn, ông S, bà H đã tìm mọi cách để trì hoãn, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán để làm cho hết thời hạn giao kết hợp đồng, trong khi bên mua hoàn toàn có thiện chí nhận chuyển nhượng đất. Vì vậy, việc ông S, bà H cho rằng bà N, bà Hn đã vi phạm nghĩa vụ để làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng.

Tại đơn khởi kiện, Bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N với Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Trần Thị N. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N với Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho Bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng đã nhận và phạt một lần tiền cọc.

Đồng thời, Bà Trần Thị N đề nghị tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của Ông Nguyễn Trường S theo Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM cho đến khi sự việc được giải quyết bằng quyết định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tại bản tự khai ngày 23/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tất Minh trình bày:

Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2016 với Bà Trần Thị N và đã nhận số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 13 thửa đất tại xã Xuân Thới Thượng, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh như phía nguyên đơn trình bày.

Mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo đúng hiện trạng được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký (từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/10/2016). Trong thời hạn này, các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Giá trị tài sản chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 75.500.000.000 đồng.

Ngày 07/10/2016, ông S, bà H có Thông báo gửi cho bà N với nội dung: Bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc vì đã quá 90 ngày nhưng vẫn không thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Hợp đồng đặt cọc đã không còn hiệu lực kể từ ngày 01/10/2016, nhưng theo yêu cầu của bà N, ông S và bà H đồng ý gia hạn hợp đồng đến ngày 10/10/2016. Nếu bà N vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N sẽ mất quyền sở hữu và quyền đòi lại số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 14/11/2016, ông S và bà N cùng ký Biên bản thỏa thuận với nội dung: Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đến sau ngày 01/10/2016 bên mua không ký hợp đồng và thanh toán đủ tiền thì bên mua mất số tiền đã đặt cọc. Do khó khăn về vốn nên bên mua đề nghị bên bán cho dời lại thời gian thanh toán đến ngày 27/11/2016. Do bên bán đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác trong đó quy định đến ngày 25/11/2016 mà bên bán hủy hợp đồng thì phải chịu phạt 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 27/11/2016 mà bên mua không thanh toán đủ tiền mua thì bên mua phải nộp phạt thêm 1.000.000.000 đồng và mất phần tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình nên bà N phải bị mất cọc theo thỏa thuận đã giao kết.

Mặt khác, phía bà N cho rằng vào ngày 28/9/2016, các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến phương thức, cách thức thanh toán và nội dung ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao kết. Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2016, bà N lại giao kết Biên bản thỏa thuận về việc gia hạn thời hạn thanh toán với ông S là thể hiện sự mâu thuẫn trong lời khai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì hợp đồng đặt cọc các bên giao kết là đúng quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực. Việc bà N không tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn Bà Trần Thị N.

Bà Hn xác định thực tế việc chuyển nhượng đất với ông S, bà H là do bà Hn và bà Đ hùn tiền mua, còn bà N chỉ đứng tên mua dùm trên giấy tờ. Bà N hoàn toàn không có quyền tự định đoạt đối với những vấn đề trong hợp đồng với ông S, bà H. Do đó, việc bà N ký biên bản thỏa thuận ngày 14/11/2016 với ông S là không có giá trị.

Trong suốt thời gian theo thỏa thuận hợp đồng và thỏa thuận gia hạn, ông S, bà H đã tìm nhiều cách để trì hoãn, kéo dài, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng khiến cho hết thời hạn giao kết hợp đồng. Cụ thể như sau: Bên bán buộc bên mua phải ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế; buộc bên mua phải thanh toán giá trị mua đất bằng tiền mặt và phải thanh toán trước rồi bên bán mới vào Thành phố Hồ Chí Minh ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi bên mua chấp nhận điều kiện của bên bán thì bà H lại thông báo rằng ông S đang đi công tác nước ngoài chưa về nên chưa thể ký hợp đồng được. Sự việc kéo dài cho đến khi hết thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong sự việc này, bên mua hoàn toàn có thiện chí mua bán đất và đã đáp ứng các điều kiện gây khó dễ mà bên bán đặt ra. Vì vậy, việc ông S, bà H cho rằng bên mua đã vi phạm nghĩa vụ để làm căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Quốc H trình bày:

Bà Phạm Thị Ngọc Đ thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn Bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Minh trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết H và ông Trần Tú Uyên thống nhất với phần trình bày của phía bị đơn Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H. Hợp đồng đặt cọc tuy chỉ có ông S, bà H đứng ra giao kết với bà N nhưng bà Hoa, ông Uyên không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc đặt cọc và các bên vẫn chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vẫn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc bà N không tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của Bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N với Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán 7.550.000.000đ (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và phạt một lần tiền cọc là 7.550.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Hủy bỏ Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của Ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số X của Ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP TT; Tài khoản số Y của Ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP CT; Tài khoản số Z của Ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân hàng TMCP ĐT.

3. Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch Bà Trần Thị N phải chịu 123.100.000đ (một trăm hai mươi ba triệu, một trăm nghìn đồng). Ngày 18/10/2017, Bà Trần Thị N đã nộp tiền tạm ứng án phí 87.975.000đ (tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032776 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM được đối trừ. Bà Trần Thị N còn phải nộp 35.125.000đ (ba mươi lăm triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 23/01/2019 đến ngày 24/01/2019 Bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 22/2/2019 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 188/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng tính án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại tiền đặt cọc.

Tại bản án dân sự phúc thẩm Số 374/2019/DS-PT ngày 06/5/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Trần Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Trần Thị Năm và bị đơn Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H, cụ thể:

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N với Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H cùng có trách nhiệm liên đới ngang nhau hoàn trả lại cho Bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và bồi thường cọc 7.550.000.000 đồng, tổng cộng là 15.100.000.000 đồng, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho Bà Trần Thị N 7.550.000.000 đồng, ngay khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của Ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số X của Ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP TT; Tài khoản số Y của Ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP CT; Tài khoản số Z của Ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân hàng TMCP ĐT cho đến khi thi hành xong bản án hoặc có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu 61.550.000 đồng (sáu mươi một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 87.975.000đ (tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032776 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003431 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 235/QĐKNĐT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm Số 374/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự phúc thẩm Số 374/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật và tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm Số 04/2020/DS-GĐT ngày 03/01/2020 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng nghị Số 235/QĐKNGĐT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm Số 374/2019/DS-PT ngày 05/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Bà Trần Thị N và bị đơn là Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị. Các đương sự không nộp thêm chứng cứ nào khác và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người đại diện hợp pháp bà N, bà Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có mình ông S và bà H ký, không có chữ ký của vợ ông S là bà Lê Thị Tuyết H (ông S, bà Hoa cùng đứng tên trên 6 Giấy chứng nhận), không có chữ ký của chồng bà H là ông Trần Tú Uyên (ông Uyên, bà H cùng đứng tên trên 6 giấy chứng nhận), không có chữ ký của ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng Th (bà H, ông Tr và bà Th cùng đứng tên trên 01 giấy chứng nhận), cũng không có sự đồng ý và văn bản ủy quyền của các đồng sở hữu chung nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật về quyền định đoạt của các chủ sở hữu (Điều 194, Điều 195, Khoản 2 Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 119, Khoản 1 Điều 126 Luật nhà ở năm 2014). Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng phụ phải gắn liền với hợp đồng chính (hợp đồng chuyển nhượng). Nếu không phải là chủ sở hữu thì không có quyền đặt cọc. Không có quy định pháp luật nào cho phép người không phải là đồng sở hữu được nhận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng.

Đối tượng đặt cọc không đúng thực tế, không thể thực hiện được trên thực tế: Trong 13 thửa đất có 6 thửa đất có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất). Ngoài ra, quyền sử dụng đất trong các giấy chứng nhận đa số là đất nông nghiệp, hiện có rất nhiều công trình xây dựng trên đất nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng như cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do đó căn cứ Khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc vô hiệu (Do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được).

Bên nhận đặt cọc đưa thông tin sai lệch, không đúng về tư cách chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc, đưa thông tin về đối tượng cam kết chuyển nhượng không đúng thực tế: Không giao bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thông báo về chủ thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn

cố tình che dấu thông tin làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về chủ thể ký kết hợp đồng, đối tượng cam kết chuyển nhượng (Bà N không biết và không buộc phải biết). Do đó hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điểm b Khoản 1 Điều 117 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S, bà H đã tìm mọi cách để trì hoãn, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán làm cho hết thời hạn giao kết hợp đồng cụ thể: Bên bán buộc bên mua phải ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế; buộc bên mua phải thanh toán giá trị mua đất bằng tiền mặt. Nguyên đơn có nhận được thông báo lập ngày 07/10/2016, sau đó hai bên có gặp nhau thương lượng và ngày 15/10/2016 bà N có văn bản trả lời thông báo cho ông S, bà H. Bà N chỉ là người đứng tên dùm cho bà Hn, bà Đ trên hợp đồng đặt cọc, thực tế bà Đ và bà Hn mới là người trả tiền đặt cọc cho ông S, bà H. Do đó, giấy thỏa Thuận lập ngày 14/11/2016 giữa ông S và bà N không có giá trị pháp lý. Trong khi các bên đang thương lượng để thực hiện việc ký kết hợp đồng thì ngày 25/11/2016 ông S, bà H ký hợp đồng hứa chuyển nhượng bất động sản cho bên thứ ba, nếu bà N chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản với bị đơn thì rất có thể xảy ra tranh chấp với bên thứ ba nên bà N mới không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản với bị đơn.

Từ các căn cứ trên, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2016 (đính kèm phụ lục hợp đồng) bị vô hiệu toàn bộ, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ông S, bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Ông Nguyễn Thắng C trình bày:*

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc các bên giao kết là đúng quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực. Việc bà N không tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 nghị đề 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 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:

+ Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14

ngày 30/12/2016 chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng tính án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả lại tiền đặt cọc.

+ Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Việc không thực hiện được ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản là hoàn toàn do lỗi của bà N. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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,

[1] Về hình thức:

Tòa án nhân dân huyện HM xét xử sơ thẩm vào ngày 23/01/2019. Ngày 24/01/2019 Bà Trần Thị N có đơn kháng cáo. Ngày 22/2/2019 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 188/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa và Giấy triệu tập cho người đại diện theo ủy quyền của bà nguyên đơn - ông Tô Quốc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thu H nhưng ông V, bà H vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt ông V, bà H theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

- Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Trần Thị N

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2016 ghi nhận bên đặt cọc là Bà Trần Thị N và bên nhận cọc là Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản số: 0107/2016/HĐĐC-BDS (có đính kèm phụ lục 1), mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đối với 13 thửa đất tọa lạc tại xã Xuân Thới Thượng, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị tài sản chuyển nhượng là 75.500.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 7.550.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc, các bên phải hoàn thành việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (kèm theo là phụ lục 1 hợp đồng số 0107/2016/HĐĐC-BDS).

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/7/2016 vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và

bồi thường tiền cọc 7.550.000.000 đồng do lỗi của bị đơn làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/7/2016 giữa bà N và ông S, bà H là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một thời hạn nhất định (90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc). Pháp luật không bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải có đầy đủ vợ chồng (nếu vợ chồng là đồng sở hữu) hay chủ sở hữu chung (nếu có) ký kết hợp đồng đặt cọc, chỉ khi nào đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản mà các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (vì nhiều lý do) thì bên nào có lỗi làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không thực hiện được thì bên đó phải chịu hậu quả pháp lý về việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định đã viện dẫn nêu trên. Do đó, việc phía nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc chỉ có mình ông S và bà H ký, không có chữ ký của vợ ông S là bà Lê Thị Tuyết H (ông S, bà Hoa cùng đứng tên trên 6 Giấy chứng nhận), không có chữ ký của chồng bà H là ông Trần Tú Uyên (ông Uyên, bà H cùng đứng tên trên 6 giấy chứng nhận), không có chữ ký của ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng Th (bà H, ông Tr và bà Th cùng đứng tên trên 01 giấy chứng nhận) và văn bản ủy quyền của các đồng sở hữu chung nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật về quyền định đoạt của các chủ sở hữu (Điều 194, Điều 195, Khoản 2 Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 119, Khoản 1 Điều 126 Luật nhà ở năm 2014) không có cơ sở chấp nhận.

Theo lời trình bày tại đơn kháng cáo bổ sung, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn cho rằng đối tượng đặt cọc là 13 thửa đất thì có 6 thửa đất có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), quyền sử dụng đất trên các giấy chứng nhận chủ yếu là đất nông nghiệp nhưng thực tế hiện tại có nhiều công trình xây dựng trên đất. Các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng chỉ là quyền sử dụng đất như cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Điều 1 Hợp đồng đặt cọc Số 0107/2016/HĐĐC-BDS ngày 01/7/2016 về việc đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã quy định: “Bất động sản” có nghĩa là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được liệt kê

tại phụ lục số 1 của hợp đồng đặt cọc. Tại mục 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ghi rõ: Các bên ký hợp đồng đặt cọc mục đích đảm bảo các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với các thửa đất được nêu ở phụ lục 1, theo theo đúng hiện trạng được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên bên nhận đặt cọc). Do đó, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có cơ sở xem xét.

Phía nguyên đơn cho rằng bên nhận đặt cọc đưa thông tin sai lệch, không đúng về tư cách chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc, đưa thông tin về đối tượng cam kết chuyển nhượng không đúng thực tế: Không giao bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thông báo về chủ thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cố tình che giấu thông tin làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về chủ thể ký kết hợp đồng, đối tượng cam kết chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điểm b Khoản 1 Điều 117 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét thấy, số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 75.500.000.000 đồng là rất lớn, nên trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn đã phải tìm hiểu, nghiên cứu kỹ, được phía bị đơn cung cấp hoặc liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được biết về các thông tin liên quan các thửa đất nhận chuyển nhượng như: Diện tích, số thửa, vị trí, người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình trạng pháp lý của các thửa đất,... thì mới tiến hành thỏa thuận đặt cọc. Mặt khác, giữa nguyên đơn với bị đơn không có quen biết từ trước, nếu như không được biết rõ các thông tin liên quan đến các thửa đất thì nguyên đơn không thể tiến hành giao dịch đặt cọc. Tại phụ lục 1 của hợp đồng đặt cọc thể hiện thửa đất số 13 (thửa số 709, tờ bản đồ số 58, hình thức sử dụng chung (đồng sử dụng với ông Trần Bảo T và bà Lê Thị Hồng Th), các thửa còn lại đứng tên bà H hoặc ông S. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Hoa và ông Uyên trình bày không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc ông S, bà H thỏa thuận nhận cọc chuyển nhượng cho bà N các quyền sử dụng đất do ông S, bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Bảo T gửi bản tường trình xác định ông Tr và bà Th có biết việc ông S, bà H và bà N ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2016 để bảo đảm ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản 13 thửa đất tọa lạc tại xã Xuân Thới Thượng huyện HM (trong đó có thửa 709 ông Tr, bà Th, bà H đồng sở hữu chung), ông bà đồng ý và đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nói trên tại Phòng công chứng, ông bà sẽ có mặt để ký hợp đồng theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Như đã phân tích ở trên, Pháp luật không bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải có đầy đủ vợ chồng (nếu vợ chồng là đồng sở hữu) hay chủ sở hữu chung (nếu có) ký kết hợp đồng đặt cọc, chỉ khi nào đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản mà các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (vì nhiều lý do) thì bên nào có lỗi làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không thực hiện được thì bên đó phải chịu hậu quả pháp lý về việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Do đó, lời trình bày của người đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông S, bà H là một giao dịch dân sự nên việc đặt cọc sẽ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa các bên đã được thể hiện bằng văn bản. Bà N, ông S và bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch và không bị ai đe dọa hay ép buộc thực hiện trái ý muốn của mình. Mục đích và nội dung giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp nên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 121 Bộ Luật dân sự năm 2005.

Tại Điều 2.2 hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/7/2016 quy định: Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng, trong thời hạn đặt cọc này các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Ngày 07/10/2016, ông S, bà H có gửi văn bản cho bà N thông báo về việc hợp đồng đặt cọc đã không còn hiệu lực kể từ ngày 01/10/2016, nhưng theo yêu cầu của bà N thì ông S, bà H đồng ý gia hạn đến ngày 10/10/2016. Nếu bà N vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N sẽ mất quyền sở hữu và quyền đòi lại số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 14/11/2016, ông S và bà N cùng ký biên bản thỏa thuận về việc thay đổi về thời gian thanh toán do phía bà N gặp khó khăn về vốn và được gia hạn đến ngày 27/11/2016. Tuy nhiên, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận nên bà N phải bị mất cọc theo thỏa thuận đã giao kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn trình bày trước khi hết thời hạn đặt cọc, ngày 29/8/2016 phía nguyên đơn có gặp bị đơn tại Hà Nội để bàn về việc ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, các bên không thống nhất. Sau đó phía nguyên đơn có nhiều lần liên hệ với bị đơn nhưng bị đơn đã tìm mọi cách để trì hoãn, cố tình không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán để làm cho hết thời hạn giao kết hợp đồng cụ thể là ông S, bà H yêu cầu phía bà N phải thanh toán hợp đồng bằng tiền mặt và hợp đồng công chứng ghi nhận chỉ bằng 1/3 giá trị chuyển nhượng thực tế, nên hai bên xảy ra tranh chấp được thể hiện tại trả lời thông báo của Bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 15/10/2015. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã gửi trả lời thông báo của Bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 15/10/2015 cho bị đơn, cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Phía nguyên đơn, bà Hn cho rằng người nhận chuyển nhượng thực tế là bà Đ và bà Hn, còn bà N chỉ đứng tên dùm nên thỏa thuận gia hạn mà bà N đã ký với ông S lập ngày 14/11/2016 là không có giá trị pháp lý. Qua xem xét, nội dung của hợp đồng và phụ lục 1 thể hiện phần cuối của hợp đồng đặt cọc và phụ lục 1 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu H. Tuy nhiên, tại phần thông tin cá nhân

của người giao kết hợp đồng (bên đặt cọc) chỉ có tên của Bà Trần Thị N, không có tên hoặc thông tin gì của bà Đ, bà Hn trong hợp đồng. Do đó, bà Đ không tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc, còn bà Hn được xác định là người làm chứng, không phải là chủ thể giao dịch và cũng không có các quyền của người giao kết hợp đồng. Phía nguyên đơn trình bày bà Hn là người giao tiền đặt cọc cho bị đơn. Lời trình bày của phía nguyên đơn không được phía bị đơn thừa nhận. Mặt khác, tại giấy biên nhận lập ngày 01/7/2016 (BL 108) thể hiện ông S, bà H đã nhận tiền thanh toán (tiền đặt cọc) từ Bà Trần Thị N số tiền 7.750.000.000 đồng. Ngoài ra, tại Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/7/2016, bà N (Bên B) cam đoan khoản tiền đặt cọc thuộc sở hữu của bà N và không có tranh chấp nên lời trình bày của phía nguyên đơn không có cơ sở để xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông S, bà H không thuộc trường hợp bị vô hiệu do lừa dối hay vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản số: 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N với Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu, buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho Bà Trần Thị N số tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc một lần tương đương số tiền đặt cọc là 7.550.000.000 đồng của nguyên đơn không được Tòa sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở, đúng pháp luật.

- Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn là Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 123.100.000 đồng là không đúng và trái với quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm theo hướng tính án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/7/2016 vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 7.550.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 7.550.000.000 đồng do lỗi của bị đơn làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc các bên giao kết là đúng quy định của pháp luật. Việc các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản trong thời hạn thỏa thuận là lỗi của nguyên đơn nên phải bị mất tiền cọc. Bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc và cũng không đồng ý bồi thường tiền cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Điểm b Khoản 3 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được tòa án chấp nhận (yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cọc).

Trong vụ án này do nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc. Tuy nhiên, bị đơn không chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận cũng như không chấp nhận phạt cọc. Tòa sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, do đó không thể áp dụng quy định tại Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để tính án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - Bà Trần Thị N, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phân án phí; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 123.100.000 đồng. Ngày 18/10/2017, Bà Trần Thị N đã nộp tiền tạm ứng án phí 87.975.000đ (tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0032776 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Theo xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Phạm Quốc H tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/7/2020 và Công văn số 1192/TB-THADS ngày 28/7/2020 thì Chi cục Thi hành án huyện HM, Thành phố Hồ chí Minh đã hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho Bà Trần Thị N tổng cộng 88.275.000đ (tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo ủy nhiệm chi Số 0241 ngày 15/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Do đó, Bà Trần Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 123.100.000đ (một trăm hai mươi ba triệu một trăm nghìn đồng) tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát không được chấp nhận nên nguyên đơn Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ;

- Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Bà Trần Thị N; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm Số 22/2019/DS-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản Số 0107/2016/HĐĐC-BDS lập ngày 01/7/2016 giữa Bà Trần Thị N và Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu; yêu cầu buộc Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại 7.550.000.000đ (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và phạt một lần tiền cọc là 7.550.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Hủy bỏ Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 34/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM về việc “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, kho bạc nhà nước” của Ông Nguyễn Trường S đối với: Tài khoản số X của Ông Nguyễn Trường S số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP TT; Tài khoản số Y của Ông Nguyễn Trường S số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mở tại Ngân hàng TMCP CT; Tài khoản số Z của Ông Nguyễn Trường S số tiền 610.000.000đ (Sáu trăm mười triệu đồng) mở tại Ngân hàng TMCP ĐT.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 123.100.000đ (một trăm hai mươi ba triệu một trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

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

5. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện HM, TP.HCM;
- Chi cục huyện HM, TP.HCM;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Thoa