

Bản án số: 57/2023/DS-PT
Ngày: 10/01/2023
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: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Ông Uông Văn Tuấn

- 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: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6291/2022/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20268/2022/QĐ-PT, ngày 30 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH L.

Địa chỉ: Số 14 đường N, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế D – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1 Bà Đoàn Thị Hồng L, sinh năm: 1993

1.2 Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm: 2000

Cùng địa chỉ: 203/6/1 đường H, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đinh Ngọc A – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T (Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 10/11B Tổ 13, Khu phố 4, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho bà L: Ông Nguyễn Đức Thắng Y, sinh năm: 1981

Địa chỉ: E3/7 đường N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1 Ông Quách Văn H, sinh năm: 1970

Địa chỉ: 115/2 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn)

3.2 Ông Nguyễn Thế D, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 27/41A1 đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn)

3.3 Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 72 đường N, Phường 7, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn)

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Đắc T, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Ấp A4, xã T, huyện C, tỉnh L. (Có mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của nguyên đơn như sau:

Ngày 21/6/2019, Công ty TNHH L (gọi tắt là Công ty L) có thỏa thuận bằng lời nói với bà Trần Thị Thanh L để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 504, 506, 507, 511, 512, 513, 514, 519 cùng tờ bản đồ số 62, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Thanh L đứng tên), với giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 (Ba mươi lăm tỷ) đồng.

Để đảm bảo giao kết hợp đồng, ngày 21/6/2019, Công ty L đã đặt cọc cho bà Trần Thị Thanh L số tiền 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng), theo hình thức chuyển khoản một lần tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn (theo Giấy ủy nhiệm chi ngày 21/6/2019). Hai bên

không thỏa thuận về hình thức thanh toán, số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng là để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong Giấy ủy nhiệm chi ngày 21/6/2019 ghi với nội dung: “Thanh toán thêm” là do ghi nhầm. Sau khi đặt cọc, công ty L phát hiện cùng ngày thừa đất này trước đó bà L có nhận cọc của ông Quách Văn H nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên không thực hiện được.

Bà Trần Thị Thanh L đã vi phạm các quy định pháp luật về nhận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty L.

Nay công ty L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa công ty L và bà Trần Thị Thanh L là vô hiệu, buộc bà L trả lại cho công ty L số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Ngọc A trình bày:

- Quan hệ tranh chấp giữa công ty L và bà Trần Thị Thanh L là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc.

- Bà Trần Thị Thanh L có hành vi nhận đặt cọc của 02 cá nhân khác nhau nhằm chuyển nhượng cùng đối tượng đặt cọc trong cùng một thời điểm là có dấu hiệu lừa dối, vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của công ty L.

- Bà Trần Thị Thanh L có hành vi thực hiện giao dịch dân sự không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Thanh L đã vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng đặt cọc với công ty L.

Từ những phân tích nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa công ty L và bà Trần Thị Thanh L được xác lập theo Ủy nhiệm Chi ngày 21/6/2019, buộc bà L trả lại cho công ty L số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng đã nhận theo Giấy ủy nhiệm chi ngày 21/6/2022.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh L ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Thắng Y làm đại diện trình bày:

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2020, nội dung trong bản tự khai và văn bản giải trình của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì bị đơn xét thấy lời trình bày hoàn toàn không đúng với nội dung sự thật giữa bà Trần Thị Thanh L với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Thế D. Phía nguyên đơn đã lấy tài liệu, chứng cứ là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 08 giấy CNQSD đất trong vụ án hiện nay đang tranh chấp giữa bà Trần Thị Thanh L và ông Quách Văn H mà Công ty L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đó, được Tòa án huyện B đang thụ lý giải quyết để đưa vào giải quyết trong vụ án này.

Bà Trần Thị Thanh L không có ký Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng nào với công ty L mà ngày 21/6/2019, bà L có giao kết đặt cọc với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Thế D đối với 02 thửa đất 522, 671 cùng tờ bản đồ số 63, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đã nhận cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng của vợ chồng bà H, ông D (thông qua Ủy nhiệm chi ngày 21/6/2019). Do đó, không có việc bà L giao kết Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng 08 thửa đất với công ty L như nguyên đơn trình bày.

Nay, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 504, 506, 507, 511, 512, 513, 514, 519 cùng tờ bản đồ số 62, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời buộc bà Trần Thị Thanh L trả lại cho công ty L số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn H có bản trình bày nộp cho Tòa án với nội dung:

Việc công ty L và bà Trần Thị Thanh L có giao ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 đối với các thửa đất 504, 506, 507, 511, 512, 513, 514, 519 cùng tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông hoàn toàn không biết. Ông xác định vào ngày 24/4/2019 giữa ông với bà L có ký kết Hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất trên (có công chứng). Nay công ty L kiện bà L yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa bà L và công ty L vô hiệu đồng thời yêu cầu bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho công ty L số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế D có bản trình bày nộp cho Tòa với nội dung:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh H, ông không liên quan đến hoạt động của công ty L. Do đó, đối với việc giải quyết tranh chấp giữa công ty L với bà Trần Thị Thanh L thì ông không biết và không có bất kỳ ý kiến gì liên quan đến vụ án nói trên. Vì vậy, bằng văn bản này ông trình bày ý kiến của ông đến Quý Tòa và đề nghị vắng trong các buổi làm việc và xét xử vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Đắc T trình bày:

Ông là người môi giới cho ông Quách Văn H nhận chuyển nhượng 08 (tám) thửa đất số: 511,514, 506, 519, 507, 504, 512, 513 cùng tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại xã B, huyện B, TP. Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Thanh L với giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng. Ông biết rõ đến nay ông Quách Văn H chỉ mới đặt cọc 02 đợt cho bà L với số tiền là 5.000.000.000 đồng và ông chỉ mới nhận tiền phí môi giới từ bà L số tiền là 50.000.000 đồng. Ông Quách Văn H không thực hiện việc đặt cọc đợt 03 vào ngày 20/6/2019 cho bà L số tiền là 5.000.000.000 đồng.

