

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2021/DS-PT

Ngày: 22/01/2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dùng đất và tài sản khác gắn
liền với đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thủy**.

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Thanh Vân

2/ Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 7
năm 2020 về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án
dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân
dân quận G, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2021/QĐXXPT-DS ngày 04
tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự;

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Khắc S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 25/40 đường Nguyễn Bình k, phường B, Quận M, Thành phố
H.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Phi Y, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 179B đường Nguyễn Hữu C, Phường Hh, quận T, Thành phố
H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1974- Luật sư - Đoàn luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Cao Thị Kim B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 69 đường Nguyễn Đình K, Phường B, quận T, Thành phố H.

3. 2. Chi cục Thuế quận G.

Địa chỉ trụ sở: Số 308 đường Nguyễn Văn N, Phường B, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Cẩm N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 56/8/8 đường số 27, phường H, quận T, Thành phố H.

3. 3. Ông Phạm Khắc Đ, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 108 đường Nguyễn O, Phường B, quận G, Thành phố H.

3. 4. Bà Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 60 đường Phạm Huy T, Phường B, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà Hải Y: Ông Trịnh Duy T (Theo giấy ủy quyền số Công chứng 007549 quyền 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2019 tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm T và giấy ủy quyền số công chứng 007373 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T).

Địa chỉ: Số 1806/127/70 đường Huỳnh Tấn P, khu phố 6, thị trấn B, huyện N, Thành phố H.

Phiên tòa có mặt ông S, bà Phi Y, bà B, ông T, bà N có đơn xin vắng mặt, luật sư Đặng Đình T không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Khắc S trình bày:

Ngày 08/02/2015, ông và bà Cao Thị Kim B (gọi tắt là bên bán) với bà Trần Thị Phi Y (gọi tắt là bên mua) có ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng, nội dung hợp đồng là bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 8.176.535.200 đồng. Trong đó ông và bà B mỗi người

nhận trực tiếp số tiền 1.250.000.000 đồng và bà Y có nghĩa vụ nộp tiền nợ thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông được biết trường hợp nhà và đất của ông không phải nộp thuế sử dụng đất và thuế trước bạ.

Ngày 28/5/2015, ông yêu cầu bà Y cung cấp 02 biên lai đã nộp thuế (nếu đã nộp thuế), trong trường hợp chưa nộp thuế thì yêu cầu bà Y tiếp tục thanh toán tiếp số tiền cọc là 5.676.535.200 đồng để cho đủ số tiền cọc như đã thỏa thuận theo hợp đồng ngày 08/02/2015 là 8.176.535.200 đồng. Tuy nhiên, bà Y không phản hồi hoặc đưa ra ý kiến gì. Ngày 06/6/2015, ông gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ngày 08/02/2015 với bà Trần Thị Phi Y, vì bà Y vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng gây thiệt hại cho ông.

Nay ông Bùi Khắc S yêu cầu như sau:

+ Hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/02/2015 giữa bên bán là ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với bên mua là bà Trần Thị Phi Y đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

+ Do bên mua không tiếp tục giao tiền đặt cọc để tiếp tục thực hiện việc mua bán nên bà Phi Y phải mất toàn bộ tiền cọc cho cá nhân ông S số tiền: 1.250.000.000 đồng.

+ Buộc bên mua phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 257500, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 15/3/2011; Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 09/4/2015 và Biên lai nộp tiền lệ phí trước bạ số 0019361 ngày 10/4/2015 cho ông và bà B.

Tại phiên tòa ông được biết ông Đ là người trực tiếp đóng tiền thuế trước bạ cho nhà và đất của ông là 51.169.200 đồng thì ông đồng ý trả một nửa là 25.584.600 đồng cho người nào mà Tòa xác định là người đóng thuế trước bạ, còn một nửa thì bà B chịu trách nhiệm trả cho người này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Khắc Đ ông không đồng ý, vì ông không biết, không ký vào Hợp đồng mua bán nhà xưởng đề ngày 04/02/2015 mà ông Đ cung cấp và không nhận tiền cọc mua nhà đất từ ông Đ. Ông cũng chưa bao giờ ký, ghi họ tên vào Giấy ưng thuận - tặng cho bà Cao Thị Kim B phần tài sản nhà đất của ông tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

- *Bị đơn bà Trần Thị Phi Y trình bày:*

Ngày 08/02/2015, bà với ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B có ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 8.176.535.200 đồng, trong đó bà giao trực tiếp cho ông S và bà B số tiền mặt là 2.500.000.000 đồng và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền nợ thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng.

