

Bản án số: 833/2020/DSPT
Ngày: 01/9/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng nhà 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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 388/DSPT ngày 28
tháng 7 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 19/6/2020 của Tòa án
nhân dân Quận A6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3878/2020/QĐ-PT
ngày 31/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 9166/2020/QĐ-PT ngày
20/8/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 384 đường CMT8, A3, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 44 đường CMT8, A1, A2, Thành phố Hồ Chí Minh,

Người đại diện hợp pháp của ông H, ông H1: ông Nguyễn Minh Đ, sinh
năm 1971

Địa chỉ: số 19 Lô C3 Khu dân cư TQĐ, khu phố 2, phường TP, Quận A4,
Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019 tại Văn phòng công
chứng Bến Thành) (vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Lê Thu Th, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 25 đường NBL, phường TĐ, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Th có bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965

Địa chỉ: 850 TĐT, phường SD, quận HB, Thành phố Hải Phòng. (văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức) (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH TTA.

Địa chỉ trụ sở: 141 A-B CMT8, A5, A2, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bà Hoàng Thị .

Địa chỉ: Số 384 đường CMT8, A3, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1971

Địa chỉ: số 19 Lô C3 Khu dân cư TQĐ, khu phố 2, phường TP, Quận A4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019 tại Văn phòng công chứng Bến Thành) (vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

Địa chỉ trụ sở: 503-505 Nguyễn Trãi, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khánh (Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019) (có mặt).

- Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 kháng nghị.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Lê Thu Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2019 và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế H1 có ông Nguyễn Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền cùng vắng mặt tại phiên Tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Ngày 26/4/2018, ông Nguyễn Thế H1, ông Nguyễn Thế H đã ký kết với bà Nguyễn Lê Thu Th “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất”, nội dung chuyển nhượng căn nhà tại: Số 31/1, Đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành Phố Hồ Chí Minh và diện tích đất khuôn viên. Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 4415,3 m², trong đó diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là 979,7 m²; diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 3435,6m² theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận A6, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01834 ngày 02/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065.QSĐĐ/Q1 ngày 22/5/1999, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066.QSĐĐ/Q1 ngày 22/6/1999. Tổng giá trị chuyển nhượng là 205.000.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn

Thế H đã nhận đủ số cọc là 20.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong vòng 120 ngày kể từ ngày ký Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất, đồng thời sau khi bên ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H hoàn tất thủ tục cấp bổ sung phần diện tích nhà, đất ngoài chủ quyền và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở đô thị 600m² đối với một phần diện tích đất chuyển nhượng, hai bên sẽ ký kết hợp đồng công chứng chính thức và bà Nguyễn Lê Thu Th sẽ thanh toán tiếp cho bên ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H số tiền 180.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên hoàn tất thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ, đồng thời bên nhận chuyển nhượng-bà Th đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Th sẽ giao cho bên bán số tiền còn lại là: 5.000.000.000 đồng.

