

Bản án số: 1050/2020/DS-PT
Ngày: 24/11/2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”.

**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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn
Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 478/DSPT ngày 05/10/2020 về việc
“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án
nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5437/2020/QĐXXPT-DS ngày
29/10/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 769-783 XC, Phường XB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Quảng Đức B, sinh
năm 1978. (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020)

Địa chỉ: 411/23 XG, phường XE, quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1957;

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: D3/87 ấp 4, xã XH, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Ngọc E, sinh năm
1984.

Địa chỉ: E8/3 đường XK, thị trấn XK, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Như G, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 769-783 XC, phường XB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Như G: Ông Quảng Đức B, sinh năm 1978.(Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020)

Địa chỉ: 411/23 XG, phường XE, quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/01/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị A cùng đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/02/2017, bà Lê Thị A đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 8.632 m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 951352, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1029 QSDĐ ngày 23/5/2001 đứng tên ông Trần Văn C và 3.862,1 m² đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 620352 đứng tên ông Trần Văn C và bà Lê Thị D, với đơn giá thỏa thuận 500.000 đồng/m² tương ứng tổng giá trị hợp đồng là 6.247.050.000 đồng (Sáu tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Hai bên thỏa thuận tiến độ thanh toán như sau: Giai đoạn 1 đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày 28/02/2017; giai đoạn 2 thanh toán 5.347.050.000 đồng vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; giai đoạn 3 thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

Do một phần quyền sử dụng đất là di sản thừa kế từ ba mẹ ông C là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị K (đã chết) vì vậy khi đặt cọc các bên thống nhất là bên chuyển nhượng phải làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để làm cơ sở cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng sau khi hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế hàng tháng hai bên thường ký giấy gia hạn.

Cuối tháng 08 năm 2017, bên chuyển nhượng ông Trần Văn C thông báo là đã hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế và đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận hồ sơ khai nhận di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho tài sản, bà Lê Thị A, ông Phạm Như G đã phát hiện bên chuyển nhượng ông Trần Văn C đã khai man hồ sơ khi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Theo quy định về thừa kế thì việc khai nhận di sản thừa kế phải do các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất cùng khai nhận, trong khi đó ông Trần Văn C đã bỏ sót 04 người thừa kế đó là ông Trần Văn I, ông Trần Văn O, bà Trần Thị P và bà Trần Thị Q. Bà A, ông G đã đề nghị ông C cùng các đồng thừa kế điều chỉnh lại việc khai nhận di sản thừa kế và cập nhật lại toàn bộ các đồng thừa kế trên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và Hợp đồng tặng cho đúng

pháp luật về thừa kế và bên chuyển nhượng đồng ý hướng xử lý này bằng văn bản thỏa thuận.

Ngày 03/10/2017, bà A và ông G nhận được phản hồi với bên chuyển nhượng theo đó bên chuyển nhượng không điều chỉnh lại việc khai nhận di sản thừa kế và chỉ làm Giấy thỏa thuận và cam kết có chứng thực chữ ký ông Trần Văn I, ông Trần Văn O, bà Trần Thị P và bà Trần Thị Q tại Ủy ban nhân dân xã XH với lý do là không có khai sinh và không có tên trong hộ khẩu nên không chứng minh mối quan hệ nhân thân được do đó không thể thực hiện thủ tục khai nhận di sản được. Xét thấy, việc ông C và bà D đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà A, đi ngược với nguyên tắc đã thỏa thuận.

Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thanh Đạm là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị A xác định là Lê Thị A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 28/02/2017 giữa bà A với ông Trần Văn C, bà Lê Thị D về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 8.632 m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 17 tại xã XH, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 951352 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1029 QSDĐ ngày 23/5/2001 và phần đất có diện tích 3.862,1 m² đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 52 tại xã XH, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 620352 đứng tên ông Trần Văn C và bà Lê Thị D. Buộc ông Trần Văn C và bà Lê Thị D hoàn trả cho bà A số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) đã nhận cọc và số tiền bồi thường gấp 05 lần số tiền đặt cọc theo thỏa thuận do ông C và bà D vi phạm hợp đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Trần Văn C và bà Lê Thị D có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trịnh Ngọc E trình bày:

Ông Trần Văn C, bà Lê Thị D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 giữa bà A và ông C, bà D như nguyên đơn trình bày.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông C và bà D đã tiến hành các thủ tục pháp lý để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Trong thời gian hoàn tất hồ sơ, các bên thường xuyên gặp nhau để thỏa thuận và gia hạn thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận và gia hạn này được các bên lập văn bản có ký tên xác nhận, cụ thể: giấy gia hạn ngày công chứng mua bán đất 28/5/2017, giấy gia hạn ngày công chứng mua bán đất 05/8/2017.

Cuối tháng 08 năm 2017 sau khi hoàn tất hồ sơ chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà D đề nghị bà A ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà A từ chối. Nhận thấy việc bà A từ chối công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng nghĩa với việc bà A đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 28/02/2017 và theo thỏa thuận quy định tại Hợp đồng đặt cọc này, bà A phải chịu mất tiền cọc 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Như G cùng đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông Phạm Như G là chồng của bà Lê Thị A có ý kiến giống như ý kiến của bà Lê Thị A. Ngoài ra ông Phạm Như G không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng các Điều 117, 328, 422 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A đối với ông Trần Văn C, bà Lê Thị D. Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do ông Trần Văn C, bà Lê Thị D và bà Lê Thị A lập ngày 28/2/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.862,1 m² thuộc sổ 766, tờ bản đồ số 52 và việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 8.632 m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 17 cùng tọa lạc tại xã XH, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A đối với ông Trần Văn C, bà Lê Thị D về việc bà Lê Thị A yêu cầu ông Trần Văn C và bà Lê Thị D trả lại tiền cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và yêu cầu bồi thường tiền cọc với số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị A phải chịu 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) mà bà A đã đóng (do ông Nguyễn Thanh Đạm là người đại diện theo ủy quyền nộp thay) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0031480 ngày 08/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Bà Lê Thị A phải nộp bổ sung số tiền là 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi hành án.

Ngày 24/8/2020, nguyên đơn bà Lê Thị A có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 304/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện X. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đúng bản chất sự việc gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp

của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường theo thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 304/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện X. Lý do kháng nghị: Tòa án nhân dân huyện X không đưa những người trong hộ gia đình ông C tham gia tố tụng, đất có mục đích sử dụng là đất trồng lúa nhưng Tòa án không tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông C, bà D lập ngày 28/02/2017 vô hiệu là không đúng quy định. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu của bà A về việc đòi lại tiền cọc 300.000.000 đồng và tính sai nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc; Về án phí: Bà A phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông C, bà D phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà A được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau; Viện kiểm sát nhân dân huyện X rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS ngày 11/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, Viện kiểm sát rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS ngày 11/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

huyện X. Căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] Ngày 28/02/2017, bà Lê Thị A đã đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông Trần Văn C và bà Lê Thị D để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 8.632 m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 951352, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1029 QSDĐ ngày 23/5/2001 đứng tên hộ Trần Văn C và 3.862,1 m² đất thuộc thửa 766, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 620352 đứng tên ông Trần Văn C và bà Lê Thị D.

Tại hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận của hai bên quy định trách nhiệm của bên A (ông Trần Văn C và bà Lê Thị D) phải hoàn tất các giấy tờ thủ tục về đất đủ điều kiện để hai bên tiến hành ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện cam kết, ông Trần Văn C đã tiến hành các thủ tục theo quy định đối với quyền sử dụng 8.632 m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 17 và phần đất này đã được cập nhật chủ sử dụng cho cá nhân ông Trần Văn C vào ngày 23/8/2017.

[4] Nguyên đơn không đồng ý tiến hành ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận cọc với lý do ông Trần Văn C đã bỏ sót 04 người thừa kế đó là ông Trần Văn I, ông Trần Văn O, bà Trần Thị P và bà Trần Thị Q.

Xét thấy, quyền sử dụng 8.632 m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 17 đã được cập nhật trên giấy chứng nhận về chủ sử dụng đất cho cá nhân ông Trần Văn C từ ngày 23/8/2017, theo quy định của Luật đất đai từ thời điểm này ông C đã có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất.

Bên cạnh đó, tại “Giấy thỏa thuận và cam kết” có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã XH ngày 28/9/2017, các ông bà Trần Văn I, Trần Văn O, Trần Thị P và Trần Thị Q đều thừa nhận đất này của ông Trần Văn C đứng tên họ không tranh chấp vì họ đã được cha mẹ cho phần đất khác rồi.

[5] Giao dịch cọc giữa nguyên đơn và bị đơn trong trường hợp này được xác định là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng. Bị đơn là bên nhận cọc đã đáp ứng đủ các điều kiện để tiến hành ký kết hợp đồng nhưng nguyên đơn là bên đặt cọc không đồng ý ký hợp đồng với lý do không có cơ sở chấp nhận.

[6] Toàn bộ diện tích đất hai bên giao dịch cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại hai giấy chứng nhận đều là loại đất nông nghiệp trồng lúa (2L) tại xã XH, huyện X.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”.

Căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định tại Khoản 30 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, Điều 3a Nghị định 01/2017/NĐ-CP

ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, quy định căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: “b) *Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội.* d) *Trường hợp ... đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của cá nhân thì chỉ căn cứ quy định tại Điểm b Khoản này*”.

Bà Lê Thị A sinh năm 1980, theo giao dịch cọc là người nhận chuyển nhượng, có địa chỉ hộ khẩu tại số 769-783 XC, Phường XB, Quận XA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định bà Lê Thị A hành nghề tự do, không thuộc đối tượng như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy có căn cứ xác định tại thời điểm đặt cọc, bà Lê Thị A không thuộc trường hợp vi phạm quy định về điều kiện của cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

[7] Xét về lỗi: Giao dịch cọc hai bên xác lập là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng, việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ và không thực hiện ký hợp đồng như đã thỏa thuận nên xác định lỗi thuộc về nguyên đơn, bị đơn không có lỗi nên trường hợp này nguyên đơn bị mất cọc, như án sơ thẩm giải quyết là đúng pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[8] Án phí phúc thẩm người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 289, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 117, 328, 422 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS ngày 11/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2020/DS-ST ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A đối với ông Trần Văn C, bà Lê Thị D. Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do ông Trần Văn C, bà Lê Thị D và bà Lê Thị A lập ngày 28/2/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.862,1 m² thuộc sổ 766, tờ bản đồ số 52 và việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 8.632 m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 17 cùng tọa lạc tại xã XH, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A đối với ông Trần Văn C, bà Lê Thị D về việc yêu cầu ông Trần Văn C và bà Lê Thị D trả lại tiền cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc với số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị A phải chịu 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) mà bà A đã đóng (do ông Nguyễn Thanh Đạm là người đại diện theo ủy quyền nộp thay) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0031480 ngày 08/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Bà Lê Thị A phải nộp bổ sung số tiền là 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng)

Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị A phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0080026 ngày 27/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X).

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng