

Bản án số: 537/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 8 - 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số: 126/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1429/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm
2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1002/2023/QĐ-PT
ngày 05 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C M, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thái Tùng T, sinh năm 1974 (có
mặt).

Địa chỉ: Số D M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1/Luật sư Nguyễn Thị Hoài N – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

2/Luật sư Quảng Khoa T – Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Cao Bích H1, sinh năm 1946 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H Đường số F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Bùi Cao H2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Bà Phạm Thị Mỹ H3, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: A S Virlee St Santa A, USA

4/Văn phòng C1 (vắng mặt)

Trụ sở tại: G C, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Văn phòng công chứng Lê Văn D (vắng mặt)

Trụ sở tại: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (vắng mặt)

Trụ sở tại: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Cao Bích H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn bà Lê Thị Bích H có người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thái Tùng T trình bày:

Ngày 21/11/2018, ông Phạm Văn N1 có ký 02 hợp đồng đặt cọc (đánh máy và viết tay (không có công chứng) mua toàn bộ thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 ở địa chỉ phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003 với giá 11.300.000.000 (Mười một tỷ ba trăm triệu) đồng. Ngày 21/11/2018, đặt cọc đợt 1: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Ngày 26/11/2018, đặt cọc đợt 2: 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Ngày 20/12/2018, bà Lê Thị Bích H có ký hợp đồng đặt cọc mua toàn bộ thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 ở địa chỉ phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh 11.300.000.000 (Mười một tỷ ba trăm triệu) đồng với bà Cao Bích H1 quy định số tiền đặt cọc từ hợp đồng đặt cọc của ông Phạm Văn N1 chuyển qua là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Bà H tiếp tục đặt cọc đợt 3: 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, cam kết ngày 05/01/2019 hai bên ký kết hợp đồng công chứng và bà H tiếp tục thanh toán 9.300.000.000 (chín tỷ ba trăm triệu) đồng còn lại ngay khi ký kết hợp đồng. Trong thời gian đặt cọc, bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển

nhượng toàn bộ diện tích đất cho bên B. Hợp đồng đặt cọc nói trên được ký kết tại Văn phòng C2 16447 Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến hạn ký hợp đồng, bà Cao Bích H1 không ra công chứng mà làm giấy gia hạn hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/01/2019. Giấy gia hạn ghi rõ: Gia hạn hợp đồng đặt cọc đến khi bà Cao Bích H1 cung cấp bản vẽ hiện trạng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Bích H. Bà H có trách nhiệm chuyển đủ số tiền còn lại cho bà H1 và ra công chứng ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng pháp lý. Sau đó, bà H1 không liên lạc và cũng không ra công chứng ký kết hợp đồng cũng như bàn giao bản vẽ hiện trạng cho bà Lê Thị Bích H.

Trong số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng nói trên, bà H hùn 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Phần còn lại là của ông Phạm Văn N1 hùn 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, bà Phạm Thị Mỹ H3 hùn 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng (mỗi bên cam kết hùn 1/3 để mua thửa đất nói trên). Bà Phạm Thị Mỹ H3 hiện đang định cư tại Mỹ.

Sau nhiều lần hỏi thúc bà Cao Bích H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có kết quả. Ngày 20/11/2019, bà Lê Thị Bích H đã khởi kiện bà Cao Bích H1 tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn khởi kiện được tiếp nhận vào ngày 21/11/2019. Tòa án nhân dân Quận 3 thụ lý chính thức vào ngày 10/12/2019. Ngày 28/02/2020, vụ án được chuyển về Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân Quận 9 thụ lý vụ án bà Cao Bích H1 kiện bà Lê Thị Bích H vào ngày 12/02/2020, tức sau ngày bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 3: 02 tháng.

Ngày 02/12/2019, bà Cao Bích H1 lên lút ký hợp đồng tặng cho thửa đất nói trên cho ông Bùi Cao H2, hợp đồng ký kết tại Văn phòng C3,

Ngày 25/7/2020, bà Lê Thị Bích H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” đối với thửa đất nói trên) gửi cho Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H cho rằng đã khởi kiện bà Cao Bích H1 từ ngày 20/11/2019, bà Cao Bích H1 đã lợi dụng sơ hở của pháp luật, sự bao che của Tòa án nhân dân Quận 9, nên đã đăng bộ thành công thửa đất nói trên vào ngày 06/8/2020.

Do vụ án có yếu tố nước ngoài, nhiều lần bà H yêu cầu chuyển đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không được giải quyết. Nhờ sự hướng dẫn của Văn phòng Luật sư, bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/12/2020, Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định chuyển vụ án số 410/2020/QĐST-DS đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án số 06/2021/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” ngày 05/01/2021.

Ngày 29/3/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định nhập vụ án số 404/2021/QĐ-NVA nhập vụ án thụ lý số 618/2020/TLST-DS

ngày 02/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” và vụ án thụ lý số 06/2021/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” ngày 05/01/2021 thành một vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 618/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Ngày 18/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” số 308/2020/QĐ-BPKCTT theo đơn yêu cầu của bà Lê Thị Bích H.

Bà Lê Thị Bích H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 0004525 lập ngày 02/12/2019 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, xác lập giữa bên tặng cho - bà Cao Bích H1 với bên nhận tặng cho - ông Bùi Cao H2.

- Yêu cầu Hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003, được cập nhật biến động ngày 06/8/2020 cho ông Bùi Cao H2.

- Buộc bà Cao Bích H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 016447 ngày 20/12/2018 lập tại Văn phòng C2, xác lập giữa bà Lê Thị Bích H với bà Cao Bích H1. Trường hợp bà Cao Bích H1 từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên thì buộc bà Cao Bích H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, tổng cộng số tiền bà H1 phải trả là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng cho bà Lê Thị Bích H.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Cao Bích H1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Minh H4 trình bày:

Bà Cao Bích H1 có ký các Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất ở, diện tích 582 m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 (xã P, huyện T) nay tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U8008701, số vào sổ cấp GCN 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003; với nội dung cụ thể từng Hợp đồng như sau:

- Ngày 21/11/2018, bà H1 ký Hợp đồng đặt cọc bằng văn bản viết tay (không công chứng) với ông Phạm Văn N1 về việc nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho ông N1 toàn bộ phần đất nói trên với giá chuyển nhượng là 11.299.000.000 (Mười một tỷ hai trăm chín mươi chín triệu) đồng.

Phương thức thanh toán: Đợt 1: Ngay sau ký hợp đồng ông N1 tiến hành đặt cọc cho bà Cao Bích Hợp s tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng được chia làm 02 lần; Đợt 2: Vào ngày 05/01/2019, khi hai bên hoàn tất thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên tại tổ chức hành nghề công chứng thì ông N1 tiếp tục giao đủ số tiền 10.299.000.000 (Mười tỷ hai trăm chín mươi chín triệu) đồng, và bà H1 bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ lô đất cho ông N1.

Tuy nhiên, ông N1 đã không thanh toán cho bà Hợp số tiền theo Hợp đồng này mà hai bên tiếp tục ký một Hợp đồng đặt cọc đánh máy nội dung tương tự với giá chuyển nhượng tài sản là: 19.500.000 đồng/m² (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng một mét vuông). Tổng cộng, bà H1 đã nhận đặt cọc từ ông N1 theo các Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 21/11/2018, số tiền là: 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng (300.000.000 đồng vào ngày 21/11/2018 và 700.000.000 đồng vào ngày 26/11/2018).

- Sau đó, ngày 20/12/2018, ông N1 có chỉ định cho bà Lê Thị Bích H ký kết với bà H1: Hợp đồng đặt cọc công chứng số 016447, quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Theo đó, bà H1 sẽ chuyển nhượng cho bà H toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của bà với giá chuyển nhượng là 11.300.000.000 (Mười một tỷ ba trăm triệu) đồng thanh toán chia thành 02 đợt. Đợt 01 ngay sau khi ký hợp đồng này, bà H đặt cọc cho bà Hợp số tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng (được trừ vào phần tiền cọc ông N1 đã giao trước đó) và Đợt 2: Ngày 05/01/2019 hai bên ký hợp đồng công chứng, bà H thanh toán tiếp đủ số tiền còn lại là 9.300.000.000 (Chín tỷ ba trăm triệu) đồng. Trong trường hợp Bên B (bà H) không tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng tiếp thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc (2.000.000.000 đồng, bao gồm cả tiền cọc của ông N1). Sau khi ký công chứng Hợp đồng này, bà H1 đã nhận của bà Lê Thị Bích H số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng;

- Đến ngày 07/01/2019, căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc công chứng số 016447 như trên, bà H1 ký gia hạn thời gian thanh toán đến khi phía bà H ông N1 nhận bản vẽ phần đất mua bán, tuy nhiên, khi đã nhận đầy đủ bản vẽ như thỏa thuận, bà H ông N1 đã không hoàn tất việc số tiền còn lại cho bà H1 theo như cam kết trong Hợp đồng đã ký, dẫn đến không thể thực hiện được mục đích chuyển nhượng phần đất theo nội dung Hợp đồng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1 đối với tài sản.

Bà Cao Bích H1 yêu cầu Tòa án em xét, giải quyết như sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (viết tay, không công chứng);
- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (đánh máy, không công chứng);
- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018, công chứng 016447, quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 tại Văn phòng C2, giữa bà Cao Bích H1 và bà Lê Thị Bích H;
- Công nhận cho bà Cao Bích H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của ông Phạm Văn N1 là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký (ông N1 bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà H1 được giữ lại số tiền cọc đã nhận);

- Công nhận cho bà H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của bà Lê Thị Bích H là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký (bà H bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà H1 được giữ lại số tiền cọc đã nhận);

- Công nhận giao dịch tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 0004525 Quyền số 12 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 giữa bà H1 và ông Bùi Cao H2 là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Minh H4 trình bày:

Ngày 02/12/2019, ông H2 cùng bà Cao Bích H1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 Xã P tọa lạc tại Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 0004525, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 20/06/2020, ông H2 tiến hành nộp hồ sơ đăng ký cập nhật biến động và đã hoàn tất mọi thủ tục tài chính cho việc tặng cho thửa đất trên. Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật tên ông H2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/8/2020.

Ngày 18/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/2020/QĐ-BPKCTT “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 Xã P.TĐ tọa lạc tại Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5BQSDĐ/PH cập nhật biến động ngày 06/8/2020 mang tên ông H2. Ông H2 không đồng ý với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/2020/QĐ-BPKCTT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì những lý do sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 Xã P.TĐ tọa lạc tại Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 0004525, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H2 với bà Cao Bích H1 là hoàn toàn hợp pháp. Bà Cao Bích H1 tặng thửa đất trên cho ông H2 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, khi lập thủ tục tặng cho không có bất cứ sự tranh chấp nào.

Ngày 21/10/2020 bà Lê Thị Bích H mới nộp đơn khởi kiện và được Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý ngày 02/11/2020 trong khi đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H2 với bà Cao Bích H1 đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 02/12/2019, cập nhật biến động ngày 06/8/2020.

Ông Bùi Cao H2 có yêu cầu độc lập Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông

Bùi Cao H2 vì đã được đăng ký biến động, cập nhật sổ địa chính hợp pháp theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1 có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Ngày 20/12/2018, ông và bà Lê Thị Bích H có ký hợp đồng đặt cọc mua trọn thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 ở địa chỉ phường P Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 11.300.000.000 (Mười một tỷ ba trăm triệu) đồng với bà Cao Bích H1. Tiền mua đất thống nhất do 03 người góp (gồm ông và bà bà Phạm Thị Mỹ H3, bà Lê Thị Bích H góp mỗi người 1/3). Tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Trong đó, ông và bà H góp mỗi người 700.000.000 triệu (Bảy trăm triệu) đồng, phần bà H3 góp 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

Tiếp đó, hai bên mua bán ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nói trên tại Văn phòng Công chứng Lê Văn D. Do bà H3 ở Mỹ, ông thường đi công tác nên để bà H đứng tên hợp đồng.

Hai bên đồng ý thanh toán tiền chuyển nhượng đất như sau:

Đợt 1: Hai tỷ đồng ngay sau khi ký hợp đồng này.

Đợt 2: Đến ngày 05/01/2019 hai bên ký hợp đồng công chứng, bà H trả tiếp cho bà Hợp số tiền còn lại là 9.300.000.000 đồng. Ông và bà H đã thanh toán cho bà Hợp số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng có ghi biên nhận và có người làm chứng.

Hai bên hẹn ngày 05/01/2019 đi công chứng hợp đồng mua bán và chồng tiếp tiền còn lại. Đến ngày hẹn đi công chứng hợp đồng mua bán đất thì phía bà H1 xin hoãn lại vì phải chờ đo vẽ lại thửa đất thì mới ký được.