Thực hiện cam kết, ngày 08/5/2018 ông Nguyễn Thế H1 đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 447,7m² chưa có chủ quyền cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065/QSDĐ, thửa số 1737, tờ bản đồ số 2, phường Bình An theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả số 2709412018000485/BN-VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 ký ngày 08/5/2018. Ngày 08/5/2018, ông Nguyễn Thế H đã nộp hồ sơ xin cấp bổ sung diện tích 359,7 m² chưa có chủ quyền cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066/QSDĐ, thửa số 1734, tờ bản đồ số 2, phường Bình An theo Phiếu tiếp nhận và trả lời kết quả số 2709412018000486/BN-VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 ký ngày 08/5/2018. Do quá thời hạn cam kết 150 (120+30) ngày mà Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 vẫn chưa trả kết quả hồ sơ nên theo yêu cầu của bà Th, ngày 12/02/2019, ông Nguyễn Thế H1 đã viết giấy cam kết với nội dung: *“đến nay việc giấy tờ cũng chưa được Ủy ban nhân dân Quận A6 giải quyết. Theo yêu cầu của bà Th thì tôi đã vi phạm thỏa thuận. Tôi đồng ý sẽ chịu phạt theo như cam kết trong thỏa thuận và sẽ thanh lý thỏa thuận nói trên khi thanh lý cho bà Th tiền cọc + tiền phạt một lần tiền cọc + lãi suất như trong nội dung thỏa thuận trong thời gian 30 ngày là chậm nhất (kể từ ngày 12/02/2019)”*. Đây là ý kiến chủ quan của bên nhận chuyển nhượng vì cả hai bên đều có lỗi mà bên chuyển nhượng vi phạm là do lỗi khách quan của Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6. Nay ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H yêu cầu xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất là vô hiệu vì lý do khi giao dịch, cả hai bên đều biết rõ một phần diện tích chuyển nhượng 3435,6 m² đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Cụ thể, theo nội dung điểm f, khoản 2 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản có quy định rõ nghĩa vụ bên thế chấp là ông Nguyễn Thế H (chủ tài sản thế chấp) không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, trao tặng, cho cho mượn, cho thuê, góp vốn tài sản thế chấp khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng. Tại thời điểm ngày 26/4/2018, các bên giao kết Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất trong khi các bên đều biết rằng giao dịch chuyển nhượng bất động sản này chưa có được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng cho phép bên thế chấp được quyền chuyển nhượng tài sản thế chấp. Ngoài ra, nội dung Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065, 00066 và CH 01834

($447,7\text{ m}^2 + 359,7\text{ m}^2 + 172,3\text{ m}^2$) là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ Luật Dân Sự 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, ông H1 và ông H đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất là vô hiệu.

Ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H đồng ý trả tiền cọc là 20.000.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ Luật Dân Sự 2015 quy định về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Lê Thu Th trình bày:

Ngày 23/9/2019, bà Th có đơn phản tố như sau: Ngày 26/4/2018, ông Nguyễn Thế H1, Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Lê Thu Th đã ký kết “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất” căn nhà số: Số 31/1, Đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành Phố Hồ Chí Minh và diện tích đất khuôn viên là $4415,3\text{ m}^2$. Trong đó, diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là $979,7\text{ m}^2$; diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là $3435,6\text{ m}^2$. Tổng giá trị chuyển nhượng là 205.000.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H đã nhận đủ số tiền cọc là 20.000.000.000 đồng. Ông H1 và ông H cam kết hoàn tất thủ tục hợp thức hóa diện tích chưa được công nhận nhưng ông H1 và ông H đã không thực hiện đúng. Ngày 12/02/2019, ông Nguyễn Thế H1 đã viết Giấy xác nhận và cam kết thanh toán đủ cho bà Th tiền cọc + tiền phạt một lần tiền cọc + lãi suất như trong nội dung thỏa thuận trong thời gian 30 ngày là chậm nhất (kể từ ngày 12/02/2019) nhưng ông H1 và ông H không thực hiện cam kết. Nay bà Th không đồng ý xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất là vô hiệu, đề nghị được thực hiện tiếp hợp đồng. Trong trường hợp nếu hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện thì ông H1 và ông H phải chịu trả tiền cọc, chịu phạt một lần tiền cọc và tiền lãi như đã cam kết. Bà Th xác định số tiền giao dịch là tài sản thuộc sở hữu riêng bà Th, giao dịch không liên quan đến bất kì ai khác, nhà đất hiện tại bà Th không chuyển nhượng cho ai khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thanh H trình bày:

Bà H là vợ của ông H1, bà H có cùng ý kiến với ông H1, bà H đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Công ty TNHH TTA có ông Nguyễn Thế H1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH TTA có kí hợp đồng tín dụng số 0587/2012/HĐ ngày 14/6/2005 vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất $3435,6\text{ m}^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01834 ngày 02/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065.QSDĐ/Q1 ngày 22/5/1999, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066.QSDĐ/Q1 ngày 22/6/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A6, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0593/2012/HĐ ngày 31/5/2012, Công chứng hợp đồng thế chấp số 016416, quyền số 5 ngày 31/5/2012 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 12162018/2651186/HĐBĐ ngày 29/6/2018. Công ty TNHH TTA xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) có ông Lê Khánh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tính đến thời điểm ngày 15/6/2020, số tiền vốn gốc và lãi mà công ty TNHH TTA nợ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam là 75.482.082.021 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0587/2012/HĐ ngày 14/6/2005. Tài sản thế chấp là diện tích đất 3435,6 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01834 ngày 02/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065.QSĐĐ/Q1 ngày 22/5/1999, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066.QSĐĐ/Q1 ngày 22/6/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A6. Đối với tranh chấp giữa ông H1, ông H và bà Th, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A6 quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H.

