

Bản án số: 635/2024/DS-PT
Ngày: 16/7/2024
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc; Đòi lại tài sản*”

**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 Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên - 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 Tô Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09/ 7/2024 và ngày 16/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
417/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp
đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày
28/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị
kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2799/QĐ-PT
ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên Tòa số 8267/2024/QĐ -
PT ngày 17 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt); Đại
diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Bích T, sinh năm: 1971; Địa chỉ liên hệ: 1
đường số D, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

- Bị đơn: Ông Cao Minh V, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: số D đường C, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
Đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc C, sinh năm: 1992; Địa chỉ: số G khu
phố G, Tỉnh Lộ 8, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Minh T1, sinh năm: 1988; Địa chỉ: D đường C, ấp P, xã A,
huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm: 1986; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

3/ Ông Lê Hoài T2, sinh năm: 1947;

4/ Bà Trần Thị R, sinh năm: 1954.

Cùng ngụ địa chỉ: tổ A, ấp P, xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 13/07/2022, giữa bà và Ông Cao Minh V có ký Giấy nhận đặt cọc V/v mua bán nhà đất với nội dung: Ông Cao Minh V nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để sang nhượng cho bà 93,282 m² đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 8 tại Xã A, Huyện C, Tp ., theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH01876 được UBND Huyện C cấp ngày 07/3/2005. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01876 thể hiện thửa đất 502, tờ bản đồ số 8 tại xã A, Huyện C là Ông Cao Minh V cùng đứng tên đồng sở hữu với người khác nên việc mua bán, sang nhượng 1 phần diện tích không đáp ứng được các điều kiện sang nhượng của Pháp luật về đất đai. Vì vậy Văn phòng công chứng không thể chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Không đồng ý với việc này, ông Cao Minh V đã đưa vụ việc ra UBND xã can thiệp buộc bà phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Tại buổi làm việc, đại diện UBND xã đã giải thích đề nghị ông Cao Minh V hiểu các quy định của pháp luật. Theo biên bản hòa giải do UBND xã A lập ngày 29/9/2022 hai bên thống nhất trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 29/9/2022, nếu giữa ông Cao Minh V và bà không thực hiện được việc chuyển nhượng, ông Cao Minh V sẽ phải hoàn trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc. Ngày 25/10/2022 bà phát hiện ông Cao Minh V đã sang nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS05106 ký ngày 25/10/2022. Đồng thời Ông Cao Minh V thông báo cho gia đình bà biết sẽ không hoàn trả tiền cọc của bà. Việc ông Cao Minh V đã nhận tiền cọc của bà nhưng lại sang nhượng cho người khác đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà đề nghị Tòa án Nhân dân Huyện Củ Chi buộc ông Cao Minh V phải hoàn trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Đơn khởi kiện, giấy nhận cọc, biên bản hòa giải ở xã, bản sao CMND + HK, giấy ủy quyền, đơn yêu cầu thu thập chứng cứ, bản pho to giấy đất, bản tự khai.

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Cao Minh V trình bày:

Ông và bà Nguyễn Ngọc D có sở hữu chung thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, diện tích 234 m², địa chỉ tại xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Vì có nhu cầu bán phần diện tích thuộc quyền sở hữu của ông trong thửa đất này, ngày

17/11/2022, ông nộp hồ sơ đăng ký nhu cầu kế hoạch sử dụng đất năm 2022 (xin lên thổ cư) gửi Ủy ban nhân dân xã A, sau đó bà Lê Thị Ngọc H (người ông quen biết trước đó) liên hệ với ông muốn mua đất để cho cha mẹ ở, cụ thể: 4,2 m chiều ngang, 22,21 m chiều dài thuộc thửa đất số 502 nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đồng ý việc chuyển nhượng trên. Ngày 13/7/2022, ông và bà H gặp nhau để tiến hành đặt cọc mua đất như thỏa thuận, ông nhận từ bà H 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và hai bên có lập hợp đồng nhận cọc có chữ ký của hai bên.

Sau khi nhận tiền đặt cọc, vợ chồng ông thấy cha mẹ bà H không có chỗ ở và bà H ngổ lỏi, nên ông đồng ý cho cha mẹ bà H vào ở trước. Ông tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng phần thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông cho bà H nhưng bà H trì hoãn, kéo dài, viện nhiều lý do để không thực hiện giao kết và đòi ông phải trả lại tiền đặt cọc thì mới trả nhà cho ông. Vì không thể tự thỏa thuận và giải quyết được nên tháng 9/2022, ông có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã A nhờ hòa giải nhưng kết quả không thành vì bà H cố tình trì hoãn, dù ông đã cố gắng nỗ lực để đảm bảo việc giao kết được thực hiện.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết nội dung sau:

1. Hủy Giấy nhận cọc lập ngày 13/7/2022, do bà Lê Thị Ngọc H vi phạm nên bị mất số tiền cọc đã thanh toán là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 14/4/2023, ông Cao Minh V có đơn sửa chữa, bổ sung như sau:

- Yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H và cha mẹ bà H là ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R phải dọn ra khỏi nhà và trả lại nhà theo đúng như tình trạng ban đầu khi ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R vô ở.

- Yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H và cha mẹ bà H là ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2022 đến nay, tổng số tiền là 3.000.000 đồng x 9 tháng = 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, giấy ủy quyền, bản sao giấy CN QSDĐ, biên bản hòa giải cấp xã.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Minh T1 trình bày:

Bà cùng chồng là ông Cao Minh V và bà Nguyễn Ngọc D có sở hữu chung thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, diện tích 234 m², địa chỉ tại xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, sổ vào sổ cấp: CH 01876 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2013 (phần đất thuộc vợ chồng tôi là: 4,2 m chiều ngang, 22,21m chiều dài, trên đất có 01 căn nhà diện tích hết đất). Hiện thửa đất này theo quy hoạch hiện hữu là khu dân cư. Vì có nhu cầu bán phần diện tích thuộc quyền sở hữu của bà trong thửa đất này, ngày 17/11/2022, vợ chồng bà có nộp hồ sơ đăng ký nhu cầu kế hoạch sử dụng đất năm 2022 (xin lên thổ cư) gửi Ủy ban nhân dân xã A, huyện C. Chị 6 (chị bà H), đối diện nhà bà, liên hệ với bà muốn mua đất để cho cha mẹ ở và em chị 6, bà Lê Thị Ngọc H sẽ đại diện việc mua bán này.

Đầu tháng 7/2022, gia đình bà H gồm: cha mẹ bà H, vợ chồng ông M- bà L (chị ruột của bà H), vợ chồng bà H, Chị 6 đến nhà tôi để bàn việc mua nhà và đất nêu trên, tại đây gia đình bà H xem đất, về việc xin thổ cư, ...xem nhà và xem bản chính giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên. Sau khi bàn bạc, thống nhất bà H đề nghị đặt cọc trước 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) để xác lập việc mua phần diện tích 4,2 m chiều ngang, 22,21m chiều dài. Cũng tại ngày này, gia đình bà H ngỏ ý cho cha mẹ vô ở nên bà đồng ý vì trước sau gì cũng mua nhà, nên cha mẹ bà H vô ở nhà bà từ đó đến nay.

Khoảng 10 ngày sau, vợ chồng bà đề nghị bà H đưa thêm tiền đặt cọc tổng tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), bà H đồng ý. Ngày 17/8/2022, tại nhà bà hai bên gồm vợ chồng bà và vợ chồng bà H, cha mẹ bà H lập hợp đồng đặt cọc mới, hủy hợp đồng đặt cọc cũ. Tháng 8/2022, vợ chồng bà, bà D, vợ chồng bà H và bà T là luật sư của bà H đến tại VPCC Dương Thái H1 để ký chuyển nhượng phần đất trên nhưng bà T làm luật, đưa ra các quy định,...lúc đầu Công chứng viên đã chấp nhận hồ sơ nhưng sau khi bà T “làm luật”, yêu cầu đủ điều nên Công chứng viên yêu cầu 02 bên về nhà thỏa thuận lại. Sau khi về bà liên tục liên hệ vợ chồng bà H về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H thoái thác, bảo bà liên hệ với luật sư, bà T,...Đến tháng 9/2022, vì đã 02 tháng mà vẫn chưa chuyển nhượng được, bà H vẫn không hợp tác nên bà có Đơn gửi UBND xã A, huyện C để hòa giải, sau hai lần hòa giải, hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Theo hướng dẫn của UBND xã A, huyện C và Biên bản hòa giải thành tại xã A, huyện C vợ chồng bà tiến hành chuyển nhượng phần đất của bà sang cho bà D để chỉ mình bà D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó nhờ bà D chuyển phần của của vợ chồng bà sang bà H. Nhưng sau khi thực hiện xong thủ tục bà H vẫn không đồng ý, đề nghị trả lại tiền đặt cọc, còn cho rằng bà tự ý bán đất cho bà D; đề nghị nếu giảm giá xuống còn 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) thì mới đồng ý mua tiếp,... bà có trao đổi với bà H đây là thủ tục nhằm thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho bà H chứ không phải bán đất cho bà D, dù vợ chồng bà có giải thích như thế nào đi chăng nữa thì bà H vẫn không muốn tiếp tục việc mua bán nhà đất. Nên sau đó (tháng 10/2022) vợ chồng bà đành nhờ bà D ký chuyển nhượng phần đất ngược lại thành đồng sở hữu như cũ,việc chuyển nhượng sang bà D và ngược lại đã khiến vợ chồng bà tốn rất nhiều chi phí.Vợ chồng bà đã cố gắng hết sức để tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng phần thửa đất thuộc quyền sở hữu của bà cho bà H nhưng bà H trì hoãn, kéo dài, viện nhiều lý do để không thực hiện giao kết và đòi bà phải trả lại tiền đặt cọc thì mới trả nhà cho bà. UBND xã A có thể làm chứng cho việc này.

Vì bà H tự ý không muốn tiếp tục thực hiện giao kết là lỗi của bà H nên bà đề nghị tòa án giải quyết:

1. Bà Lê Thị Ngọc H vi phạm hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/7/2022, do vậy bà H mất số tiền cọc đã thanh toán là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

2. Cha mẹ của bà Lê Thị Ngọc H là ông Lê Hoài T2 và bà Trần Thị R phải dọn ra khỏi nhà, trả lại nhà cho tôi và đề nghị bà H phải trả lại tiền thuê nhà mà cha mẹ H đã ở từ tháng 7/2022 đến nay với giá 3.000.000 đồng/tháng x 9 tháng = 27.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà cùng vợ chồng ông Cao Minh V và bà Lê Thị Minh T1 sở hữu chung thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, diện tích 234 m², địa chỉ tại xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp: CH 01876 do UBND huyện C cấp ngày 06/8/2013, thửa đất này theo quy hoạch hiện hữu là khu dân cư. Giấy tờ thửa đất này bà đưa cho vợ chồng ông V cất giữ. Vợ chồng ông V cho bà biết muốn bán phần diện tích thuộc quyền sở hữu với bà trong thửa đất này và nhờ bà hỗ trợ các thủ tục khi có người mua. Ngày 17/11/2021, bà và ông V nộp hồ sơ đăng ký nhu cầu kế hoạch sử dụng đất năm 2022 (xin lên thổ cư) gửi Ủy ban nhân dân xã A, huyện C. Sau đó, bà được vợ chồng ông V cho biết có người mua nhà tên H để cho cha mẹ ở. Hai bên tự làm hợp đồng với nhau. Vợ chồng ông V nhiều lần nhờ bà ra Văn phòng Công chứng Dương Thái H1 ký hồ sơ để chuyển nhượng cho bà H, nhưng khi bà đến Văn phòng công chứng 03 lần thì bà H điều không đến. Cụ thể:

+ Lần đầu, khoảng tháng 8/2022, tại Văn phòng C1 thì luật sư của bà H đưa ra nhiều yêu cầu khiến cho công chứng viên đề nghị về hai bên thỏa thuận lại;

+ Lần 2, khoảng tháng 10/2022, theo đề nghị của vợ chồng ông V sẽ chuyển phần đất của ông V sang cho bà để chỉ mình tôi đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó nhờ bà chuyển phần của ông V sang cho bà H theo hướng dẫn của UBND xã A và theo hướng dẫn của VPCC Dương Thái H1.