Sau đó bà đã ký hợp đồng dịch vụ với ông Phan Công D (Hợp đồng dịch vụ và trích thưởng có trị giá là 3.500.000.000 đồng) với điều kiện ông D có nghĩa vụ tư vấn và thực hiện thủ tục để bà không phải nộp thuế sử dụng đất là 5.676.535.200 đồng theo như thông báo nộp thuế của cơ quan thuế; đóng lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng. Ngày 09/4/2015, ông D đóng tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng và được miễn thu tiền sử dụng đất. Hiện hợp đồng dịch vụ đã được thanh lý với ông D và bà đã giao cho ông D số tiền 3.500.000.000 đồng do ông D đã thực hiện được thủ tục miễn thuế và cơ quan thuế đã miễn thuế quyền sử dụng đất cho bà B và ông S.

Ngày 28/5/2015, ông S đã gửi cho bà 01 thông báo nói rằng nhà xưởng của vợ chồng ông không phải nộp thuế tiền sử dụng đất và yêu cầu bà phải thanh toán tiền cho ông S và bà B số tiền thuế 5.676.535.200 đồng. Sau khi nhận được thông báo, bà đã yêu cầu ông S và bà B đến nhà để thực hiện tiếp hợp đồng ngày 08/02/2015, nhưng ông S cố tình trì hoãn không thực hiện thủ tục tặng cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bà B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất với bà.

Theo đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa, bà Y yêu cầu như sau:

+ Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 08/02/2015 giữa bà với ông S và bà B đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H. Đề nghị tòa án chấp nhận ý kiến của bà B về việc bà đồng ý tiếp tục thực hiện phần tài sản của bà B.

+ Nếu ông S và bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu khoản tiền phạt hợp đồng là 16.353.070.400 đồng.

Tại phiên tòa bà Y xác nhận hiện toàn bộ giấy tờ nhà bản chính gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 257500, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 15/3/2011; Thông báo tiền sử dụng đất ghi nợ (11/03372-18/03/2011) và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (11/03372-

18/03/2011) số 00000375 ngày 26/5/2014 do ông Đ đang giữ, lý do bản chính giấy tờ nhà do ông Đ giữ vì khi bà hợp ký đồng dịch vụ với ông D thì bà phải giao giấy tờ nhà bản chính cho ông D giữ để ông D tiến hành các thủ tục với cơ quan nhà nước. Sau đó bà được biết ông D đã giao giấy tờ nhà bản chính cho ông Đ.

- Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y trình bày:

Ngày 04/02/2015, ông Đ cùng bà Phạm Thị Hải Y cùng đứng tên trên hợp đồng để mua toàn bộ khuôn viên đất, nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H với giá thỏa thuận là 25.923.000.000 đồng; Nhà đất này do bà Cao Thị Kim B được sự đồng ý của ông Bùi Khắc S bán cho ông Đ.

Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng mua bán, hai bên đã thống nhất là bên mua thanh toán cho bên bán số tiền cọc là 7.178.633.000 đồng, trong đó coi khoản tiền thuế sử dụng đất 5.678.633.000 đồng (đối với khoản tiền thuế này do ông Đ thực hiện các thủ tục để được cơ quan nhà nước miễn cho ông S và bà B số tiền này) sẽ được tính vào tiền cọc (cùng với khoản tiền mặt 1.500.000.000 đồng) và đã thanh toán ở đợt 1 đủ (nếu sau này bên mua có được miễn thuế thì cũng được coi là tiền cọc). Thực tế ông Đ đã chuyển cho bà B số tiền 1.500.000.000 đồng và đóng lệ phí trước bạ với số tiền 51.169.200 đồng. Ông cũng đã trực tiếp tiến hành các thủ tục để nhà và đất được miễn thuế sử dụng đất.

Mặc dù hai bên thỏa thuận là sau khi ký hợp đồng mua bán chính thức tại phòng công chứng thì bên mua sẽ thanh toán tiếp đợt 2. Tuy nhiên, kể từ khi ký hợp đồng và nhận tiền cọc đến nay, bên bán cố tình không hoàn tất thủ tục, cố tình kéo dài thời gian để nhà đất tiếp tục tăng giá, dẫn đến việc vi phạm các thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, gây thiệt hại nghiêm trọng đối với ông Đ và bà Hải Y. Chính vì vậy ông Đ và bà Hải Y yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà xưởng tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đ và bà Hải Y đề nghị bà B trả các khoản tiền sau:

+ Số tiền đã nhận của ông Đ trong lần thanh toán đợt 1 và tiền thuế sử dụng đất: 1.500.000.000 đồng + 5.678.633.000 đồng = 7.178.633.000 đồng.

+ Tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng: áp dụng mức gấp đôi tiền cọc là 7.178.633.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng ông Đ và bà Hải Y yêu cầu bà B phải trả cho ông Đ và bà Hải Y số tiền là 14.357.266.000 đồng và trả cho ông Đ số tiền đóng lệ phí trước bạ là 51.169.200 đồng.

Đối với khoản yêu cầu thanh toán tiền chênh lệch giá thì xin rút và không yêu cầu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Kim B trình bày:

Bà và ông S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H với bà Trần Thị Phi Y, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng. Nội dung hợp đồng bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 8.176.535.200 đồng (Trong đó ông S, bà B mỗi người nhận trực tiếp số tiền là 1.250.000.000 đồng và bà Y có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng).

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Y. Nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà sẽ trả lại cho bà Y số tiền cọc đã nhận là 1.250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Phạm Khắc Đ: Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông Đ. Bà có ký hợp đồng mua bán nhà xưởng với ông Đ và bà Hải Y nhưng khi ký hợp đồng không có ông S ký, nay ông S không đồng ý bán thì bà cũng không đồng ý. Sau khi thỏa thuận thì bà có nhận tiền của ông Đ là 1.500.000.000 đồng để làm tin nhằm thuyết phục ông S bán nhà và đất cho ông Đ. Nhưng do ông S không đồng ý bán cho ông Đ nên bà đã liên hệ ông Đ để trả lại số tiền đã nhận nhưng ông Đ không chịu nhận nên bà vẫn đang giữ số tiền này. Nay không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà được biết ông Đ là người đóng tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng, bà đồng ý trả $\frac{1}{2}$ số tiền thuế trước bạ cho ông Đ là 25.584.600 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS-ST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân quận G đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Khắc S.

Hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 08/02/2015 giữa bên bán là ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với bên mua là bà Trần Thị Phi Y đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

Bà Trần Thị Phi Y bị mất số tiền đặt cọc đã giao cho ông S là 1.250.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phi Y về việc buộc ông S, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 08/02/2015 giữa bên bán là ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với bên mua là bà Trần Thị Phi Y đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Phi Y yêu cầu bà B và ông S phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc mua bán nhà và đất là 16.353.070.400 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Thị Kim B trả cho bà Trần Thị Phi Y số tiền 1.250.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y yêu cầu bà B bồi thường cọc gấp đôi là 14.357.266.000 đồng.

Bà B phải trả cho ông Đ và bà Hải Y số tiền 1.500.000.000 đồng. Trả cho ông Đ số tiền 25.584.600 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông S phải trả cho ông Đ số tiền 25.584.600 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Đ phải trả lại cho ông S, bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 257500, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 15/3/2011; Thông báo tiền sử dụng đất ghi nợ (11/03372-18/03/2011) và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (11/03372-18/03/2011) số 00000375 ngày 26/5/2014, Biên lai thu lệ phí trước bạ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong hạn 1 tháng nếu ông Đ không giao trả cho ông S, bà B thì ông S, bà B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp lại bản chính các giấy tờ nhà và đất nói trên.

Hủy Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 9 năm 2019. Ông Phạm Khắc Đ được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng tại tài khoản số 224009789611 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh 9 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/6/2020, ông Trịnh Duy T là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Khắc Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do Tòa cấp sơ thẩm không triệu tập ông Phan Công D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng vì bà Phi Y và ông Đ đều xác định thuê ông D làm dịch vụ sưu tra nghĩa vụ tài chính, không tiến hành đối chất khi các đương sự có lời khai mâu thuẫn.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm xác định thỏa thuận đặt cọc giữa bà B với ông Đ và bà Hải Y vô hiệu do không có sự tham gia của ông S là không phù hợp vì bà B đã cam kết có sự đồng ý của ông S. Mục đích đặt cọc để hoàn thành nghĩa vụ tài chính sau đó ra công chứng ông S tặng cho bà B và bà B ký bán cho ông Đ. Thỏa thuận đặt cọc này phù hợp với ý chí của ông S tại thỏa thuận ngày 22/01/2015 ông S đồng ý giao bản chính giấy tờ cho bà B đi giao dịch, thỏa thuận để bán nhà đất. Mặc dù, đã ký hợp đồng, phụ lục với ông Đ nhưng sau đó bà B lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phi Y. Như vậy lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do bà B nên bà B phải có nghĩa vụ bồi thường tiền đặt cọc. Việc án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu vì không có sự tham gia và đồng ý của ông S là không có căn cứ, trái với sự xác nhận của ông S tại phiên tòa sơ thẩm và trái với thỏa thuận ông S đã ký ngày 22/01/2015. Vì vậy nên kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DSST ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân quận G để điều tra xét xử lại cho toàn diện khách quan đúng pháp luật.