1.1. Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu Th số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Lê Thu Th:

2.1. Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu Th số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu Th về việc tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/4/2018 giữa ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H với bà Nguyễn Lê Thu Th.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu Th về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất đối với nhà đất thuộc các thửa số 26,27,28,30,31, tờ bản đồ số 12 (BĐDC năm 2003) tại địa chỉ số 31/1, Đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành Phố Hồ Chí Minh tổng diện tích là 3435,6 m² (thực tế đo đạc 4415,3 m²) cho bà Th.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu Th về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H thực hiện theo Giấy xác nhận và cam kết ngày 23/9/2019, ngày 02/5/2019.

2.5 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu Th về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H chịu phạt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) và số tiền lãi là 4.176.250.000 (bốn tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 29/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 có Quyết định kháng nghị số 406/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DSST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A6.

- Ngày 24/6/2020, bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi cho Tòa án nhân dân Quận A6 ngày 25/6/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút yêu cầu kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất là của nguyên đơn, buộc bên nguyên đơn phải hoàn lại tiền đặt cọc, bồi thường tiền cọc và chịu lãi theo cam kết.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) trình bày: không có ý kiến tranh luận tại phiên tòa.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến phiên tòa phúc thẩm có căn cứ cho thấy kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 là có một phần đúng quy định của pháp luật. Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị, một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận phạt cọc, không chấp nhận trả lãi theo yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 19/6/2020, Tòa án nhân dân Quận A6 đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 12/2010/DSST, bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th có mặt tại phiên tòa. Ngày 24/6/2020, bà Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm gửi đến Tòa án nhân dân Quận A6 ngày 25/6/2020. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bà Th còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

Ngày 29/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 có Quyết định kháng nghị số 406/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm

số 12/2010/DSST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A6. Căn cứ theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 còn trong hạn luật định nên hợp lệ

[2.] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất”, số tiền 20.000.000.000 đồng mà nguyên đơn và bị đơn giao nhận cho nhau là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất số 31/1 đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất thuộc thửa số 26, 27, 28, 30, 31 tờ bản đồ số 12 (BĐĐC năm 2003), phường Bình An, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất”, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đối tượng tranh chấp là thỏa thuận đặt cọc có liên quan đến bất động sản tại Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận A6 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6 nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3.] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị Thanh H là ông Nguyễn Minh Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH TTA đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4.] Về nội dung vụ án:

[4.1.] Về hiệu lực của Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất:

Ngày 26/4/2018, ông Nguyễn Thế H1, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Lê Thu Th ký Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất đối với nhà đất số 31/1 đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất thuộc thửa số 26, 27, 28, 30, 31 tờ bản đồ số 12 (BĐĐC năm 2003), phường Bình An, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích là 4.415,3m². Các giấy tờ liên quan đến các thửa đất chuyển nhượng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01834 ngày 02/01/2018 do Ủy ban nhân dân Quận A6 cấp cho ông Nguyễn Thế H1 và Bản vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất số 9508-4/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 13/10/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 kiểm tra nội nghiệp theo số 2832/CN.VPĐKĐĐQ2 ngày 20/10/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065.QSDĐ/Q1 ngày 22/6/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A6 cấp cho ông Nguyễn Văn Nhân để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị Minh Ngọc ngày 10/9/2015 và Bản vẽ hiện trạng sơ