+ Lần 3, khoảng tháng 11/2022, vợ chồng ông V lại tiếp tục đề nghị tôi hỗ trợ ký chuyển nhượng ngược lại phần đất đã ký sang ngược lại cho ông V thành đồng sở hữu như trước vì bà H không muốn mua nhà và đất nữa, đòi lại tiền.

Bà được biết gia đình ông V rất muốn chuyển nhượng phần đất này nhưng bà H không hợp tác, kéo dài, trì hoãn việc mua phần nhà đất trên. Về việc khởi kiện đòi lại tiền cọc của bà H bà thấy không hợp lý, vì thực tế bà có hỗ trợ vợ chồng ông V làm thủ tục chuyển nhượng phần đất sang cho bà H nhưng bà H không muốn mua, làm khó vợ chồng ông V.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị R và ông Lê Hoài T2 cùng trình bày:

Ông bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H khởi kiện đối với ông Cao Minh V. Vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý, giải quyết theo thông báo thụ lý số 633/TB-TLVA ngày 29/11/2022. Vừa qua ông bà có nhận được thông báo số 155/TB-TA ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, theo đó ông bà phải có trách

nhệm tham gia phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên do tuổi cao sức yếu, bà không thể tham dự phiên họp như đã được thông báo. Vì vậy, ông bà làm đơn này đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án nhân dân các cấp (cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm, (nếu có)). Kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông bà xin trình bày quan điểm của ông bà về vụ án như sau:

Ngày 13/07/2022, con ông bà là Lê Thị Ngọc H và Ông Cao Minh V có ký Giấy nhận đặt cọc V/v mua bán nhà đất với nội dung: Ông Cao Minh V nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để sang nhượng cho con bà 93,282 m² đất thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 8 tại Xã A, Huyện C, Tp ., theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH01876 được UBND Huyện C cấp ngày 7/3/2005. Sau khi nhận 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), Ông Cao Minh V đã thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất đã nhận cọc của con bà cho bà Nguyễn Ngọc D theo hợp đồng công chứng số 031248, ngày 17/10/2022. Bà Nguyễn Ngọc D đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 720636, sổ vào sổ cấp GCN số CS05106 ký ngày 25/10/2022. Tiếp đó ngày 27/10/2022, bà Nguyễn Ngọc D lại tiếp tục chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên để ông Cao Minh V cùng vợ là bà Lê Thị Minh T1 đồng sở hữu theo hợp đồng công chứng số 097987. Ông Cao Minh V và bà Lê Thị Minh T1 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG702652, sổ vào sổ cấp GCN số CS05118 ký ngày 02/11/2022. Việc ông Cao Minh V đã nhận tiền cọc của con ông bà nhưng lại tiếp tục thực hiện một loạt các giao dịch dân sự khác liên quan đến thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8 tại xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc mà ông V đã ký, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc H. Vì vậy kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết một cách khách quan, công tâm nhằm đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn ông V xin rút lại yêu cầu bà H phải trả lại tiền thuê nhà mà cha mẹ H đã ở từ tháng 7/2022 đến nay với giá 3.000.000 đồng/tháng x 9 tháng = 27.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Lê Thị Ngọc H. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn, ông Cao Minh V.

1. Bà Lê Thị Ngọc H mất số tiền cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) đã đặt cọc cho ông Cao Minh V vào ngày 13/7/2022.

2. Buộc bà Lê Thị Ngọc H, ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R hoàn trả cho ông Cao Minh V, bà Lê Thị Minh T1 phần đất diện tích ngang 4,2 mét, dài 22,21 mét, thuộc một phần thửa 502, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 26/10/2023 do Công ty TNHH MTV T4, xây dựng, đo đạc, bản đồ Hoàng T3 lập; Phần đất trong khuôn viên tọa độ các: Điểm số 2 có tọa độ (X(m): 1230675.65 – Y(m):

581282.69; Điểm số 3 có tọa độ (X(m): 1230671.21 – Y(m): 581283.67; Điểm số 4 có tọa độ (X(m): 1230658.29 – Y(m): 581265.61; Điểm số 5 có tọa độ (X(m): 1230661.64 - 0Y(m): 581263.06; Hiện trạng những công trình xây dựng trên đất là căn nhà ngang 4,2 mét, xây dựng hết đất; Kết cấu: mái tole, nền C, tường gạch, trần la phong; Trả ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Cao Minh V về việc yêu cầu bà H phải trả lại tiền thuê nhà mà cha mẹ H đã ở từ tháng 7/2022 đến nay với giá 3.000.000 đồng/tháng x 9 tháng = 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).

