

Bản án số: 255/2019/DSPT
Ngày: 03/04/2019
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 **Lâm Thị Thu Lan**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thanh Phong**

Ông **Vũ Đức Toàn**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Vui** – 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 **Hồ Văn Cẩm** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 04 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 568/2019/QĐ-PT ngày 18/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1394/2019/QĐ-PT ngày 15/03/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1974

Địa chỉ: 476/13 LVS, Phường AD, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 63 PT, phường BT, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Hồ Thị B, sinh năm: 1955 (có mặt)

Ông Phùng Bá P, sinh năm: 1948 (có mặt)

Địa chỉ: 24B ấp 5, xã XTS, huyện HM, Tp. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm: 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 476/13 LVS, Phường AD, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Hồ Thị B và ông Phùng Bá P là Luật sư Nguyễn Xuân P – Văn phòng Luật sư Xuân P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 9/1A khu phố 2, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

- Ông Hoàng Văn P, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp BC, xã GP, huyện PY, tỉnh SL.

- Ông Trương Quang T, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: 18/84 Bis TQD, Phường AD, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H do ông Nguyễn Minh T đại diện trình bày:

Vào ngày 05/5/2015 ông Nguyễn Quang H và bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà B, ông P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 112,3 m² (đất thổ cư ngang mặt trước 5,6 m, ngang mặt sau 5,63 m x dài 20 m) trên đất có nhà xây dựng với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, đất chuyển nhượng thuộc thửa 79, tờ bản đồ 34 tại xã XTS, huyện HM. Số tiền còn lại 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng thỏa thuận khi ra thông báo nộp thuế sang tên quyền sử dụng đất thì ông H sẽ giao đủ. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Phùng Bá P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 79, tờ 34, tổng diện tích 635,4 m², trong đó đất ở tại đô thị là 250 m² và đất trồng cây lâu năm khác 385,4 m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tường tôn, diện tích 91,7 m².

Tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc đến nay bà B, ông P không tiến hành các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu B, ông P phải hoàn trả cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường số tiền tương đương giao cọc là 500.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại do giá đất gia tăng 250.000.000 đồng, thiệt hại do ông H phải thuê nhà tính từ 06/10/2015 đến ngày 09/01/2018 là 27 tháng với số tiền 56.000.000 đồng. tổng số tiền bà B, ông P phải thanh toán cho ông H là 1.306.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Hồ Thị B và ông Phùng Bá P trình bày:

Ông bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quang H vào ngày 05/5/2015 và nhận cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có diện tích 112,3 m² (ngang mặt trước 5,6 m, ngang mặt sau

5,63 m x dài 20 m) với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, trên đất có xây dựng nhà số 24B ấp 5, xã XTS, huyện HM với diện tích 91,7 m². Sau khi ký hợp đồng thì ông bà có đưa cho người môi giới tên Minh (không rõ lai lịch) số tiền 20.000.000 đồng để ông Minh làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông H, thời hạn hợp đồng đặt cọc là 60 ngày, nhưng hết thời hạn 60 ngày ông H không giao đủ số tiền chuyển nhượng đất, trong hợp đồng giữa đôi bên không có thỏa thuận là ông bà phải có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất hay tách thửa gì. Do ông H vi phạm hợp đồng về điều khoản thanh toán do đó ông bà không đồng ý hoàn trả cọc và bồi thường như ông H yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương N là vợ ông H không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ kiện này và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết sơ thẩm, người làm chứng ông Hoàng Văn P trình bày:

Vào thời điểm năm 2015 ông quen biết gặp gỡ ông Phùng Bá P và bà Hồ Thị B và ông biết ông P, bà B có nhu cầu bán đất để trả nợ Ngân hàng. Qua môi giới giao dịch với ông P, bà B thì ông biết ông P, bà B đang rao bán đất, tuy nhiên phần đất này ông P, bà B đã biết là cần phải tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất thổ cư mới đủ diện tích để tách thửa mới ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng ông Trương Quang T trình bày:

Do có nhu cầu về đất thổ cư để ở, vào năm 2015 ông biết ông P, bà B có nhu cầu bán đất để trả nợ Ngân hàng nên thông qua người môi giới ông có gặp ông P, bà B để thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa 79, tờ bản đồ 34 tại xã XTS, huyện HM diện tích 100,5 m² với giá 1.050.000.000 đồng. Ông đặt cọc 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Sau đó tại Văn phòng công chứng giữa hai bên mới biết không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng do diện tích đất thổ cư chuyển nhượng đi so với phần diện tích đất thổ cư còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P là quá nhỏ không đủ diện tích để tách thửa, để thực hiện việc chuyển nhượng cần phải lập thủ tục chuyển mục đích bổ sung, ông P, bà B có tìm hiểu thủ tục chuyển đổi tại Ủy ban nhưng vì chi phí cao nên ông bà không còn thiện chí chuyển nhượng đất và sau đó hủy hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 vô hiệu.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H: Buộc ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn ông P, bà B bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại do giá đất gia tăng 250.000.000 đồng, thiệt hại do ông H phải thuê nhà tính từ 06/10/2015 đến ngày 09/01/2018 là 27 tháng với số tiền 56.000.000 đồng. Tổng cộng là 806.000.000 (tám trăm lẻ sáu triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phùng Bá P và bà Hồ Thị B không đồng ý hoàn trả cọc cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 12/3/2018 và ngày 26/3/2018, ông Nguyễn Quang H có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu bị đơn phải bồi thường hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Ngày 19/3/2018, bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý với việc hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Ngày 21/3/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Ngày 11/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Quang H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T không rút kháng cáo; người kháng cáo bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P không rút kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

. Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến suốt quá trình phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên

Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Ngày 06/03/2018, Tòa án nhân dân huyện HM xét xử sơ thẩm và tuyên án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa ngày 06/3/2018, đến ngày 12/3/2018 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 19/3/2018.

Bị đơn bà Hồ Thị B và ông Phùng Bá P có mặt tại phiên tòa ngày 06/3/2018 đến ngày 19/3/2018, bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P có đơn kháng cáo và đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 19/3/2019.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn luật định.

Ngày 20/03/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị. Ngày 11/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút kháng nghị.

[2] Về nội dung:

Ngày 12/3/2018 và ngày 26/3/2018, ông Nguyễn Quang H có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung, kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu bị đơn phải bồi thường hợp đồng và bồi thường thiệt hại với lý do bản án sơ thẩm không xem xét đánh giá yếu tố lỗi khi xem xét hợp đồng vô hiệu, không giải quyết yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng tiền bồi thường do giá đất tăng, tiền thuê nhà.

Ngày 19/3/2018, bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý với việc hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn với lý do phía bị đơn không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận hoàn trả tiền cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn bồi thường thiệt hại, bị đơn đề nghị không hoàn trả cọc cho nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định số 01/QĐ-VKS –DS rút kháng nghị nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa có cơ sở xác định:

Ngày 29/12/2006, ông Phùng Bá P và bà Hồ Thị B được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 697819 cho thửa đất số 79 (tổng diện tích 635,4 m², trong đó đất ở tại đô thị là 250 m² và đất trồng cây lâu năm khác 385,4 m², tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tường tôn, diện tích 91,7 m²), tờ bản đồ số 34 (TL 2006) tại xã XTS, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05/5/2015 ông Nguyễn Quang H và bà Hồ Thị B, ông Phùng Bá P ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà B, ông P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 112,3 m² (đất thổ cư ngang mặt trước 5,6 m, ngang mặt sau 5,63 m x dài 20 m) trên đất có nhà xây dựng với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, đất chuyển nhượng thuộc thửa 79, tờ bản đồ 34 tại xã XTS, huyện HM.

Theo nguyên đơn, do bị đơn không tiến hành các thủ tục để có đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu B, ông P phải hoàn trả cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường số tiền tương đương phạt cọc là 500.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại do giá đất gia tăng 250.000.000 đồng, thiệt hại do ông H phải thuê nhà tính từ 06/10/2015 đến ngày 09/01/2018 là 27 tháng với số tiền 56.000.000 đồng. Tổng số tiền bà B, ông P phải thanh toán cho ông H là 1.306.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quang H vào ngày 05/5/2015 và nhận cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có diện tích 112,3 m² (ngang mặt trước 5,6 m, ngang mặt sau 5,63 m x dài 20 m) với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, trên đất có xây dựng nhà số 24B ấp 5, xã XTS, huyện HM với diện tích 91,7 m². Sau khi ký hợp đồng thì ông bà có đưa cho người môi giới tên M (tức là ông Hoàng Văn P) số tiền 20.000.000 đồng để ông M làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông H, thời hạn hợp đồng đặt cọc là 60 ngày, nhưng hết thời hạn 60 ngày ông H không giao đủ số tiền chuyển nhượng đất, trong hợp đồng giữa đôi bên không có thỏa thuận là ông bà phải có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất hay tách thửa gì. Do ông H vi phạm hợp đồng về điều khoản thanh toán do đó ông bà không đồng ý hoàn trả cọc và bồi thường như ông H yêu cầu.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 697819 do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 29/12/2006 cho ông Phùng bá P và bà Hồ Thị B thì chiều rộng mặt tiền thửa đất là 9m (sau khi trừ lộ giới). Phần đất bà B, ông P chuyển nhượng cho ông H có diện tích 112,3m², trên đất có nhà xây dựng, chiều rộng mặt tiền là 5,6m (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 100989/ĐDBĐ CNHM-CC của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/7/2016).

Theo Quyết định số 33/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn huyện HM thì

đối với đất ở chưa có nhà thì diện tích của thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo 120 m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 7m. Còn đối với đất có nhà hiện hữu phải đảm bảo 80 m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 5m.

Ủy ban nhân dân huyện HM đã có Công văn số 4702/UBND ngày 07/12/2018 gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xác định: Tại thời điểm đặt cọc, phần đất thổ cư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà B không đảm bảo điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định; đồng thời không phù hợp quy hoạch đất dân cư hiện hữu theo quy định.

Như vậy, bà B, ông P không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 112,3m² cho ông Hội theo quy định pháp luật.

Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: “Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự”; và theo điểm d khoản 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP thì: “Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”. Khi ông H, bà B, ông P ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/5/2015, cả hai bên đều không tìm hiểu quy định pháp luật về việc chuyển nhượng một phần thửa đất nên dẫn đến Hợp đồng không thể thực hiện. Cả hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc.

Các đương sự xác nhận đã giao nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng. Do đó, ông P, bà B phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hội số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do giá đất gia tăng 250.000.000 đồng, thiệt hại do phải thuê nhà tính từ 06/10/2015 đến ngày 09/01/2018 là 27 tháng với số tiền 56.000.000 đồng, tổng cộng là 806.000.000 (tám trăm lẻ sáu triệu) đồng là không có căn cứ pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định buộc trả cọc của Hội đồng xét xử sơ thẩm, yêu cầu này không có căn cứ pháp luật nên cũng không được chấp nhận.

Tuy nhiên, Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM đã có một số sai sót như sau:

- Vừa tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 vô hiệu vừa tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 là không đúng quy định pháp luật nên cần sửa lại là chỉ tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc của nguyên đơn.

Đây chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn nên không được tuyên như Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Do đó, cần phải sửa phần quyết định trong Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM theo hướng tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 vô hiệu, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, ông P và bà B mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 127, 137, 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009 quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

1. Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM theo Quyết định rút kháng nghị số 01/QĐ-VKS- DS ngày 11/9/2018. Đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị tại Quyết định số 01/QĐ- VKS – DS ngày 20/3/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang H, ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2018/DS-ST ngày 06/03/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn

Quang H và ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B xác lập ngày 05/5/2015 vô hiệu. Buộc ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại do giá đất gia tăng 250.000.000 đồng, thiệt hại do phải thuê nhà tính từ 06/10/2015 đến ngày 09/01/2018 là 27 tháng với số tiền 56.000.000 đồng, tổng cộng là 806.000.000 (tám trăm lẻ sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi tính trên khoản tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quang H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 36.180.000 (ba mươi sáu triệu một trăm tám mươi ngàn) đồng. Ông H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0007553 ngày 06/10/2015 và số tiền 13.560.000 (mười ba triệu năm trăm sáu mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0017921 ngày 26/2/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HM, nên ông H còn phải nộp thêm số tiền 10.620.000 (mười triệu sáu trăm hai mươi ngàn) đồng.

Ông Phùng Bá P, bà Hồ Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

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

Chi phí tố tụng cho việc định giá ông Nguyễn Quang H đã tạm chi phí ông H có nghĩa vụ chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quang H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0018002 ngày 19/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phùng Bá P và bà Hồ Thị B mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0018001 ngày 19/03/2018 và số AA/2017/0018000 ngày 19/03/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P và bà B 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Hóc Môn;
- TAND huyện Hóc Môn, Tp.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thị Thu Lan