đồ nhà đất số 9508-3/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 13/10/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 kiểm tra nội nghiệp theo số 2830/CN.VPĐKĐĐQ2 ngày 20/10/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066.QSDĐ/Q1 ngày 22/6/1999 của Ủy ban nhân dân Quận A6 cấp cho ông Nguyễn Thế H và Bản vẽ hiện trạng sơ đồ nhà đất số 9508-2/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 13/10/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A6 kiểm tra nội nghiệp theo số 2831/CN.VPĐKĐĐQ2 ngày 20/10/2017. Theo thỏa thuận nêu trên thì bà Th đã giao và ông H1, ông H nhận đủ 20.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Xét, tại thời điểm giao kết thỏa thuận đặt cọc ông Nguyễn Thế H1, ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Lê Thu Th có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bất động sản thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thế H1 tổng cộng 3.053,6m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01834 ngày 02/01/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065.QSDĐ/Q1 ngày 22/6/1999 ông H1 cam kết là người được hưởng di sản duy nhất của bà Nguyễn Thị Minh Ngọc) và đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thế H 382m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066.QSDĐ/Q1 ngày 22/6/1999). Tổng diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 3.435,6m², diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là 979,7m². Văn bản thỏa thuận đặt cọc cũng thể hiện rõ tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty TNHH TTA. Như vậy tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc các bên hiểu rõ tình trạng pháp lý của nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận thời gian để hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất hợp pháp. Do đó, sự thỏa thuận của các bên trong trường hợp này là hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Chiếu theo quy định nêu trên thì mục đích đặt cọc của các bên trong trường hợp này là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất khi bên nhận cọc thực hiện xong các nội dung như đã thỏa thuận để đủ điều kiện giao kết hợp đồng. Từ những phân tích nêu trên xét Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2.] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6:

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 23/9/2019 của bà Nguyễn Lê Thu Th và ý kiến của bà Th trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Th yêu cầu ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận về việc đặt

cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018, buộc ông H1 và ông H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất thuộc thửa đất số 26, 27, 28, 30, 31 tờ bản đồ số 12 địa chỉ 31/1 đường số 25, phường Bình An, Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 3.424,6m² (đo đạc thực tế là 4.415,3m²) cho bà Nguyễn Lê Thu Th. Trong trường hợp ông H1, ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận thì phải hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu Th số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng, chịu phạt cọc với số tiền 20.000.000.000 đồng và chịu lãi suất bằng 1,5 lần lãi suất tiền gửi/năm của Ngân hàng Ngoại Thương trên số tiền cọc 20.000.000.000 đồng cho bà Nguyễn Lê Thu Th theo giấy xác nhận ngày 12/02/2019, Giấy xác nhận ngày 02/5/2019, Giấy xác nhận ngày 03/6/2019.

Như đã phân tích ở trên, Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ theo thỏa thuận của các bên đương sự trong văn bản trên để giải quyết yêu cầu của đương sự.

Tại mục IV phân quyền và trách nhiệm của bên A trong văn bản thỏa thuận nêu trên có ghi: *“Trong vòng 120 ngày, bên A phải hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ nhà đất chuyển nhượng và chuyển mục đích đất ở đô thị đối với diện tích là 600m² (sau trăm mét vuông). Quá thời hạn này, bên A chấp nhận chịu phạt 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất tiền gửi/năm của ngân hàng Ngoại Thương trên số tiền cọc của bên B. Tuy nhiên, thời gian qua hạn tối đa là 30 ngày, nếu quá 30 ngày bên A vẫn không hoàn tất thì bên A phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền cọc trong vòng 15 ngày kể từ ngày xảy ra vi phạm”*. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Lê Thu Th vẫn thể hiện ý chí muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận và tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận và phân đo đạc thực tế chưa được cấp giấy. Xét thấy, nguyên đơn thừa nhận đến thời điểm khởi kiện là tháng 8 năm 2019, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền trả kết quả. Mặc dù đã quá thời hạn như thỏa thuận nhưng giữa các bên không phát sinh tranh chấp, theo các giấy xác nhận ngày 12/02/2019, Giấy xác nhận ngày 02/5/2019, Giấy xác nhận ngày 03/6/2019 ông Nguyễn Thế H1 xác nhận bên bán đã vi phạm thỏa thuận và cam kết hoàn trả tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền lãi theo thỏa thuận nhưng đến nay ông H, ông H1 vẫn không thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn viện dẫn lý do không thể thực hiện tiếp thỏa thuận do nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng, không thể tiến hành ký hợp đồng mua bán với bị đơn. Tuy nhiên theo thỏa thuận của các bên tại văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2018 thì các bên đồng ý thực hiện thủ tục và hợp đồng chuyển nhượng sẽ được công chứng tại Ngân hàng để thuận tiện cho việc giải chấp nên nay phía nguyên đơn đưa ra lý do tài sản đang thế chấp không thể ký hợp đồng mua bán là không hợp lý. Hơn nữa, giá trị mua bán nhà đất lớn hơn nhiều lần giá trị nợ vay hiện có tại ngân hàng nên việc giải chấp tài sản để tiến hành giao kết hợp đồng mua bán là hoàn toàn có thể thực hiện. Diện tích đất chưa được cấp

Giấy chứng nhận hiện cũng đang do ông H1, ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, bên bán và bên mua chưa thực hiện hết các thỏa thuận đã ghi nhận trong Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 là chưa đúng ý chí của các bên tại thời điểm giao kết thỏa thuận.

[4.2.1] Xét lỗi của các bên về giao dịch đặt cọc:

Cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao để xác định ông H1, ông H không thể thực hiện đúng cam kết về việc tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được là do lỗi khách quan. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 *“Khi xét xử, Thẩm phán, Hội thẩm phải nghiên cứu, áp dụng án lệ, bảo đảm những vụ việc có tình huống pháp lý tương tự thì phải được giải quyết như nhau. Trường hợp vụ việc có tình huống pháp lý tương tự nhưng Tòa án không áp dụng án lệ thì phải nêu rõ lý do trong bản án, quyết định của Tòa án”*. Mặc dù tình huống pháp lý trong vụ án và án lệ nêu trên có phần tương tự nhau nhưng trong vụ án này diện tích nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng đã có một phần đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguyên tắc các bên vẫn có quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Về nội dung cụ thể thì trong vụ án này trường hợp bên bán không được cấp giấy chứng nhận đúng hạn theo thỏa thuận và cơ quan có thẩm quyền đã có văn bản xác định bên bán không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận nhưng đối với phần đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận các bên vẫn có thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo văn bản thỏa thuận đã giao kết. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận đặt cọc là vô hiệu, bị đơn không đồng ý và đề nghị tiếp tục thực hiện thỏa thuận, cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến việc không thể tiến hành giao kết hợp đồng là do khách quan, do lỗi của cơ quan Nhà nước như nội dung án lệ nêu trên là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không áp dụng án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2018 để giải quyết vụ án trong trường hợp này.

[4.2.2.] Từ những phân tích nêu trên, xét việc các bên không tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán nhà, đất là do phía nguyên đơn không tiếp tục giao kết hợp đồng, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì *“Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Theo thỏa thuận của các bên trong Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 thì ông Nguyễn Thế H1 là người ký nhận số tiền 20.000.000.000 đồng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông H1 và ông H đều thừa nhận đã nhận đủ số tiền 20.000.000.000 đồng nên ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H cùng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lê Thu Th số tiền cọc là 20.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Lê Thu Th, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận

A6 đối với nội dung này của án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận, cần sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[4.3.] Đối với yêu cầu tính lãi của bị đơn đối với số tiền cọc 20.000.000.000 đồng: Bị đơn yêu cầu ông H1 và ông H chịu tiền lãi trên số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng được tính từ ngày 28/4/2018 đến thời điểm xét xử với mức lãi suất 6,5%/năm x 150% là 4.176.250.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy tại mục IV phân quyền và trách nhiệm của bên A trong văn bản thỏa thuận nêu trên có ghi: *“Trong vòng 120 ngày, bên A phải hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ nhà đất chuyển nhượng và chuyển mục đích đất ở đô thị đối với diện tích là 600m² (sau trăm mét vuông). Quá thời hạn này, bên A chấp nhận chịu phạt 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất tiền gửi/năm của ngân hàng Ngoại Thương trên số tiền cọc của bên B. Tuy nhiên, thời gian qua hạn tối đa là 30 ngày, nếu quá 30 ngày bên A vẫn không hoàn tất thì bên A phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền cọc trong vòng 15 ngày kể từ ngày xảy ra vi phạm”*. Trong trường hợp này các bên thỏa thuận nếu quá thời hạn đã thỏa thuận mà bên A chưa thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận và chuyển mục đích đất ở 600m² thì bên A phải chịu phạt lãi bằng 1,5 lần lãi suất cơ bản nhưng không quá 30 ngày. Sau thời hạn như các bên thỏa thuận mà bên bán không hoàn tất thủ tục thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với tiền cọc. Mặc dù tại các giấy xác nhận và cam kết ngày 12/02/2019, ngày 02/5/2019 và ngày 03/6/2019 ông H1 cam kết trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền lãi phát sinh nhưng nội dung này chỉ là tái xác nhận lại nội dung thỏa thuận theo văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2018. Như đã phân tích ở trên, do bên bán không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng nên phải chịu hoàn trả lại tiền cọc và phạt cọc là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu tính lãi của bị đơn trong trường hợp này không được chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu tính lãi phạt là không có cơ sở chấp nhận.

[4.4.] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nội dung tuyên án của bản án sơ thẩm: kháng nghị xác định án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 226 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngoài ra, án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn khi tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu Th về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H thực hiện theo các giấy xác nhận ngày 12/02/2019, Giấy xác nhận ngày 02/5/2019, Giấy xác nhận ngày 03/6/2019, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 nhưng không buộc nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là vi phạm khoản 1, 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xét thấy, phạm vi giải quyết trong vụ án này là tranh chấp liên quan đến thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2018, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều

thuộc phạm vi xem xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2018. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cụ thể từng yêu cầu của nguyên đơn không vi phạm điểm c khoản 2 Điều 226 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngoài ra, đối với các giấy xác nhận và cam kết ngày 12/02/2019, Giấy xác nhận ngày 02/5/2019, Giấy xác nhận ngày 03/6/2019 đều thể hiện nội dung cam kết thực hiện theo văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2018, mặc dù nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn không thể hiện cụ thể buộc nguyên đơn phải thực hiện theo các văn bản thỏa thuận cam kết nêu trên nhưng vẫn thuộc phạm vi yêu cầu nguyên đơn chịu nghĩa vụ phạt cọc và trả lãi phạt. Tuy nhiên do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét sửa lại phần tuyên án của án sơ thẩm. Đối với nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn như án sơ thẩm tuyên là có thiếu sót, Hội đồng xét xử sửa phần này của án sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th, sửa án sơ thẩm theo hướng xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà, đất ngày 26/4/2018 có hiệu lực pháp luật, buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền cọc 20.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền 20.000.000.000 đồng. Ngoài ra, do Hội đồng xét xử đã xem xét xử lý về thỏa thuận đặt cọc nên cần thiết phải hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà, đất ngày 26/4/2018.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6, sửa sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên sửa phần án phí sơ thẩm theo hướng các đương sự phải chịu án phí trên yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phải chịu án phí với số tiền phải hoàn trả cho bị đơn. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu tính lãi không được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th.

Sửa bản án sơ thẩm số 12/2020/DSST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận A6.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 là vô hiệu.

Xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 có hiệu lực pháp luật.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th.

- Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018.

- Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu Th số tiền cọc là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) và 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th yêu cầu nguyên đơn chịu tiền lãi phạt 4.176.250.000 đồng.

Các bên thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn – ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 148.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu đồng), tổng án phí ông H1 và ông H phải chịu là 148.300.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 64.000.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016631 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A6. Ông H1 và ông H phải nộp thêm 84.300.000 đồng (Tám mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng)

- Bị đơn – bà Nguyễn Lê Thu Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 112.176.250 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 146.500.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016879 ngày 27/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A6. Bà Nguyễn Lê Thu Th được hoàn lại số tiền 34.323.750 đồng (Ba mươi bốn triệu ba trăm hai mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Lê Thu Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Th được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí số 0027730 ngày 02/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 TP.HCM;
- TAND Quận A6;
- Chi cục THADS Quận A6;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Kim

Lê Thị Ngọc Hương

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Kim

Phan Thị Hằng

Phùng Văn Hải