Nay, ông phát hiện bà H1 đã âm thầm lập hợp đồng tặng cho phần đất đã bán cho ông (đã nhận cọc) là thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 ở địa chỉ phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho con trai bà là ông Bùi Cao H2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 0004525 ký ngày 20/12/2019 tại Văn phòng C3. Sau đó, ông H2 đã được Ủy ban nhân dân Quận I cho đăng bộ cập nhật tên trên giấy chứng nhận ngày 6/8/2020.

Ông thống nhất với trình bày của bà bà Lê Thị Bích H

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Văn D có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Việc thực hiện công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 0016447, Quyền số 02.TP/CC-SCCHĐGD ngày 20/12/2018:

Ngày 20/12/2016, Văn phòng C2 có tiếp nhận yêu cầu thực hiện việc chứng nhận hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 xã P.TĐ, địa chỉ: Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các giấy tờ, tài liệu có liên quan do người yêu cầu công chứng cung cấp, bao gồm: Chứng minh nhân dân (bà Cao Bích H1), Hộ khẩu (bà Cao Bích H1):

Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (bà Cao Bích H1): Chứng minh nhân dân (bà Lê Thị Bích H): Hộ khẩu (bà Lê Thị Bích H); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 800701, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/10/2003.

Công chứng viên thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng đã kiểm tra, đối chiếu toàn bộ bản chính các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến yêu cầu công chứng như đã liệt kê ở trên, đảm bảo thực hiện việc công chứng đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ theo các quy định của pháp luật, hồ sơ yêu cầu công chứng hoàn toàn phù hợp với quy định nên Công chứng viên Văn phòng C2 đã thực hiện việc thụ lý hồ sơ công chứng và chứng nhận Hợp đồng đặt cọc ngay trong ngày.

Ý kiến của Văn phòng Công chứng Lê Văn D đối với yêu cầu của nguyên đơn: Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 0016447, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Văn phòng C2 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Lê Văn D xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Chu Thành C có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại địa chỉ: T đất số 1205, tờ bản đồ số 05, xã P.ĐĐ, tọa lạc tại: xã P, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Công chứng viên Văn phòng C3 thụ lý hợp đồng Công chứng số 0004525; quyền số 12.TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/12/2019. Tên người tặng cho là: Bà Cao Bích H1. Người được tặng cho là: Ông Bùi Cao H2. Văn phòng C3 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Quang H5 có đơn xin vắng mặt và trình bày:

Ngày 18/10/2003, Ủy ban nhân dân D1 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 800701 (00995/5BQSDĐ/PH) đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ 05 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Cao Bích H1.

Ngày 02/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có nhận được đơn của bà Lê Thị Bích H và ông Phạm Văn N1 ngăn chặn bà Cao Bích H1 chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ 05 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U800701 (00995/5BQSDĐ/PH) ngày 18/10/2003 (đơn do Ban tiếp công dân Quận 9 chuyển).

Bà Lê Thị Bích H và ông Phạm Văn N1 nộp kèm theo đơn thông báo số 1257/TB-TLVA ngày 10/12/2019 về việc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án nhân dân Quận 3.

Ngày 03/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ nhận được hồ sơ cập nhật tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 1205, tờ bản đồ 05 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Cao Bích H1 cho ông Bùi Cao H2 theo Hợp đồng tặng cho số 4525 do Văn phòng C3 xác lập ngày 02/12/2019.

Ngày 18/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 13746/VPĐK-CNQ9 gửi Tòa án nhân dân Quận 3 cho biết có đang thụ lý vụ án và thực hiện ngăn chặn mọi giao dịch liên quan đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ 05 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U800701 (00995/5BQSDĐ/PH) ngày 18/10/2003 không?

Ngày 27/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ nhận Công văn số 1416/TAQ3 của Tòa án nhân dân Quận 3 với nội dung: “Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 1257/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa: Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1976 Trú tại: C M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn: Bà Cao Bích H1, sinh năm 1946. Trú tại: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn N1; HKTT: 83/15 đường F, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh Trú tại: A Đường D, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tóm tắt nội dung vụ án: Vào ngày 20/11/2019, bà Lê Thị Bích H có đơn khởi kiện bà Cao Bích H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do khởi kiện là bà Cao Bích H1 đã nhận tiền cọc của bà Lê Thị Bích H nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên. Hiện nay vụ án đang được thụ lý và giải quyết theo quy định pháp luật”.

Ngày 17/02/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 có Thông báo số 331/TBTLVA về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo đơn khởi kiện của bà Cao Bích H1 với yêu cầu hủy bỏ 02 hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 21/11/2018; 01 hợp đồng đặt cọc với số công chứng 016447 ngày 20/12/2018 giữa bà H1 với ông N1, bà H. Ông Phạm Văn N1 và bà Lê Thị Bích H bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo hợp đồng.

Ngày 16/4/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 có Thông báo số 557/TBTLVA về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị Bích H yêu cầu bà Cao Bích H1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và bồi thường là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000 đồng. Hồ sơ do Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển gồm 88 bút lục.

Mặt khác, ngày 22/5/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 có Quyết định số 02/2020/QĐST-NVA về quyết định nhập vụ án với nội dung: “Nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 257/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thành: Vụ án thụ lý số 185/2020/TLST-DS ngày

12/02/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa: Nguyên đơn: Bà Cao Bích H1, sinh năm 1946. Địa chỉ: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn: Ông Phạm Văn N1, sinh năm: 1976; Địa chỉ: 8 Đường F, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn bà Lê Thị Bích H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: C M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh Để giải quyết theo thẩm quyền”.

Ngày 29/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 7656/VPĐK-CNQ9 gửi Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố H đề nghị cho biết có thực hiện ngăn chặn mọi giao dịch liên quan đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ 05 (tài liệu 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U800701 (00995/5BQSĐĐ/PH) ngày 18/10/2003 không?

Ngày 13/7/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 có Công văn số 1250/TA09 về việc cung cấp thông tin với nội dung: “Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 185/2020/TLST-DS ngày 12/02/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa:

- Nguyên đơn: Bà Cao Bích H1, sinh năm 1946; Địa chỉ: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông Phạm Văn N1, sinh năm: 1976 Địa chỉ: A Đường D, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lê Thị Bích H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: C M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Cao H2, sinh năm 1982 Địa chỉ: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo các thông báo về việc thụ lý vụ án số 331/TB-TLVA ngày 17/02/2020, số 557/TB-TLVA ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9.

Cho đến thời điểm hiện nay, Tòa án chưa áp dụng biện pháp ngăn chặn nào đối với thửa đất số 1205 tờ bản đồ số 05 (TL 02/CT-UB), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00995/5BQSĐĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003 cho bà Cao Bích H1”.

Do đó, ngày 06/8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật tặng cho ông Bùi Cao H2 thửa đất nêu trên. Văn phòng Đăng ký đất đai có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Quang H5 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H3 đã được Tòa án ủy thác tổng đạt tham gia tố tụng thành công nhưng vắng mặt và không cung cấp bản khai, tài liệu chứng cứ gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1429/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0004525 lập ngày 02 tháng 12 năm 2019 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, xác lập giữa bên tặng cho - bà Cao Bích H1 với bên nhận tặng cho - ông Bùi Cao H2.

- Yêu cầu Hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18 tháng 10 năm 2003 cho bà Cao Bích H1, được cập nhật biến động ngày 06 tháng 8 năm 2020 cho ông Bùi Cao H2.

- Buộc bà Cao Bích H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, tổng cộng số tiền bà H1 phải trả là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng cho bà Lê Thị Bích H.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Bích H1 yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (viết tay, không công chứng);

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (đánh máy, không công chứng);

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 12 năm 2018, công chứng số 016447, quyển số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 12 năm 2018 tại Văn phòng C2, giữa bà Cao Bích H1 và bà Lê Thị Bích H;

- Công nhận cho bà Cao Bích H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của ông Phạm Văn N1 là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký (ông Phạm Văn N1 bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà H1 được giữ lại số tiền cọc đã nhận);

- Công nhận cho bà Cao Bích H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của bà Lê Thị Bích H là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký (bà Lê Thị Bích H bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà Cao Bích H1 được giữ lại số tiền cọc đã nhận);

- Công nhận giao dịch tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 0004525 quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 12 năm 2019 giữa bà Cao Bích H1 và ông Bùi Cao H2 là hợp pháp.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2 yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản

hợp pháp của ông Bùi Cao H2 vì đã được đăng ký biến động, cập nhật sổ địa chính hợp pháp theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2022 bị đơn bà Cao Bích H1 (có ông Lý Minh H4 là đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cao Bích H6 (có ông Nguyễn Hoàng A là đại diện theo ủy quyền) thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Bà Lê Thị Bích H (có bà Ngô Thái Tùng T là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Tại thời điểm khởi kiện bà H không chứng minh được thông tin nhân thân của bà H3, căn cứ vào phiếu xử lý đơn khởi kiện của Tòa án cấp sơ thẩm thì bà H là nguyên đơn, ông H2 là bị đơn, bà H3 và ông N1 có hùn tiền cùng đặt cọc với bà H, nội dung phiếu này là sai. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ thông tin bà H3 đã thụ lý hồ sơ là không đúng. Việc Tòa án cấp tỉnh thụ lý vụ án ngay từ đầu là không đúng tố tụng.

- Bản thỏa thuận ngày 21/11/2018 có dấu hiệu giả mạo chữ ký, hợp đồng góp vốn chỉ thể hiện ông N1 và bà H góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất 1205. Tại biên bản hòa giải, bản tự khai bà H khai: Bà và ông N1 có quan hệ họ hàng cùng góp vốn mua tài sản trên, tại bản tự khai ông N1 cũng thừa nhận nội dung này. Bà H3 không có lời khai về nguồn gốc và việc giao nhận số tiền nên không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Trong hồ sơ vụ án không có văn bản ủy quyền của ông N1, bà H3 cho bà H, nên bà H chỉ được quyền đòi số tiền của mình

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa hủy hợp đồng đặt cọc mà đã giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc là ảnh hưởng đến việc thi hành án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Bị đơn kháng cáo nhưng không có tình tiết mới so với cấp sơ thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Ông N1, bà H, bà H3 có cùng hùn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất của bà H6. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc, bên phía bà H đã giao đủ. Do 2 bên không đến công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng không hoàn thành. Bị đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được đã cung cấp bản vẽ nhà, đất cho nguyên đơn. Khi bà H đang khởi kiện bà H6 ở Tòa án nhân dân Quận 3 thì bà H6 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H2 là không đúng. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Cao Bích H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2 làm trong hạn nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông Bùi Cao H2 vắng mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Minh H4, và đương sự đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/7/2023, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận được thông báo về việc chấm dứt ủy quyền của ông Lý Minh H4 có nội dung: Ông H2 đang điều trị bệnh ung thư tại Mỹ và ông H4 không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông H2 (tài liệu kèm theo đơn là bản in không có xác nhận, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền).

Xét, vụ án đã được mở phiên tòa lần thứ 3, đương sự đã được tổng đạt hợp lệ, ông H2 vắng mặt với lý do đang điều trị bệnh nhưng không có tài liệu, chứng cứ hợp lệ để chứng minh. Mặt khác, nội dung kháng cáo của ông Hoàng t với nội dung kháng cáo của bà H1. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2 và đưa vụ án ra xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà H1:

- Tất cả các đương sự đều thừa nhận, bà Cao Bích H1 đã nhận cọc từ ông Phạm Văn N1 và bà Lê Thị Bích H số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để chuyển nhượng thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 ở địa chỉ phường P Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003. Và ngày 07/01/2019 hai bên tiếp tục ký kết giấy gia hạn đặt cọc để bà Cao Bích H1 trích lục bản vẽ hiện trạng khu đất chuyển nhượng.

- Nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng không hoàn thành là do bị đơn không bàn giao bản vẽ hiện trạng nhà, đất. Trong khi đó, bị đơn cho rằng đã gửi bản vẽ nhà, đất nhưng do ông N1 không còn tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, cố tình kéo dài nên việc chuyển nhượng không hoàn thành.

Xét, người làm chứng ông Phạm Anh T1 thừa nhận: Giữa ông, ông N1, bà H1, bà H không hề ký kết một hợp đồng nào quy kết trách nhiệm chuyển giao bản vẽ thuộc về ông, ông chỉ là môi giới nhà đất và việc nhận định ông N1 không còn tiền mua đất là ý chí chủ quan của ông Phạm Anh T1. Điện thoại có hình vẽ qua Z đã không còn. Sau ngày ký giấy gia hạn hợp đồng ngày 07/01/2019, bà Cao Bích H1 không có chứng cứ chứng minh đã yêu cầu bà Lê Thị Bích H tiến hành ký kết hợp đồng công chứng hoặc giữa 02 bên đã giao nhận bản vẽ công chứng hợp đồng.

Mặt khác, từ ngày 20/11/2019, bà Lê Thị Bích H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng sau khi bà Cao Bích H1 được thông báo việc thụ lý đơn khởi kiện từ Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H1 làm thủ tục tặng cho thửa đất nói trên cho ông Bùi Cao H2 (hơn 02 tháng sau khi bà H khởi kiện).