Ngày 17/6/2020, bà Trần Thị Phi Y có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm nên yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phi Y. Ngày 10/8/2020 bà Y có đơn bổ sung đơn kháng cáo, giải trình nội dung đơn kháng cáo. Bà cho rằng căn cứ vào Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì ý chí của bên bán ông S và bà B đã được xác lập ngay tại thời điểm ký hợp đồng mua bán vì sau khi ký hợp đồng ông S, bà B đã nhận từ bà 2.500.000.000 đồng tiền đặt cọc và giao ngay cho bà 02 thông báo thuế và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 257500. Động thái này được hiểu nghĩa vụ tài chính (nộp thuế, lệ phí) được chuyển giao cho bà, ông S bà B đã bán khoản nợ thuế này cho bà và bên bán đã nhận đủ tiền cọc 8.176.353.200 đồng. Như vậy, nếu được xóa nợ thì bên bán không có quyền truy đòi. Tòa cấp sơ thẩm nhận định lỗi là do bà và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là áp đặt chủ quan không có căn cứ pháp lý. Bà cho rằng Tòa cấp sơ thẩm tuyên không đúng ý chí của bà B vì bà B có ý chí đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà vì bà không có lỗi và nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được do ông S không đồng ý ... Theo quy định tại các điều 192, 194, 210, và 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà B ông S có tài sản chung hợp nhất, cả hai đều đồng ý bán, có quyền định đoạt và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản. Như vậy trong trường hợp này ông S không đồng ý thì bà B vẫn có quyền thực hiện hợp đồng với bà với phần giá trị $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung với ông S vì pháp luật không cấm. Từ những lý do trên bà Y kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà Y có quyền sử dụng và sở hữu 50% tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 67/1A Lê Đức T, Phường M, quận G do bà B vẫn cam kết thực hiện hợp đồng.

Ngày 17/6/2020 bà Cao Thị Kim B có đơn kháng cáo không đồng ý với

bản án dân sự sơ thẩm. Bà B không đồng ý trả cho ông Đ số tiền 25.584.600 đồng.

Ngày 19/6/2020 bà Phạm Thị Hải Y có đơn kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm vì lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà là người có yêu cầu độc lập và buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là trái với ý chí của bà, vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa sơ thẩm xác định thỏa thuận đặt cọc giữa bà B với ông Đ và bà Hải Y vô hiệu do không có sự tham gia của ông S là không phù hợp, vì bà B đã cam kết có sự đồng ý của ông S, mục đích đặt cọc để hoàn thành nghĩa vụ tài chính sau đó ra công chứng ông S tặng cho bà B và bà B ký bán cho ông Đ. Thỏa thuận đặt cọc này phù hợp với ý chí của ông S tại thỏa thuận ngày 22/01/2015, ông S đồng ý giao bản chính giấy tờ cho bà B đi giao dịch, thỏa thuận để bán nhà đất. Tại phiên tòa ông S cũng xác định; do bà B không thông báo cho ông biết về thỏa thuận và nhận cọc của ông Đ, nếu biết thì ông sẽ đồng ý thực hiện hợp đồng với ông Đ. Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Phan Công D, bà Nguyễn Thị Kim Hồng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, không tiến hành đối chất giữa các đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng. Vì vậy bà kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để điều tra xét xử lại cho toàn diện, khách quan, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/11/2020,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn bà Trần Thị Phi Y, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Kim B, ông Trịnh Duy T là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Phạm Khắc Đ có nộp bổ sung giấy xác nhận do ông Phan Công D ký với nội dung xác nhận: “ ... Chính vợ chồng tôi đã soạn các đơn cứu xét đứng tên ông S, bà B để gửi cho các cơ quan thuế và Tài nguyên Môi trường nhằm xin sưu tra nghĩa vụ tài chính. Các đơn cứu xét trên cho vợ chồng tôi soạn và ký tên bà B dưới đơn gửi đi. Ông S, bà B không ký bất kỳ đơn cứu xét nào... ”.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, vì cho rằng Bản án giám đốc thẩm số 181/2019/DS-GĐT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao đã nhận định và đưa ra phán quyết không khách quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ra nhận định và phán quyết sao y bản án này đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thể hiện như:

Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ vào “*Công văn số 2059/TNMT-KTĐ ngày 06/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ đơn đề ngày 05/01/2015 của ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B, tại thời điểm này chưa phát sinh giao dịch mua bán giữa ông S bà B với bà Phi Y. Điều này cho thấy đơn là do chính ông S bà B gửi cho các cơ quan có thẩm quyền và cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào đơn và quy định của pháp luật xét miễn thuế cho ông S bà*”. Đây là nhận định sai của Tòa dựa trên bằng chứng giả tạo và khai gian dối của ông S, ông S bà B không làm đơn và trong quá trình xóa nợ thuế phải trải qua rất nhiều công đoạn, nhưng ông S bà B không tham gia bất cứ công đoạn nào, chỉ có bà B đi ký nhận kết quả khi bên mua đã xóa xong tiền sử dụng đất về không và đóng tiền thuế trước bạ. Việc ông S cung cấp 02 bản chính Công văn số 10910 ngày 13/2/2015 và Công văn số 2059 ngày 06/4/2015 trước Tòa để chứng minh ông S mới là người làm đơn cứu xét là giả tạo vì thực tế để làm xóa nợ thuế, phía bị đơn đã phải nộp cho cơ quan nhà nước bản chính của 02 công văn nêu trên. Đây là trò lừa đảo của ông S trước tòa phía bị đơn đã đề nghị đối chiếu làm rõ nhưng Tòa cấp sơ thẩm bỏ qua. Phía bị đơn xóa xong nợ thuế vào ngày 18/4/2015 nhưng cho đến ngày 28/5/2015 ông S mới gửi thông báo đến người mua rằng ông thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất. Như vậy, đã chứng tỏ ông S đã có mưu đồ chiếm đoạt công sức tiền bạc từ phía bị đơn đã bỏ ra để thực hiện các thủ tục nêu trên. Phía bị đơn xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ thuế theo đúng thỏa thuận do đó số tiền thuế 5.676353.200 đồng phải được coi là tiền đặt cọc của người mua theo khoản 2 Điều 3 của hợp đồng, trong hợp đồng không quy định “nếu tiền thuế nhiều hơn hay ít hơn thì bên bán phải chịu hay được hưởng mà hợp đồng quy định rõ Bên mua trả trực tiếp cho bên bán 24 tỷ đồng” và cũng không có thỏa thuận nào thể hiện sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế phía người mua phải hoàn trả cho bên bán biên lai nộp thuế. Bên mua không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào và chưa khi nào từ bỏ Hợp đồng mua bán ngày 08/02/2015. Do đó nội dung trong Thông báo đơn phương ngày 28/5/2015 từ ông S là hoàn toàn trái với Điều 9 hợp đồng ngày 08/02/2015 nên lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được hoàn toàn từ phía ông S. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, người mua vẫn chấp nhận trả thêm tiền thuế sử dụng đất cho người bán và thương lượng giá đất cho phù hợp thực tế. Nếu ông S không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cho bà Phi Y thì ông S phải chịu phạt hợp đồng là 16.353.070.400 đồng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng ngày 08/02/2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Xét Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Phạm Thị Hải Y có lời khai và ý kiến cùng yêu cầu với yêu cầu độc lập của ông Phạm Khắc Đ, bà Hải Y không có đơn yêu cầu độc lập nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại xác định bà Y có yêu cầu độc lập và buộc bà Hải Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là không đúng. Tòa cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2015 vô hiệu và buộc bà B trả tiền cho ông Đ, bà Hải Y nhưng không tuyên bố hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thời hạn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phi Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Kim B, ông Phạm Khắc Đ, bà Phạm Thị Hải Y đều còn trong thời hạn luật định.

[1.2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự;

Do bà Cẩm N là người đại diện hợp pháp của Chi cục thuế quận G có đơn đề nghị xử vắng mặt, tại phiên tòa hôm nay luật sư Đặng Đình T vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N, ông T.

[2]. Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phi Y, yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 08/02/2015 giữa ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị Kim B với bà Trần Thị Phi Y, thể hiện ông S bà B bán cho bà Phi Y lô đất và các tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00559, do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 15/3/2011 với giá chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng.

Tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng này (Bút lục số 529) các bên thỏa thuận;

“Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán này, bên mua sẽ tiến hành đóng thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất mà bên bán còn nợ nhà nước là:

**Thuế sử dụng đất: 5.625.366.000 đồng*

**Thuế trước bạ: 51.169.200 đồng*

Số tiền này được tính là tiền cọc chung với hai tỷ năm trăm triệu đồng.

Như vậy, tổng tiền cọc của bên mua giao cho bên bán sau khi đã hoàn thành 2 nghĩa vụ thuế trên là: 2.500.000.000 + 5.625.366.000 + 51.169.200 đồng = 8.176.533.200 đồng”.

Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về các thỏa thuận khác các bên cũng đều xác định 02 khoản tiền thuế nêu trên là tiền đặt cọc để làm căn cứ bồi thường khi bên mua vi phạm thì mất cọc bao gồm cả các khoản thuế và ngược lại nếu bên bán vi phạm thì phải đền bù gấp đôi bao gồm cả số tiền thuế. Thấy, Nội dung thỏa thuận này chính là điều kiện để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Xét, tại phiên tòa bà Phi Y cho rằng: Bà Phi Y không có lỗi vì người mua đã hoàn thành các nghĩa vụ theo thỏa thuận thể hiện số nợ tiền sử dụng đất không phải nộp nên bà Phi Y là người được hưởng, vì bà Y đã mua luôn khoản nợ này như đã trình bày ở trên:

Tại phiên tòa ngày 05/11/2020, phía ông Đ đã cung cấp Giấy xác nhận do ông Phan Công D xác nhận có nội dung: ông D và vợ là bà Hồng đã tiến hành làm dịch vụ xin sưu tra thuế... các đơn cứu xét đều do ông D và bà Hồng soạn thảo nội dung và tự ký chữ ký của bà B gửi đi, trong đơn không có chữ ký của ông S. Ông S, bà B không viết và ký đơn cứu xét đề ngày 05/01/2015. Trên cơ sở này Tòa án đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập chứng cứ tại Chi cục thuế quận G, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Tại Văn bản số 29430/CCT-TB&TK ngày 16/11/2020 của Chi cục thuế quận G xác

nhận; “*Chi cục thuế G chỉ nhận được Công văn số 1090/TNMT-KTĐ ngày 13/02/2015 do Cục thuế Thành phố H chuyển theo phiếu chuyển hồ sơ số 311/PC-CT ngày 24/3/2015 và Công văn số 2059/TNMT-KTĐ ngày 06/4/2015 của Sở Tài Nguyên Môi trường chuyển không bao gồm đơn đề ngày 05/01/2015 của ông Bùi Khắc S- Cao Thị Kim B..*”. Tòa án đã ban hành 02 Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng đến nay phía Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vẫn không có văn bản trả lời. Xét thấy cho đến nay ngoài Công văn số 1090/TNMT-KTĐ ngày 13/02/2015 và Công văn số 2059/TNMT-KTĐ ngày 06/4/2015 thể hiện căn cứ vào đơn do ông S nộp thì không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh Đơn cứu xét không phải do ông S nộp hoặc không phải do ông S ký. Trong suốt quá trình thụ lý vụ án cho đến nay bà B luôn khẳng định bà B và ông S không làm đơn cứu xét, bà B cũng không ký vào đơn cứu xét nào. Xét thấy, nếu cho rằng đơn này không phải do ông S ký và nộp, hoặc đúng là do chính ông S ký và nộp cũng không làm thay đổi bản chất của sự việc vì:

Thứ nhất: Đối tượng được miễn giảm thuế tại thời điểm trước và sau khi các bên ký kết hợp đồng ngày 08/02/2015 vẫn là ông S bà B vì tại thời điểm này thì ông S bà B vẫn là chủ sử dụng hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Thứ hai: Căn cứ vào nội dung thỏa thuận của Hợp đồng thì các bên chỉ thỏa thuận: “*bên mua sẽ tiến hành đóng thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất mà bên bán còn nợ nhà nước ...*”. Các bên không có thỏa thuận về việc: trong trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất thì bên nào được hưởng.

Thấy, việc bên mua đã tiến hành suu tra thuế để không phải nộp số tiền sử dụng đất là vượt quá nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, phía bà Y không có bằng chứng nào chứng minh trong quá trình tiến hành các thủ tục này đã có sự trao đổi bàn bạc thống nhất với ông S, bà B về trường hợp được miễn nộp thuế thì bà Y được hưởng. Phía ông S đã đưa ra chứng cứ là thông báo ngày 28/5/2015 cho rằng trường hợp đất của ông không phải nộp tiền sử dụng đất nên yêu cầu bà Phi Y nếu đã nộp thuế thì cung cấp 2 biên lai, nếu chưa nộp thì thanh toán tiếp số tiền đặt cọc là 5.676.535.200 đồng để đủ số tiền cọc theo hợp đồng là có căn cứ. Vì tại thời điểm này ông S bà B vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp nên ông S bà B được hưởng trọn các quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ phần diện đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn thuộc về bà Phi Y nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phi Y là có căn cứ.

Xét, việc bà Phi Y kháng cáo cho rằng: Trong trường hợp này ông S không đồng ý thì bà B vẫn có quyền thực hiện hợp đồng với bà với phần giá trị $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung với ông S vì pháp luật không cấm. Bà Phi Y có quyền sử dụng và sở hữu 50% tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

67/1A Lê Đức T, Phường M, quận G do bà B vẫn cam kết thực hiện hợp đồng.