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

Ngày 03/04/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/04/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi ban hành quyết định kháng nghị số 03/QĐ - VKS - DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn cùng người đại theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, người đại theo ủy quyền bị đơn không rút yêu cầu phản tố. Các bên vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Tại phiên Tòa cấp phúc thẩm các bên đều không nộp thêm các chứng cứ nào khác ngoài các chứng cứ đã được giao nộp tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa phúc thẩm không rút lại kháng nghị số 03/QĐ - VKS - DS ngày 10/04/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa như sau:*

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: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử như sau:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H và chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi.

- Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo hướng là Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 500.000.000 đồng; Sửa 1 phần án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn còn phải chịu thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng; Bổ sung cụ thể đối với các yêu cầu được chấp nhận và không được chấp nhận, bổ sung căn cứ áp dụng luật.

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] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng 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 thẩm quyền giải quyết vụ án. Tại phiên Tòa cấp phúc thẩm các đương sự đều yêu cầu tòa án hủy Giấy nhận cọc ghi ngày 13/7/2022, ký giữa bà H và ông V và bị đơn yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H và cha mẹ bà H là ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R cùng những người đang ở tại nhà đất phải dọn ra khỏi nhà và trả lại nhà đất cho bị đơn, do đó xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ kiện là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc; Đòi lại tài sản.”

[2] Xét, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, trong trường hợp cấp phúc thẩm không hủy án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Viện trưởng VKSND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, sửa lại phần án phí sơ thẩm.

[3] Nhận thấy, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được; Buộc ông V phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) mà nguyên đơn đã đặt cọc cho ông V, trả 01 lần, ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Bị đơn ông Cao Minh V phản tố yêu cầu Hủy Giấy nhận cọc lập ngày 13/7/2022, do bà Lê Thị Ngọc H đã vi phạm nên phải mất số tiền cọc đã thanh toán là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H và cha mẹ bà H là ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R phải dọn ra khỏi nhà và trả lại nhà theo đúng như tình trạng ban đầu khi ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R vô ở. Yêu cầu bà Lê Thị Ngọc H và cha mẹ bà H là ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R trả tiền thuê nhà từ tháng 7/2022 đến nay, tổng số tiền là 3.000.000 đồng x 9 tháng = 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng). Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, bị đơn ông V xin rút lại yêu cầu bà H phải trả lại tiền thuê nhà mà cha mẹ H đã ở từ tháng 7/2022 đến nay với giá 3.000.000 đồng/tháng x 9 tháng = 27.000.000 đồng, do đó cấp sơ thẩm xem xét đình chỉ

xét xử đối với yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với quy định tại điều 217, điều 224 BLTTDS năm 2015, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi điều luật trên là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Nhận thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01876 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2005 (B1 79) thì thửa 502, tờ bản đồ 8 diện tích 234 m² (trong đó có diện tích nhà đất 4,2m x 22,21m) được cập nhật chủ sở hữu sử dụng cho bà Nguyễn Ngọc D, ông Cao Minh V ngày 09/12/2009, trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và đại diện nguyên đơn xác định có biết việc này (b1 số 263).

[5] Xét, tại Giấy nhận cọc ngày 13/7/2022 giữa bà H với ông V (bút lục số 74) có nội dung: "... Bên ông V chuyển nhượng cho bên bà H phần đất ngang 4,2 m, dài 22,21 m, thuộc thửa 502, tờ bản đồ 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01876 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2005. Giá chuyển nhượng là 1.250.000.000đ, lần 1 đặt cọc là 500.000.000đ, lần 2 là 750.000.000đ" và một số nội dung khác. Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thì tại thời điểm ký Giấy nhận cọc ngày 13/7/2022, đất của ông V không bị tranh chấp, không thể chấp, không bị kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nào khác, nên giấy nhận cọc ngày 13/7/2022 giữa ông V với bà H đã phát sinh hiệu lực ràng buộc giữa các bên.

[6] Xét, tại Biên bản hòa giải thành ngày 29/9/2022 (bút lục số 68, F), ông V đưa ra ý kiến: "... Thực hiện hợp đồng giao dịch đã ký phương án là ông V không đứng tên để bà D bà H đồng sở hữu". Hai bên đã thống nhất phương án, thời gian thực hiện là 01 năm, ký hợp đồng chuyển nhượng đưa số tiền còn lại, bà H chỉ giữ lại 20.000.000đ đến khi ra sổ đỏ là trả hết...". Nhận thấy nội dung của Biên bản hòa giải này thể hiện ý chí của bà H (nguyên đơn) và bị đơn trong việc hoàn chỉnh và bổ sung các nội dung liên quan để thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo thỏa thuận đặt cọc đã ký và không trái quy định pháp luật, do đó đã phát sinh và có hiệu lực thi hành đối với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng QSDĐ.

[7] Do đó, từ nội dung của các văn bản chứng cứ được nêu tại mục [4], [5], [6] nêu trên có cơ sở để xác định khi ký kết Giấy nhận cọc ngày 13/7/2022 và đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho bị đơn ông Cao Minh V, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H đã biết nhà đất mà mình muốn chuyển nhượng là của ông V; ông V đã được công nhận QSDĐ và đang đứng tên chung với bà D trên giấy Chứng nhận QSDĐ; bị đơn đưa ra phương án chuyển nhượng để bà H đứng tên đồng sử dụng đất với bà D, thời hạn thực hiện là 01 năm và nguyên đơn bà H đã đồng ý chuyển nhượng phần nhà đất của bị đơn theo phương án này.

[8] Sau khi ký Biên bản hòa giải thành ngày 29/9/2022, thì ông V bà T1 đã thực hiện chuyển nhượng phần của mình cho bà Nguyễn Ngọc D theo hợp đồng công chứng số: 031248, quyền số 04/2022/ TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2022 tại Văn phòng C2 và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05106 ngày 25/10/2022. Tại Bản tự khai ngày 05/04/2023 (bút lục số 100) bà D xác định

như sau: "... Theo đề nghị của vợ chồng ông V sẽ chuyển phần đất của ông V sang cho tôi để chỉ mình tôi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó nhờ tôi chuyển phần của ông V sang cho bà H theo hướng dẫn của UBND xã A và theo hướng dẫn của VPCC Dương Thái H1... ". Như vậy có căn cứ để xác định việc ông V chuyển nhượng phần đất của mình cho một mình bà D đứng tên rồi sau đó bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H để cùng đứng tên đồng sử dụng đất là phương án và cách thức để ông V chuyển nhượng đất cho bà H như các bên đã thỏa thuận tại "Giấy nhận cọc" ngày 13/7/2022 và tại "Biên bản hòa giải thành" ngày 29/9/2022.

[9] Theo lời trình bày của bị đơn ông V tại Đơn khởi kiện, biên bản lời khai (bức lục số 94, bút lục số 96) thì sau khi bà D được cấp giấy, ông V đã yêu cầu bà H ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H không thực hiện. Tại Bản tự khai ngày 05/04/2023 (bút lục số 100) bà D xác định: "*Vợ chồng ông V nhiều lần nhờ tôi ra VPCC Dương Thái H1 ký hồ sơ để chuyển nhượng cho bà H, nhưng khi tôi đến VPCC 03 (ba) lần thì bà H đều không đến...*". Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại các phiên tòa, phía nguyên đơn bà H cũng xác định là phía ông V có yêu cầu ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D, nhưng phía nguyên đơn không thực hiện vì nguyên đơn cho rằng giữa bà D và bà H không có thỏa thuận nào hết và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như vậy sẽ gây rủi ro cho nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý và khởi kiện bị đơn ra Tòa án.

[10] Nhận thấy, nguyên đơn bà H đã đồng ý với phương án chuyển nhượng đất của ông V, đồng ý cùng đứng tên đồng sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc D (là người đồng đứng tên sử dụng đất với ông V) sau khi nhận chuyển nhượng và cũng đồng ý thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng, ra sổ đỏ cho bà H là 01 năm. Tại các bút lục từ số 205, số 209, số 224, số 227 đã thể hiện: Sau khi bà H từ chối không ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà D thì theo yêu cầu của ông V bà T1, bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng lại một phần đất thuộc thửa 502 tờ bản đồ số 8 mà bà D đã được cấp giấy nêu trên cho ông V bà T1 và ông V bà T1 đã được cấp lại Giấy CN QSDĐ số DG 720652 ngày 02/11/2022 cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc D và lúc này bà H, ông V bà T1 có thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Tuy nhiên, đến ngày 04/11/2022, dù chưa hết thời hạn 01 năm, bà H đã khởi kiện ông V ra Tòa để yêu cầu hủy Giấy nhận cọc và đòi tiền cọc với lý do ông V sang nhượng phần đất trên cho bà D và bà D đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, có căn cứ để xác định việc bà H và vợ chồng ông V không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V là do lỗi của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn bà H là đúng pháp luật và đúng với bản chất của sự việc đã xảy ra.

[11] Theo các tài liệu vụ án thể hiện có tại hồ sơ thì hiện nay nguyên đơn bà H và gia đình bà H đang quản lý, sử dụng phần nhà đất của vợ chồng ông V, nguyên đơn xác định có sửa chữa lại nhà để ở nhưng chỉ là sửa chữa nhỏ, không đáng kể và phía nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn, ông V phải hoàn trả. Do

đó cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H và những người đang cư ngụ tại nhà đất nói trên, phải hoàn trả cho ông V, bà T1 và không giải quyết các vấn đề khác liên quan đến việc sửa chữa lại nhà, là có căn cứ và phù hợp.

[12] Về án phí sơ thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm chưa cụ thể đối với từng yêu cầu khởi kiện, phần tố của các đương sự, do đó cần phải sửa lại phần này, cụ thể như sau: Bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng); Chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phần tố của bị đơn về hủy giấy nhận cọc được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); Chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phần tố của bị đơn về trả lại nhà đất được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Tổng cộng bà H phải chịu án phí sơ thẩm là 24.600.000đ (hai mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), ông Cao Minh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Từ các lẽ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo không được chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có một phần phù hợp nên được chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí theo quy định.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H.

Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 28/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Cao Minh V phải trả lại cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phần tố của bị đơn ông Cao Minh V.

3. Hủy Giấy nhận cọc ghi ngày 13/7/2022 được ký giữa ông Cao Minh V với bà Lê Thị Ngọc H.

4. Buộc bà Lê Thị Ngọc H, ông Lê Hoài T2, bà Trần Thị R và những người đang sinh sống tại đó hoàn trả cho ông Cao Minh V, bà Lê Thị Minh T1 phần nhà đất diện tích ngang 4,2 mét, dài 22,21 mét, thuộc một phần thửa 502, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã A, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 26/10/2023 do Công ty TNHH MTV T4, xây dựng, đo đạc, bản đồ Hoàng T3 lập; Phần đất trong khuôn viên tọa độ các: Điểm số 2 có tọa độ (X(m): 1230675.65 - Y(m): 581282.69; Điểm số 3 có tọa độ (X(m): 1230671.21 - Y(m): 581283.67; Điểm số 4 có tọa độ (X(m): 1230658.29 - Y(m): 581265.61; Điểm số 5 có tọa độ (X(m): 1230661.64 - Y(m): 581263.06; và Hiện trạng những công trình xây dựng trên đất là căn nhà ngang 4,2 mét, xây dựng hết đất; Kết cấu: mái tole, nền C, tường gạch, trần la phong; Trả ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

5. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Cao Minh V về việc yêu cầu bà H phải trả lại tiền thuê nhà mà cha mẹ H đã ở từ tháng 7/2022 đến nay với giá 3.000.000 đồng/tháng x 9 tháng = 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.600.000đ (hai mươi bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2022/0020302 ngày 29/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, bà Lê Thị Ngọc H còn phải nộp số tiền là: 12.600.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Ông Cao Minh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2022/0020358 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi và số tiền 975.000 đồng (chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2023/0017185 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0019621 ngày 03 tháng 04 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H đã nộp xong.

8. Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy

định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND H. Củ Chi, TP.HCM;
- VKSND H. Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS H. Củ Chi, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Ngọc Hương