

**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: 423/2019/DS-PT
Ngày: 14-5-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng 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

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hoà

2. Bà Trần Thị Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2019/TLPT-DS ngày 05/3/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1552/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 04 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần D.

Trụ sở: Đường N, phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Chí T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh L (Vắng mặt).

Địa chỉ: 100/43 Đường B, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1968

Bà Đoàn Thị Mai H, sinh năm: 1971

Cùng địa chỉ: 68 đường số 1 ấp 9, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà H: Ông Trần Chí H, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: D9/254 Đường A, ấp N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2017).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Quốc V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp M, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Lê Chí T

Địa chỉ: 50/5 khu phố Y, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1990

3. Ông Nguyễn Kim H, sinh năm 1991

Địa chỉ: 68 đường N, ấp 7, Xã P, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà H, ông H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Ủy ban nhân dân huyện B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B.

(Ông Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/5/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải tại tòa nguyên đơn Công ty cổ phần D có ông Phạm Thanh L đại diện trình bày:

Vào ngày 19/02/2008, Công ty cổ phần D (gọi tắt Công ty D) tiến hành lập Dự án đầu tư trên diện tích đất 10ha tại xã P huyện B thông qua đơn vị tư vấn là Công ty TNHH xây dựng- thương mại- dịch vụ T (do ông Đinh Quốc V là người đại diện theo pháp luật). Công ty D có bổ nhiệm cho ông Đinh Quốc V là Phó trưởng phòng đầu tư Công ty D để nhận chuyển nhượng đất với các hộ dân, cụ thể nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C là 9.629m² bao gồm các thửa đất 1786, 1427, 1428, 1449, 1450 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 406/QSDĐ cấp ngày 08/1/2002 cho ông Nguyễn Văn C), nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị Mai H (vợ của ông Nguyễn Văn C) là 3.426m² bao gồm các thửa đất 1452 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1995/QSDĐ cấp ngày 22/7/2002 cho bà Đoàn Thị Mai H)

Ông Đinh Quốc V có nhận tiền từ Công ty D để ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn C, bà Đoàn Thị Mai H, cụ thể:

Ngày 19/02/2008, ông V đặt cọc cho ông C, bà H là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngày 04/02/2008, ông V đặt cọc cho ông C là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). (hợp đồng này đã thất lạc nhưng ông C có khai nhận tại cơ quan công an)

Tổng cộng số tiền mà ông C và bà H nhận từ Công ty D là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Sau đó, Công ty D phát hiện ông V có hành vi làm giả con dấu tài liệu của cơ quan, tổ chức nên công ty D đã tố cáo ông V. Tại bản án số 362/2013/HSST ngày 12/6/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên bố ông Đinh Quốc V về tội “làm giả con dấu tài liệu của cơ quan, tổ chức”. Tuy nhiên phần dân sự của vụ việc trên được tách ra giải quyết ở vụ án dân sự nếu Công ty D có yêu

cầu. Ngày 02/3/2017, Công ty D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên và phía gia đình ông Nguyễn Văn C và bà H hoàn trả lại cho công ty số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Nay công ty D yêu cầu:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2008 giữa ông Đinh Quốc V và bà Đoàn Thị Mai H và ông Nguyễn Văn C là vô hiệu.
2. Yêu cầu ông C và bà H phải hoàn trả lại cho Công ty D số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).
3. Đối với phần đất là đối tượng của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không tranh chấp và đã bàn giao cho chủ đầu tư, không yêu cầu Tòa án mời chủ đầu tư dự án đến tòa để làm việc.

- *Tại bản tự khai ngày 23/5/2017 biên bản hòa giải tại tòa đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H là ông Trần Chí H trình bày:*

Vào ngày 19/2/2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Quốc V với số tiền nhận cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Việc đặt cọc trên là để chuyển nhượng cho ông V phần đất thuộc các thửa số 1427, 1428, 1449, 1450, 1452, 1786 tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B với giá chuyển nhượng là 38.000.000.000 đồng (ba mươi tám tỷ đồng), trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận thời hạn thanh toán số tiền còn lại là ngày 20/3/2008. Nếu quá thời hạn này mà bên mua vi phạm sẽ mất tiền cọc còn bên bán vi phạm sẽ bù gấp 03 lần tiền cọc.

Sau khi nhận số tiền đặt cọc trên thì ông C và bà H cũng đã đặt cọc cho bà Lư Thị Ái L để chuyển nhượng cho phần đất ở vị trí khác với số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Do ông V không thanh toán tiếp nên ông C và bà H không có tiền giao cho bà L và ông C và bà H cũng mất số tiền cọc vì đã vi phạm thời gian thanh toán.

Việc chuyển nhượng đất là giữa hộ bà Đoàn Thị Mai H, ông Nguyễn Văn C với ông Đinh Quốc V, hoàn toàn không liên quan gì đến công ty D.

Đồng thời việc đặt cọc giữa ông C, bà H - ông V đã quá thời hạn thanh toán nhưng phía ông V không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phía ông V phải chịu mất tiền cọc. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty D.

- *Tại Bản tự khai ngày 20/7/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quốc V trình bày:*

Vào năm 2008, Công ty D có giao cho ông số tiền 15.300.000.000 đồng (mười lăm tỷ ba trăm triệu đồng) để chi trả tiền đất cho người dân. Lúc đó với vai trò là Phó trưởng phòng đầu tư Công ty D nên ông đã tiến hành đặt cọc cho 09 hộ dân, trong đó có ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H đã nhận cọc là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Trong hợp đồng đặt cọc, phần bên nhận chuyển nhượng chỉ mang tên cá nhân ông V mà không mang tên Công ty D là sự thiếu sót của ông. Vì vậy, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của công ty D.

Theo bản tự khai ngày 24/7/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Kim H trình bày:

Cha tôi ông Nguyễn Văn C và mẹ tôi bà Đoàn Thị Mai H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Quốc V với số tiền nhận cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Việc đặt cọc trên là để chuyển nhượng cho ông Đinh Quốc V phần đất thuộc các thửa số 1427, 1428, 1449, 1450, 1452, 1786, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B với giá chuyển nhượng là 38.000.000.000 đồng (ba mươi tám tỷ đồng), trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận thời hạn thanh toán số tiền còn lại là ngày 20/3/2008. Nếu trong thời hạn này mà bên mua vi phạm sẽ mất tiền cọc còn bên bán vi phạm sẽ bù gấp 03 lần tiền cọc. Hết thời hạn nêu trên nhưng ông V không thanh toán tiền. Như vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Đinh Quốc V với ông C và bà H, công ty D không liên quan đến, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty D.

Bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Kim H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các lần hòa giải, xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B* có ông Trần Văn Đ đại diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các lần hòa giải, xét xử.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty D với bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1427, 1428, 1449, 1450, 1452, 1786 tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B.

Tại Bản án số 25/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty D đối với ông Nguyễn Văn C, bà Đoàn Thị Mai H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 12 năm 2008 giữa ông Đinh Quốc V và ông Nguyễn Văn C, bà Đoàn Thị Mai H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty D buộc ông Nguyễn Văn C, bà Đoàn Thị Mai H hoàn trả tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1427, 1428, 1449, 1450, 1452, 1786 tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B.

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

Ngày 31 tháng 01 năm 2019, Công ty cổ phần D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần D là ông T có nộp đơn xin hoãn phiên tòa của ông L. Ông Thành đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần D không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Đại diện của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H đề nghị y bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Quốc V đồng ý với ý kiến của công ty D. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Công ty cổ phần D trình bày nội dung kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2008 giữa ông Đinh Quốc V và bà Đoàn Thị Mai H và ông Nguyễn Văn C là vô hiệu. Yêu cầu ông C và bà H phải hoàn trả lại cho Công ty D số tiền 6 tỷ đồng với lý do số tiền 6 tỷ trên nguồn gốc là của công ty D giao cho ông V đi thuê gom đất của dân. Do ông V không trung thực nên đã trả giá bằng bản án hình sự. Về trách nhiệm dân sự chưa giải quyết nên công ty D khởi kiện ông C và bà H đòi lại số tiền trên.