Ông là người môi giới cho vợ chồng ông Nguyễn Thế D nhận chuyển nhượng 02 (hai) thửa đất số 522 và thửa 671 cùng tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại đường đất đi ra đường T, xã B, huyện B, TP Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Thanh L với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Ông biết rõ là hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Thế D chỉ mới đặt cọc cho bà Trần Thị Thanh L số tiền 2.000.000.000 đồng (mặc dù các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng) và ông mới chỉ nhận tiền phí môi giới từ bà L là 20.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 08/7/2019 ra Văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, đến ngày 08/7/2019, vợ chồng ông Nguyễn Thế D không ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên với bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 131, Điều 328, Điều 357 và Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty TNHH L.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa công ty TNHH L với bà Trần Thị Thanh L (thông qua Ủy nhiệm Chi ngày 21/6/2019) là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho công ty TNHH L số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Trần Thị Thanh L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, bị đơn là bà Trần Thị Thanh L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người kháng cáo bà Trần Thị Thanh L do ông Nguyễn Đức Thắng Y làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST, ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L và công nhận số tiền

2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng mà vợ chồng ông D bà H đã đặt cọc cho bà L vào ngày 21/6/2019 là của bà L, bởi vì ông D bà H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và vi phạm nghĩa vụ của người đặt cọc nên bị đơn không có nghĩa vụ hoàn lại tiền cọc cho nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST, ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về quan hệ tranh chấp trong vụ án này là quan hệ tranh chấp: “Đòi tài sản” chứ không phải là quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn bà Trần Thị Thanh L nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo của bà L là hợp lệ được chấp nhận.

Nguyên đơn, Công ty TNHH L đăng ký lần đầu vào ngày 12/01/2015 do bà Nguyễn Thị Thanh H làm đại diện theo pháp luật của Công ty. Sau phiên tòa Sơ thẩm ngày 27/6/2022, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Liên hợp Thành đã đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Thế D vào ngày 17/8/2022. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đưa bà Nguyễn Thị Thanh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn H là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Văn H có thông báo chấm dứt ủy quyền cho nguyên đơn và nguyên đơn ủy quyền cho bà Đoàn Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị Kim N tham gia tố tụng.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Quách Văn H, ông Nguyễn Thế D, bà Nguyễn Thị Thanh H vắng mặt tại phiên tòa và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L cho rằng vợ chồng ông Nguyễn Thế D bà Nguyễn Thị Thanh H là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 522, 671 thuộc tờ bản đồ số 63 tại đường đất đi ra đường T với giá chuyển nhượng là 05 tỷ đồng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đắc T, phù hợp với phiếu ủy nhiệm chi của Công ty TNHH L có nội dung: “Thanh toán thêm tiền đất T”. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L.

Nguyên đơn cho rằng mục đích Công ty TNHH L chuyển số tiền trên vào tài khoản của bà Trần Thị Thanh L là để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 504, 506, 507, 511, 512, 513, 514, 519 cùng tờ bản đồ số 62, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Thanh L đứng tên), với giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 (Ba mươi lăm tỷ) đồng. Tuy nhiên, các thửa đất này bà L đồng thời nhận đặt cọc chuyển nhượng của ông Quách Văn H trước thời điểm bà L đã nhận cọc chuyển nhượng cho Công ty TNHH L nên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và Công ty TNHH L là vô hiệu nên không thể thực hiện được.

Xét, giao dịch dân sự giữa các bên chỉ bằng lời nói, không thiết lập bởi một hợp đồng dân sự cụ thể. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thể hiện ý chí cụ thể số tiền do Công ty TNHH L chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thanh Loan là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng có nội dung: “Thanh toán thêm tiền đất T” mặc dù nội dung chuyển khoản không nói rõ là tiền đặt cọc chuyển nhượng cụ thể các thửa đất nào nhưng về mặt ý chí các bên đều thống nhất tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện trên là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Xét, lời khai của nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn mâu thuẫn nhau về đối tượng đặt cọc trong giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thể hiện bằng lời nói, không có hợp đồng dân sự rõ ràng, không thể hiện cụ thể đối tượng tranh chấp là các thửa đất nào, khi xảy ra tranh chấp thì các bên đổ lỗi cho nhau nên không có căn cứ để xem xét lỗi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng này thuộc về ai. Do đó, giao kết trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu ngay từ đầu được quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 theo quy định các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên đều có lỗi nên không thể xét nghĩa vụ của một bên để bồi thường hoặc xét mất cọc mà các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 (Hai

tỷ) đồng là có căn cứ chấp nhận. Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thanh L được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn công ty TNHH L số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0078876 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST, ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty L.

Tuyên bố giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa công ty L với bà Trần Thị Thanh L (thông qua Ủy nhiệm Chi ngày 21/6/2019) là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thanh L có trách nhiệm trả cho công ty TNHH L số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Trần Thị Thanh L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thanh L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn công ty TNHH L số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0078876 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng bà L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án 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, 7b 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 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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;
- 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