Căn cứ Điều 217 và Điều 219 Bộ luật Dân sự 2005 thì căn nhà và đất trên là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của ông S và bà B phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên các bên có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung nhưng vì đây là sở hữu chung hợp nhất nên phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung. Vì vậy tài sản này chỉ được định đoạt khi và chỉ khi ông S và bà B cùng bàn bạc thống nhất phân chia theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của tòa án. Mặc dù bà B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Phi Y nhưng ông S không đồng ý. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà Phi Y là có căn cứ đúng pháp luật.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y đề nghị hủy án sơ thẩm với các lý do như đã trình bày ở trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn Hợp đồng mua bán nhà xưởng ký ngày 04/02/2015 giữa bên Bán nhà là bà Cao Thị Kim B ông Bùi Khắc S với bên mua nhà là ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y thực chất là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa các bên. Hợp đồng này đã vô hiệu ngay từ thời điểm các bên ký kết khi bà B *“cam kết có giấy của ông S cho bà toàn quyền sở hữu (giấy ưng thuận - tặng cho nhà) ...”*.

Phía ông Đ và người đại diện hợp pháp của ông Đ cho rằng nội dung thỏa thuận đặt cọc trong hợp đồng mua bán này phù hợp với ý chí của ông S vì căn cứ vào Thỏa thuận ngày 22/01/2015 ông S đồng ý giao giấy tờ bản chính cho bà B đi giao dịch, thỏa thuận để bán nhà đất. Thấy trong Thỏa thuận này không có nội dung nào thể hiện ông S có Giấy ưng thuận tặng cho nhà cho bà B mà chỉ có nội dung; *“chúng tôi... thỏa thuận cùng bán nhà xưởng 67/1A Lê Đức T, Phường M, quận G..... tạm giao giấy hồng và thông báo thuế cho bà B đi giao dịch”*. Việc ông Đ cho rằng đây chính là căn cứ để xác định bà B có toàn quyền ký hợp đồng mua bán nhà với ông Đ là không đúng. Vì đây chỉ là sự suy luận chủ quan của ông Đ bởi trong Hợp đồng mua bán nhà nêu trên các bên không căn cứ vào thỏa thuận ngày 22/01/2015 và nếu có căn cứ vào thỏa thuận này cũng không làm cho hợp đồng mua bán nhà này phát sinh hiệu lực vì bản thỏa thuận này không có nội dung nào ông S ủy quyền cho bà B được toàn quyền sở hữu, sẽ làm giấy ưng thuận tặng cho bà B hay ủy quyền cho bà B thay ông S ký hợp đồng mua bán nhà. Trong hợp đồng cũng ghi rõ bên bán nhà là bà B và ông S. Phía ông Đ và bà Hải Y cũng đã biết tình trạng pháp lý của căn nhà là tài sản chung của bà B và ông S. Như vậy, căn cứ Điều 122, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc ký hợp đồng mua bán nhà nêu trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Cấp sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2015 bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên các bên chỉ phải trả cho nhau những gì đã nhận mà không bên nào phải bồi thường cho bên nào là có

căn cứ đúng pháp luật. Nhưng lại không tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2015 bị vô hiệu là thiếu sót nên cần phải sửa án sơ thẩm về phần này.

[4]. Xét, việc bà Hải Y kháng cáo cho rằng bà không có yêu cầu độc lập mà chỉ có ý kiến cùng với ý kiến của người liên quan là ông Đ nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại cho rằng bà Hải Y có yêu cầu độc lập và buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Thấy, yêu cầu kháng cáo này của bà Hải Y là có căn cứ, do đó cần phải sửa án sơ thẩm về phần án phí cho phù hợp cụ thể ông Đ phải chịu 122.357.266 đồng tiền án phí sơ thẩm đối với yêu cầu buộc bà B phải trả số tiền cọc và tiền phạt cọc là 14.357.266.000 đồng không được chấp nhận, nhưng do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[5]. Xét, việc bị đơn bà Phi Y và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Đ bà Hải Y kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa ông D vào tham gia tố tụng với cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/02/2015 các bên chỉ thỏa thuận: “ ... Bên B đưa tiền ra đóng thuế sử dụng đất và trước bạ thay cho bên A..” và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 08/02/2015 các bên chỉ thỏa thuận; “ ... Bên mua sẽ tiến hành đóng thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất mà bên bán còn nợ nhà nước... ”.