Từ ngày 02/12/2019, qua các văn bản xác minh của Tòa án nhân dân Quận 9, Văn bản trả lời của Văn phòng T2 thể hiện rõ bà Lê Thị Bích H luôn có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà Lê Thị Bích H đã có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 9 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” giữa bà Cao Bích H1 và ông Bùi Cao H2 từ ngày 25/7/2020. Tuy nhiên, mặc dù Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đều có văn bản thể hiện biết rõ thửa đất đang bị tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân Quận 3 và Tòa án nhân dân Quận 9 thụ lý giải quyết, nhưng ngày 06/8/2020 bà Cao Bích H1 đã đăng bộ việc tặng cho nhà, đất cho ông H2.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định bà Cao Bích H1 đã cố tình gian dối lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Bùi Cao H2, để không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký với ông Phạm Văn N1, bà Lê Thị Bích H và né tránh việc giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc. Do vậy, để đảm bảo việc thi hành hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi của bị đơn bà Cao Bích H1, thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 0004525 lập ngày 02/12/2019 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh và cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ để chấp nhận.

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

- Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Theo quy định tại Điều 133, điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì biện pháp khẩn cấp tạm thời được hủy bỏ khi vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự về việc hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; S bản án sơ thẩm về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bùi Cao H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (do đình chỉ xét xử phúc thẩm);

- Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Cao Bích H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296; khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Cao H2;

II. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Bích H1 (có ông Lý Minh H4 là đại diện theo ủy quyền);

Sửa bản án sơ thẩm số 1429/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 48, Điều 133, Điều 138, Điều 146, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227; Điều 228 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 385, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích H yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0004525 lập ngày 02 tháng 12 năm 2019 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 05 phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, xác lập giữa bên tặng cho - bà Cao Bích H1 với bên nhận tặng cho - ông Bùi Cao H2.

- Yêu cầu Hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18 tháng 10 năm

2003 cho bà Cao Bích H1, được cập nhật biến động ngày 06 tháng 8 năm 2020 cho ông Bùi Cao H2.

- Buộc bà Cao Bích H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, tổng cộng số tiền bà H1 phải trả là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng cho bà Lê Thị Bích H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo 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.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Bích H1 yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (viết tay, không công chứng);

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa bà Cao Bích H1 và ông Phạm Văn N1, (đánh máy, không công chứng);

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 12 năm 2018, công chứng số 016447, quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 12 năm 2018 tại Văn phòng C2, giữa bà Cao Bích H1 và bà Lê Thị Bích H;

- Công nhận cho bà Cao Bích H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của ông Phạm Văn N1 là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký (ông Phạm Văn N1 bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà H1 được giữ lại số tiền CỌC đã nhận);

- Công nhận cho bà Cao Bích H1 được giữ lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của bà Lê Thị Bích H là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký (bà Lê Thị Bích H bị mất tiền đặt cọc do vi phạm Hợp đồng và bà Cao Bích H1 được giữ lại số tiền cọc đã nhận);

- Công nhận giao dịch tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 5 tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 0004525 quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 12 năm 2019 giữa bà Cao Bích H1 và ông Bùi Cao H2 là hợp pháp.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Cao H2 yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 582m² thuộc thửa đất số 1205, tờ bản đồ số tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông Bùi Cao H2 vì đã được đăng ký biến động, cập nhật sổ địa chính hợp pháp theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 308/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1205, tờ bản đồ số 5 – xã P, H.TĐ, diện tích đất 582m² tọa lạc tại Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00995/5B QSDĐ/PH do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2003 cho bà Cao Bích H1, được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biên động ngày 06/8/2020 cho ông Bùi Cao H2 theo hồ sơ số 801839.TA.001.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 301/2020/QĐ-BPBD ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Lê Thị Bích H phải nộp số tiền bảo đảm là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng) vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh S1; Địa chỉ: Số B V, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Bích H được quyền liên hệ Ngân hàng N2 – Chi nhánh S1; Địa chỉ: Số B V, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền bảo đảm 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng) tại tài khoản phong tỏa để thực hiện Quyết định số 301/2020/QĐ-BPBD ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Cao Bích H1 không phải chịu.

- Ông Bùi Cao H2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002990 ngày 16/9/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu

