

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 260/2019/DS-PT

Ngày: 04 - 4 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Võ Thị Sang

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền
Ông Đỗ Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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 Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2019, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 07/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 624/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1129/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Minh T**, sinh năm 1979; Cư trú tại: 71/13 đường G, Phường O, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Quang V**, sinh năm 1975; Cư trú tại: 656 đường P, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng A ngày 23/11/2017 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn: Công ty P.

Địa chỉ: 429 đường T, Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Công C**, sinh năm 1986; Cư trú tại: đường C, phường B, Thành phố Đ, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1986; Cư trú tại: 246 đường K, Phường O, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên án);

2/ Bà **Nguyễn Hồng Cẩm T2**, sinh năm 1994; Cư trú tại: 470/12 đường R, phường A, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/4/2018 của Công ty P).

Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là bà Đỗ Thị Minh T có ông Võ Quang V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/4/2017, bà Đỗ Thị Minh T và Công ty P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký phiếu đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ô số 2, thuộc lô LK1, khu dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N; giá chuyển nhượng là 1.875.000.000 đồng. Để đảm bảo giao dịch bà T đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu số HP/0000057 ngày 09/4/2017. Bà T được biết Công ty P không phải là chủ đầu tư nên nhiều lần bà T yêu cầu giải thích và cung cấp giấy tờ pháp lý nhưng Công ty P hứa hẹn, trốn tránh không giải quyết. Nay, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy phiếu đặt cọc và buộc Công ty P trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính 2.812.500 đồng, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn là Công ty P có bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Hồng Cẩm T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/4/2017, Công ty P và bà Đỗ Thị Minh T tiến hành đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu dân cư quy hoạch 6,5 ha xã Đ, huyện B, tỉnh N với giá 1.875.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại mục 2.2 của phiếu đặt cọc, bà T ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong 7 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc. Quá thời hạn trên bà T không ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán đợt 1 cho Công ty P mặc dù đã được nhắc nhở nhiều lần. Do vậy, căn cứ mục 2.3 thì phiếu đặt cọc đã hết giá trị, Công ty P được quyền thực hiện giới thiệu nền đất cho khách hàng khác và bà T mất tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa ngày 20/11/2018, người đại diện theo ủy quyền của Công ty P trình bày: Công ty P đã được Công ty S (gọi tắt là Công ty S) chuyển nhượng một phần dự án khu quy hoạch dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N nên có đủ cơ sở pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với khách hàng. Do vậy, Công ty P ký phiếu và thu tiền đặt cọc theo phiếu thu số HP/0000057 ngày 09/4/2017 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì vi phạm cam kết tại mục 2.3 của Phiếu đặt cọc ngày 09/4/2017.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 624/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 127, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T.

Tuyên bố Phiếu đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty P và bà Đỗ Thị Minh T lập ngày 09/4/2017 vô hiệu.

Buộc Công ty P phải trả cho bà Đỗ Thị Minh T số tiền 57.362.500 (Năm mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm) đồng [Trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và tiền lãi là 7.362.500 (Bảy triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm) đồng], thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, bị đơn là Công ty P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Đỗ Thị Minh T không rút đơn khởi kiện, bị đơn là Công ty P không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là Công ty P có người đại diện theo uỷ quyền là có bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Hồng Cẩm T2 trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Phiếu đặt cọc ngày 09/4/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu dân cư quy hoạch 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N giữa Công ty P với bà Đỗ Thị Minh T vô hiệu do bị lừa dối là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không phù hợp với thực tế. Việc buộc Công ty P phải trả cho bà T số tiền 57.362.500 đồng gồm tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền lãi là 7.362.500 đồng là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 624/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Quang V xác nhận là không kháng cáo bản án sơ thẩm và tự nguyện nhận lại số tiền 50.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn, không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 7.362.500 đồng tiền lãi như bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm như ý chí tự nguyện của nguyên đơn.

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

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, chủ tọa phiên tòa, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Ngày 16/12/2016, Công ty S cùng Công ty T(gọi tắt là Công ty T) đã chuyển nhượng cho Công ty P toàn bộ diện tích theo quy hoạch 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N; việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp vì tại thời điểm các bên chuyển nhượng chưa được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh N (cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư); dự án chưa được giao đất và thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; toàn bộ diện tích trên chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Do vậy phía bị đơn Công ty P không phải là chủ thể được ký phiếu đặt cọc ngày 09/4/2017 với nguyên đơn.

Như vậy giao dịch dân sự ngày 09/4/2017 là giao dịch dân sự vô hiệu do không đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hậu quả pháp lý các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể phía bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng đã nhận.

