TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 811/2023/DS-PT
Ngày: 02/8/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Lê Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2749/2023/QĐXXPT-DS ngày 11/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Quách Điêu, ấp A, xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: đường Tân T, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Nguyễn Văn S, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Lý Thái T, ấp CK, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

4. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, *nguyên đơn bà Lê Thị Hồng H trình bày:*

Bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, theo đó bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H các phần đất tương ứng các thửa 18, 121, 120, 119, tờ bản đồ số 05 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2027/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Phần đất này do bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng lại của hộ gia đình bà Lê Thị Tuyết P.

Ngày 14/4/2015, bà H và bà T ký giấy tay đặt cọc mua bán đất với số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đến tháng 9/2015, bà H giao thêm cho bà T 100.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Các bên thỏa thuận khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng mua bán đất thì bà H sẽ giao cho bà T số tiền còn lại.

Tuy nhiên sau đó bà T không thực hiện theo thỏa thuận, mặc dù bà H đã nhiều lần yêu cầu. Nay bà Lê Thị Hồng H yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy tay đặt cọc mua bán đất ngày 14/4/2015 giữa bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T, buộc bà T trả cho bà H số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị T có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phía bị đơn xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền đúng như phía nguyên đơn trình bày. Sau khi ký giấy tay đặt cọc, bà T đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2027/QSDĐ cho bà H. Nay bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và đồng ý trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà H sau khi bà H trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1. Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng H.

Hủy Giấy nhận tiền cọc mua đất ngày 14/4/2015.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Lê Thị Hồng H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sở thẩm:

Ngày 23/3/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục chung vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong việc không tiến hành cho đối chất giữa nguyên đơn và bị đơn để làm rõ nội dung vụ án. Về nội dung, đại diện theo ủy quyền cho bà H trước đây trong biên bản hòa giải cũng đã trình bày bà H có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1 do bà T giao.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kết luận và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà T trong thời hạn qui định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh trong hạn luật định.

2. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T đều thống nhất trình bày vào ngày 14/4/2015 giữa bà H và bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 9.918m^2, tại các thửa 18, 121, 120 và 119 tờ bản đồ số 05, tại xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1 với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho bà T số tiền là 400.00.000 đồng và sau đó giao thêm cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng và được bà T thừa nhận.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà H sẽ có nghĩa vụ giao toàn bộ số tiền còn lại cho bà T. Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng bà H tiến hành cho san lấp phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T nhưng bị những người đang cư trú trên phần đất nhận chuyển nhượng cản trở vì cho rằng họ không có chuyển nhượng phần đất trên cho bà T. Do đó hai bên không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên. Bà H yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc được lập ngày 14/4/2015 và yêu cầu bà T trả lại số tiền 500.000.000 đồng. Bà T đồng ý với yêu cầu của bà H với điều kiện bà H phải trả lại cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1 thì bà T sẽ trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho bà H.

Quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông L là người đại diện theo ủy quyền cho bà H trình bày theo biên bản hòa giải lập ngày 16/3/2016 có nội dung*: "...Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1 hiện nay bà H không còn giữ đã bị chủ đất là bà Lê Thị Tuyết Phượng lấy lại và hiện nay bà Lê Thị Tuyết P đang cất giữ nên bà H không có để giao cho bà T"*

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà H và bà T cùng thỏa thuận hủy giấy nhận tiền cọc mua đất được lập ngày 14/4/2015. Theo đó bà T đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc. Xét việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu bà H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961971 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2007 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 16/9/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết H1. Lời khai của ông L được bà H ủy quyền trước đây bà H đã phủ nhận hoàn toàn, bà T không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên yêu cầu của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa một án phí dân sự sơ thẩm đối với bản án sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử, xét thấy:

Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hai nội dung: Yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc mua đất được lập ngày 14/4/2015 giữa bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T; Buộc bà T trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận hai yêu cầu trên của bà H. Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án đối với phần án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với chấp nhận yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc mua đất được lập ngày 14/4/2015 giữa bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T là có thiếu sót, không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 3 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. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở chấp nhận.

Chấp nhận đề nghị của đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích và nhận định trên. Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng

[3.2] Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

[3.3] Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 09370 ngày 16/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0043032 ngày 30/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng H.

[1.1] Hủy Giấy nhận tiền cọc mua đất ngày 14/4/2015 giữa bà Lê Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị T.

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Lê Thị Hồng H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS, ngày 23/3/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện các phần nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm :

[3.1] Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[3.2] Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

[3.3] Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (*mười hai triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 09370 ngày 16/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0043032 ngày 30/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Đương sự có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án theo các Điều 7, 30 và 31 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

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

Trương Việt Hồng