Đại diện của ông C và bà H trình bày: Vào ngày 19 tháng 02 năm 2008, ông C và bà H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông V sang nhượng các lô đất thuộc thửa 1427,1428,1449,1450,1452,1786 tờ bản đồ số 5, xã P, huyện B với giá 38 tỷ đồng. Ông V đặt cọc 3 tỷ hẹn đến ngày 20 tháng 3 năm 2008 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên quá ngày thỏa thuận trên không thấy ông V tiếp tục hợp đồng. Ngay sau khi nhận số tiền trên ông bà cũng đem 4 tỷ đi đặt cọc sang đất chỗ khác để ở. Do ông V không có tiền thực hiện hợp đồng nên ông bà cũng mất luôn tiền cọc của hợp đồng này. Khi ký hợp đồng, ông bà không biết Công ty D là ai, chỉ giao dịch với cá nhân ông V. Theo thỏa thuận hợp đồng ông V không mua thì mất cọc. Do đó đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần D.

Tại phần tranh luận:

- Đại diện Công ty cổ phần D trình bày: Số tiền 06 tỷ là của công ty. Do lúc đó công ty tin tưởng ông V và cũng muốn ông V đi giao dịch với tư cách là cá nhân để thu gom đất của dân cho dễ dàng. Nếu biết công ty thu gom đất dân sẽ làm khó. Chính vì vậy, công ty để ông V đi giao dịch cá nhân. Số tiền trên là của công ty nên đề nghị ông C và bà H trả cho công ty số tiền 06 tỷ.

- Đại diện ông C và bà H trình bày: Khi ký hợp đồng, vợ chồng ông C và bà Hương chỉ biết ông V là người nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân, không hề biết Công ty cổ phần D là ai. Ông V sau khi ký hợp đồng đặt cọc đã vi phạm thời hạn thanh toán nên ông V mất tiền cọc. Số tiền cọc nhận của ông V vợ chồng ông C và bà H cũng đi đặt cọc đất ở chỗ khác. Do ông V không giao tiếp tiền nên ông bà không có tiền thực hiện hợp đồng nên cũng mất luôn tiền cọc. Ông C, bà H không giao dịch với công ty D. Do đó, đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của công ty D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đại diện theo pháp luật của công ty D có nộp đơn xin hoãn phiên tòa của ông L với lý do ốm nhưng không có giấy khám bệnh hay giấy nhập viện của bác sĩ do đó yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử

không chấp nhận. Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của Công ty cổ phần D làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của công ty hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 02 năm 2008 thì chủ thể tham gia giao dịch là cá nhân ông V và vợ chồng ông C và bà H. Công ty D không tham gia giao dịch nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của công ty D về việc tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông C và H phải trả lại 06 tỷ là không có cơ sở. Về án phí dân sự do bản án sơ thẩm tính sai nên cần sửa lại. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

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, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện theo pháp luật của công ty D có nộp đơn xin hoãn phiên tòa của ông L (Là đại diện theo ủy quyền của công ty D) với lý do bệnh nhưng không có giấy khám bệnh hay giấy nhập viện của bác sĩ. Mặt khác, hai lần trước ông L cũng có đơn xin hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng đã hoãn theo yêu cầu của ông L. Nay là lần thứ ba ông L đề nghị hoãn phiên tòa không có giấy xác nhận của bác sĩ hay giấy nằm viện. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T có mặt – ông T là Chủ tịch Hội đồng quản trị và đồng thời cũng là người đại diện theo pháp luật của công ty D. Do đó sự vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền là ông L không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của công ty D. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 Bộ Luật Tố Tụng dân sự năm 2015, đơn yêu cầu hoãn phiên tòa của ông L không được chấp nhận.

Xét đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của công ty D làm trong hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Xét nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 02 năm 2008 giữa bên chuyển nhượng là cá nhân ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H; bên nhận chuyển nhượng là cá nhân ông Đinh Quốc V. Chuyển nhượng diện tích đất là 9.629m² bao gồm các thửa đất: 1786, 1425; 1427, 1428, 1449, 1450; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 572312/QSĐĐ với giá 38 tỷ đồng. Ngày 19 tháng 02 năm 2008 đặt cọc 3 tỷ đồng. Số còn lại 35 tỷ đồng sẽ giao tiếp vào ngày 20 tháng 03 năm 2008 sẽ giao tiếp. Nếu bên bán không bán thì phải bồi thường gấp 3 tiền cọc. Nếu bên mua không mua thì sẽ mất tiền cọc. Xét hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ diễn ra giữa hai bên là cá nhân là ông Đinh Quốc V và vợ chồng ông C và bà H. Hai bên thỏa thuận này 20 tháng 3 năm 2008 sẽ giao nốt số tiền còn lại. Quá thời hạn trên, ông V không thực hiện giao tiếp tiền nên vi phạm điều khoản của hợp đồng vì vậy bên mua không mua nữa sẽ mất tiền cọc. Cụ thể

ông V vi phạm nên mất số tiền đặt cọc. Ông C và bà H không phải trả số tiền cọc cho ông V là hoàn toàn đúng như điều khoản thỏa thuận của hợp đồng.

Xét Công ty D cho rằng số tiền giao cho ông C và bà H là của Công ty D đưa cho ông V đi giao dịch và việc khởi kiện ông C và bà H được sự ủy quyền của ông V. Điều này Hội đồng xét xử thấy rằng: Quan hệ giữa ông V và công ty D là quan hệ giữa nhân viên với công ty. Quan hệ giữa ông V và ông C bà H là quan hệ giao dịch dân sự, không liên quan đến nhau. Cụ thể: Giao dịch sang nhượng đất ngày 19 tháng 02 năm 2008 là giao dịch giữa cá nhân ông C và bà H và cá nhân ông Đình Quốc V. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty thừa nhận: Công ty chủ động cho ông V đi giao dịch với tư cách cá nhân để tránh sự làm giá của các hộ dân. Điều này thể hiện rõ việc công ty biết hậu quả của giao dịch trên nhưng vẫn để ông V tham gia giao dịch với tư cách là cá nhân. Công ty D không tham gia giao dịch, không phát sinh quyền và nghĩa vụ nên công ty không có quyền khởi kiện. Mặt khác, tại phiên tòa phía công ty cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận tay ba giữa công ty với ông V và ông C bà H về số tiền cọc là của công ty D. Sau khi ông V bị xử án về hình sự, công ty không có động thái hoặc bất kỳ hành vi nào thông báo cho bị đơn thể hiện số tiền trên là của công ty D. Giao dịch này diễn ra từ năm 2008 tới năm 2017 Công ty khởi kiện ông C và bà H là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Công ty D cho rằng số tiền giao cho ông C bà H là của công ty D và yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 02 năm 2008 giữa ông V với ông C, bà H là vô hiệu và buộc trả lại 06 tỷ là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện ông V có nhận tiền của công ty D để đi giao dịch với các hộ dân, do đó dành quyền khởi kiện cho Công ty cổ phần D đối với ông Đình Quốc V về việc đòi tài sản bằng một vụ kiện dân sự khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án tuyên Công ty cổ phần D phải nộp là 116.000.000.000 là chưa chính xác. Cần sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm như sau: Công ty cổ phần D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và chịu án phí 114.000.000 đồng (một trăm mười bốn triệu đồng) đối với yêu cầu buộc ông C, bà H trả lại số tiền đặt cọc, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0021927 ngày 13/3/2017 và 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0033401 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Công ty cổ phần D phải nộp thêm số tiền án phí 57.300.000 đồng.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần D, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm nên Công ty cổ phần D không phải nộp 300.000 đồng. Hoàn lại 300.000 đồng

cho công ty theo biên lai thu số 0006813 ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 34,35, 39, 147, 227, 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 281, 358, 388 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty cổ phần D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D về việc: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 02 năm 2008 giữa ông Đinh Quốc V và ông Nguyễn Văn C, bà Đoàn Thị Mai H về việc chuyển nhượng các thửa đất thuộc thửa 1427, 1428, 1449, 1450, 1452, 1786 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần D buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị Mai H hoàn trả số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và chịu án phí 114.000.000 đồng (một trăm mười bốn triệu đồng) đối với yêu cầu buộc ông C, bà H trả lại số tiền đặt cọc. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0021927 ngày 13/3/2017 và 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0033401 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Công ty cổ phần D phải nộp thêm số tiền án phí 57.300.000 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần D không phải nộp 300.000 đồng. Hoàn lại 300.000 đồng cho công ty theo biên lai thu số 0006813 ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Phạm Thị Nhung