Xét về lỗi: Phía bị đơn Công ty P chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của khu dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N nhưng đã tiến hành ký và thu tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn trước khi ký hợp đồng đặt cọc không tiến hành xem xét rõ ràng về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng. Do vậy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là từ hai bên.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn xin rút yêu cầu tính lãi, nhận thấy việc rút yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không vi phạm quy định nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ pháp lý, và đúng quy định pháp luật, nên nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty P là không có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn xin rút yêu cầu tính lãi nên cần phải sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty P. Sửa Bản án dân sự sơ

thẩm số 624/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty P trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty P Hội đồng xét xử nhận thấy:

Khu đất 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N được Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp Giấy phép quy hoạch số 25/GPQH ngày 03/10/2016 cho Công ty S để lập quy hoạch chi tiết và quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 15/12/2016 về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư cho Công ty S làm chủ đầu tư. Đến ngày 26/10/2017 thì Công ty S được Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp quyết định số 3782/QĐ-UBND về việc giao đất và cho Công ty S thuê đất thực hiện dự án xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đ, huyện B, tỉnh N.

Ngày 09/4/2017, Công ty P có nhận số tiền 50.000.000 đồng của bà Đỗ Thị Minh T nhằm bảo đảm việc ký kết Hợp đồng đặt cọc mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ô số 2, thuộc lô LK1, khu dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N, thuộc Dự án khu dân cư theo quy hoạch 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N với giá chuyển nhượng là 1.875.000.000 đồng, việc giao kết hai bên có làm giấy đặt cọc. Xét thấy, tại thời điểm Công ty P ký Phiếu đặt cọc, phiếu thu ngày 09/4/2017 và nhận 50.000.000 đồng tiền cọc của bà T nhằm bảo đảm việc ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ô số 2, thuộc lô LK1, thuộc Dự án khu dân cư 6,5 ha, xã Đ, huyện B, tỉnh N, thì dự án này do Công ty S là chủ đầu tư.

Bà T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Công ty S và Công ty T đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất thuộc dự án khu dân cư quy hoạch 6,5 ha xã Đ, huyện B, tỉnh N cho bị đơn theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/12/2016 nên bị đơn có toàn quyền ký và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/2016/HĐCN/LHS-VHP ngày 16/12/2016 giữa Công ty S và Công ty T với Công ty P thể hiện nội dung “Công ty S hoàn toàn đồng ý và tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về pháp lý đối với bên B và cùng Công ty T đồng chuyển nhượng dự án cho bên B Công ty P toàn bộ diện tích đất thuộc Dự án khu dân cư theo quy hoạch 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N”.

Căn cứ khoản 3 Điều 48 của Luật kinh doanh bất động sản quy định “Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai” .

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 49 của Luật kinh doanh bất động sản quy định “Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây: Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty S và Công ty T với Công ty P, thì Công ty S là chủ đầu tư chưa được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh N (cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư); dự án chưa được giao đất và thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; toàn bộ diện tích trên chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng dự án ngày 16/12/2016 giữa Công ty S (chủ đầu tư), Công ty T và Công ty P chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.

Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu...”

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng ... khi có các điều kiện sau đây: 1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”

Xét thấy, mục đích và nội dung Công ty P ký Phiếu đặt cọc, phiếu thu ngày 09/4/2017 và nhận 50.000.000 đồng tiền cọc của bà T nhằm bảo đảm việc ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ô số 2, thuộc lô LK1, thuộc Dự án khu dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N.

Từ những căn cứ trên, hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn không phải là chủ thể để ký phiếu đặt cọc ngày 09/4/2017 với nguyên đơn. Như vậy giao dịch dân sự ngày 09/4/2017 giữa Công ty P với bà T là giao dịch dân sự vô hiệu do không đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do giao dịch dân sự ngày 09/4/2017 giữa bà T và Công ty P vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định “giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên dân sự kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu: Xét thấy phía bị đơn Công ty P chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của khu dân cư 6,5 ha tại xã Đ, huyện B, tỉnh N nhưng đã tiến hành ký và thu tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Về phía nguyên đơn trước khi ký hợp đồng đặt cọc không tiến hành xem xét rõ ràng về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng. Do vậy, hợp đồng vô hiệu là lỗi của hai bên.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn bà T và bị đơn Công ty P bị vô hiệu là đúng nhưng cho rằng vô hiệu do bị lừa dối do bị đơn có lỗi và buộc phải trả cho nguyên đơn tiền lãi là 7.362.500 đồng là chưa chính xác.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía đại diện nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu tính lãi. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận..

Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P là không có cơ sở để chấp nhận, tuy nhiên do phía nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu tính lãi nên cần phải sửa án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty P phải chịu 2.500.000 đồng.

Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.315.625 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 48 và khoản 1, khoản 2 Điều 49 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

- Căn cứ vào Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P.

Ghi nhận việc nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả 7.362.500 (Bảy triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm) đồng tiền lãi.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 624/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T.

Tuyên bố Phiếu đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty P và bà Đỗ Thị Minh T lập ngày 09 tháng 4 năm 2017 vô hiệu.

Buộc Công ty P phải trả cho bà Đỗ Thị Minh T số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Minh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.315.625 (Một triệu ba trăm mười lăm nghìn sáu trăm hai lăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AB ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận N;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận N;
- Đường sự;
- Lưu (T28).

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

Võ Thị Sang