Thấy, sau khi ký hợp đồng bên bán đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính thông báo nộp tiền sử dụng đất ghi nợ và thông báo nộp thuế trước bạ mà bên bán còn nợ. Trong cả hai hợp đồng nêu trên không có thỏa thuận nào thể hiện bên bán đồng ý cho bên mua ký hợp đồng dịch vụ với ông D và vợ ông D. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà Phi Y xác nhận bà và ông D đã thanh lý hợp đồng dịch vụ không có tranh chấp gì. Tòa cấp sơ thẩm đã không đưa ông Phan Công D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ đúng pháp luật. Tại Tòa ông Đ cho rằng thực tế ông Đ mới là người bỏ tiền ra thuê ông D làm thủ tục sưu tra thuế. Xét thấy, nếu thực tế đúng như vậy thì ông Đ bà Y ông D nếu có tranh chấp về giao dịch này các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác bởi việc giao dịch này không liên quan đến ông S và bà B. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

[6]. Xét, yêu cầu kháng cáo của bà B không đồng ý trả cho ông Đ số tiền 25.584.600 đồng là không có căn cứ, vì như đã phân tích ở trên hợp đồng mua bán nhà ký ngày 04/02/2015 bị vô hiệu và lỗi do cả hai bên nên các bên chỉ phải trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa bà B yêu cầu tòa án tiến hành phân chia, tách thửa cho bà 50% nhà đất nêu trên để bà B tiếp tục chuyển nhượng, sang tên phần nhà đất này cho bà Phi Y. Thấy yêu cầu này của bà B vượt qua phạm vi xét xử phúc thẩm vụ án nêu trên nên Tòa không xét.

[7]. Từ những căn cứ và phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận G là có căn cứ đúng pháp luật mặc dù có một số thiếu sót nhưng không nghiêm trọng có thể khắc phục được. Do đó, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án sơ thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hải Y về phần án phí cho phù hợp.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, Điều 4 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phi Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc Đ, bà Cao Thị Kim B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người liên quan bà Phạm Thị Hải Y.

3. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Khắc S.

Hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 08/02/2015 giữa bên bán là ông Bùi Khắc S, bà Cao Thị Kim B với bên mua là bà Trần Thị Phi Y đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

Bà Trần Thị Phi Y bị mất số tiền đặt cọc đã giao cho ông S là 1.250.000.000 đồng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phi Y về việc buộc ông S, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký ngày 08/02/2015 giữa bên bán là ông Bùi Khắc

S, bà Cao Thị Kim B với bên mua là bà Trần Thị Phi Y đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 67/1A đường Lê Đức T, Phường M, quận G, Thành phố H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Phi Y yêu cầu bà B và ông S phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc mua bán nhà và đất là 16.353.070.400 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cao Thị Kim B trả cho bà Trần Thị Phi Y số tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Khắc Đ yêu cầu bà B bồi thường tiền đặt cọc gấp đôi là 14.357.266.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà xưởng ký ngày 04/02/2015 giữa bà Cao Thị Kim B với ông Phạm Khắc Đ và bà Phạm Thị Hải Y vô hiệu.

Bà B phải trả cho ông Đ và bà Hải Y số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng.

Bà B phải trả cho ông Đ số tiền thuế trước bạ là 25.584.600 đồng.

Ông S phải trả cho ông Đ số tiền thuế trước bạ là 25.584.600 đồng.

Buộc ông Đ phải trả lại cho ông S, bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 257500, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H cấp ngày 15/3/2011; Thông báo tiền sử dụng đất ghi nợ (11/03372-18/03/2011) và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (11/03372-18/03/2011) số 00000375 ngày 26/5/2014, Biên lai thu lệ phí trước bạ ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong hạn 01 tháng nếu ông Đ không giao trả cho ông S, bà B thì ông S, bà B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp lại bản chính các giấy tờ nhà và đất nói trên.

Kể từ khi người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.4. Hủy Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 9 năm 2019. Ông Phạm Khắc Đ được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng tại tài khoản số 224009789611 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 9 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.279.230 đồng. Do ông S đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn tiền tạm

nộp án phí cho ông S là 24.750.000 (hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2016/0017956 ngày 06/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Bà Trần Thị Phi Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 124.353.070 đồng. Do bà Phi Y đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Cao Thị Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.511.692 (tám mươi bảy triệu, năm trăm mười một nghìn, sáu trăm chín mươi hai) đồng.

Ông Phạm Khắc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 122.357.266 đồng, do ông Đ đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Phi Y và ông Phạm Khắc Đ, bà Phạm Thị Hải Y, bà Cao Thị Kim B không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn lại bà Phạm Thị Hải Y 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0026422 ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPH;
- VKSND Cấp cao tại TPH;
- VKSND TPH;
- TAND quận G;
- Chi cục THADS quận G ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy

