

Bản án số: 150/2021/DS-PT

Ngày: 02/02/2021

Về việc: Tranh chấp H3 đồng đặt
cọc, hủy H3 đồng chuyển quyền
sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Xuân Quyền

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Phượng

Bà Đỗ Thị Kim Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lệ Hà - 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: Ông Đỗ Văn Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp H3 đồng đặt cọc, hủy H3 đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 676/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6076/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28013/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 574/2021/QDDDS-PT ngày 14 tháng 01 năm 2021 giữa:

**** Nguyên đơn:*** Bà Bùi Thị T, sinh năm 1967 - Có mặt.

Địa chỉ: 51/2 Lầu 1, đường Lê Quang Sung, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn H1 –Sinh năm 1976 – Có mặt

Địa chỉ: Kê F4/13 đường liên ấp 6/2, tổ 15, ấp 6C, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 000899, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh) –Có mặt.

** Bị đơn:*

1/Bà Hồ Thị Ngọc M –Sinh năm 1967 –Có mặt.

2/Ông Châu Văn H –Sinh năm 1967 –Có mặt.

Cùng địa chỉ: 829/1 Tinh Lộ 43, tổ 3, khu phố 5, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Ông Nguyễn Văn S1 –Sinh năm 1966 – Vắng mặt

2/Bà Phạm Thị T1 –Sinh năm 1961 – Có đơn yêu cầu vắng mặt

Cùng địa chỉ: 874/4 Quốc Lộ 1A, khu phố 4, phường Linh Trung, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Ông Nguyễn Văn T –Sinh năm 1962 –Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: 51/2 Lầu 1, Lê Quang Sung, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Nguyễn Đông H2 –Sinh năm 1984 – Có mặt.

5/Bà Cao Thị H3 –Sinh năm 1986 –Có mặt.

Cùng địa chỉ: 31/27 đường số 3, khu phố 1, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Văn phòng Công chứng N (trước đây là Văn phòng công chứng Thái Dương, Văn phòng Công chứng Quận 9)

Trụ sở: 113 Nguyễn Văn Tăng, phường L, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn B –Sinh năm 1986 (Giấy ủy quyền số 082/GUQ-VPCCND lập ngày 04/3/2019 tại Văn phòng Công chứng N) – Có đơn yêu cầu vắng mặt.

7/Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 43 Nguyễn Văn Bá, phường BT, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N (Giấy ủy quyền số 4055/UQ-UBND ngày 29/12/2014) –Có đơn yêu cầu vắng mặt

8/Ngân hàng Thương mại Cổ phần A;

Trụ sở: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường N, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh D, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền số 748/UQ-QLN.17 ngày 03/8/2017) - Có yêu cầu xin vắng mặt.

9/Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Địa chỉ: 12 Thống Nhất, phường BT, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người làm chứng:* Bà Lê Thị N1, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 6/7 Ụ Ghe, khu phố 2, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh –Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai tại tòa, nguyên đơn và đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Hùng trình bày:*

Vào ngày 01/9/2010 bà cùng chồng bà ông Nguyễn Văn T và ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M có ký H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 94,5m² đất tái định cư số H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ phục vụ tái định cư dự án nút giao thông Gò Dưa theo Quyết định số 1477/QĐ/UBND ngày 14/3/2011 của Ủy ban nhân dân quận Đ, giá tiền 770.000.000 đồng, bà đã giao đủ số tiền cho bà M, ông H làm nhiều lần, cụ thể: ngày 01/9/2010 bà giao 200.000.000 đồng, ngày 16/10/2010 bà giao 70.000.000 đồng, ngày 09/3/2011 bà giao 450.000.000 đồng và ngày 05/4/2011 bà giao 50.000.000 đồng. Sau khi giao đủ tiền 770.000.000 đồng, đến ngày 05/4/2011 hai bên tiến hành ký H3 đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo số công chứng 00000382 tại Văn phòng công chứng Thái Dương. Theo đó ông H và bà M có trách nhiệm sang tên Ny cho bà sau khi được cấp giấy chứng nhận nền đất. Đến cuối năm 2011 bà được biết nền đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho ông H bà M và bà đã liên hệ để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H bà M cố tình không thực hiện.

Nay bà T yêu cầu ông H, bà M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T theo H3 đồng đặt cọc đã ký. Tại B bản hòa giải ngày 24/12/2014 phía nguyên đơn có ý kiến trong trường H3 không tiếp tục H3 đồng thì yêu cầu bị đơn bồi thường cọc gấp đôi. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04/9/2018 nguyên đơn đồng ý với giá trị đất do hội đồng định giá đã định giá ngày 16/6/2017 là: 1.890.000.000 đồng, yêu cầu

bà M và ông H tiếp tục thực hiện H3 đồng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại các bản tự khai, lời khai tại tòa bà Hồ Thị Ngọc M –là bị đơn trình bày:*

Bà thừa nhận việc ký H3 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như bà T trình bày. Cuối 2011 vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận nhưng do khó khăn nên bà đã cầm giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn S1 để vay 100.000.000 đồng nhưng lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với giá mua bán 100.000.000 đồng (lập hợp đồng mang tính giả cách). Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T nhưng cần có thời gian thu xếp thời gian trả nợ cho ông S1. Sau khi lấy lại giấy chứng nhận sẽ tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng này với bà T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký giữa bà, ông Châu Văn H với ông Nguyễn Văn S1 theo số công chứng 01192 ngày 03/10/2011 đối với lô đất số H4, đường B2, thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là H3 đồng giả cách nhằm đảm bảo cho số tiền vay 100.000.000 đồng mà bà vay của ông S1. Khi ký hợp đồng trên thì bà có ký giấy thỏa thuận, không nhớ ngày giữa 03 bên gồm bà, ông H và ông S1 với nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất –quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên là giả cách cho giấy vay nợ ngày 07/12/2011. Sau khi làm xong thì bà giữ giấy thỏa thuận nhưng sau đó do bà kẹt tiền nên bà có đề nghị ông S1 vay thêm khoảng 50.000.000 đồng, bà không nhớ chính xác số tiền thì ông S1 kêu bà đưa giấy thỏa thuận trên cho ông S1 để ông S1 ghi thêm số tiền 50.000.000 đồng và sau đó ông S1 lấy luôn giấy thỏa thuận, không trả lại cho bà. Bà đã đề nghị ông S1 đưa lại nhưng ông S1 phủ nhận không lấy giấy thỏa thuận đó. Đề nghị Tòa án yêu cầu ông S1 cung cấp giấy thỏa thuận như bà trình bày ở trên, bà không còn chứng cứ nào chứng minh về sự giả cách của H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà, ông Châu Văn H với ông Nguyễn Văn S1.

Bà không đồng ý lời trình bày của ông S1 vì bà không có nhận 800.000.000 đồng của ông S1, chỉ nhận 100.000.000 đồng cho việc vay mượn, bà đã nộp đơn yêu cầu độc lập ngày 06/01/2015 yêu cầu hủy H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S1, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, hủy giấy chứng nhận đã cập nhật sang tên cho ông H2 và bà H3. Việc mượn nợ với ông S1 nhưng bà đóng lãi 1 năm thì không có khả năng trả nợ nên thỏa thuận ông H và bà bán đất nói trên cho ông S1 giá 1.350.000.000 đồng, sau khi

trừ đi khoản nợ 550.000.000 đồng thì ông S1 hứa trả cho bà 800.000.000 đồng, tại Chi cục thuế để làm thủ tục sang tên. Nhưng đến ngày hẹn ông S1 không mang tiền và yêu cầu làm giấy vay tiền 800.000.000 đồng tại Phòng công chứng nhưng bà không đồng ý và bỏ về, sự việc này có sự chứng kiến của bà Năm. Đến khi Tòa án triệu tập thì bà mới biết. Bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01192 lập ngày 05/10/2011 ký giữa bà với ông Nguyễn Văn S1 là H3 đồng giả cách nhằm che giấu H3 đồng vay tiền, bà vì quá tin tưởng ông S1 mà không đọc kỹ trước khi ký, ông S1 bảo ký thì bà ký chứ không biết là ký H3 đồng bán đất. Bà đã đóng lãi cho ông S1 được nhiều lần nhưng không nhớ bao nhiêu, không nhớ đã đóng bao nhiêu tiền, các lần đóng lãi bà và ông S1 đều lập biên nhận nhưng ông S1 giữ, bà không giữ biên nhận đóng lãi nào vì ông S1 yêu cầu lấy lại.

Bà đồng ý với giá trị đất do hội đồng định giá đã định giá ngày 16/6/2017 là 1.890.000.000 đồng. Đất tranh chấp hiện nay là đất trống, không có bất kỳ công trình xây dựng gì. Trong trường hợp bà nhận lại được đất thì bà sẽ trả cho ông S1 100.000.000 đồng để bà tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T.

** Ông Châu Văn H –là bị đơn trình bày:*

Thông nhất ý kiến bà M. Vào khoảng năm 2010, ông được ban dự án nút giao thông Gò Dưa cấp cho ông một nền đất tái định cư tọa lạc tại khu nhà ở Lan Phương nhưng chưa có giấy chủ quyền. Sau đó ông có hứa bán lại cho chị Bùi Thị T và bà T có đưa nhiều lần tiền cọc cho ông (số tiền bán là 770.000.000 đồng). Đến ngày 05/4/2011 ông và bà T có ra phòng công chứng Thái Dương làm hợp đồng đặt cọc với tổng số tiền là 770.000.000 đồng và hứa khi nào ông có giấy chủ quyền đất ông sẽ bán đất cho bà T.

Sau đó vào khoảng tháng 5, 6/2011 ông nhận giấy chủ quyền đất nhưng vì thiếu nợ và lấy vốn làm ăn, ông đã cầm giấy cho ông Nguyễn Văn S1 với số tiền 100.000.000 đồng và làm giấy mua bán tại phòng công chứng Thái Dương (nhưng thực chất là H3 đồng giả cách, thỏa thuận này có lập bằng văn bản nhưng ông S1 giữ). Về nhà ông có mượn thêm ông S1 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng với lãi suất 4% một tháng và vợ chồng ông vẫn đóng lời cho ông S1 đầy đủ. Vì làm ăn thua lỗ nên ông đã không có tiền chuộc lại nên để sự việc cho đến ngày nay. Nay vợ chồng ông đồng ý tiếp tục thực hiện H3 đồng với bà T nhưng cần có thời gian thu xếp thời gian trả nợ cho ông S1. Sau khi lấy lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông sẽ chuyển nhượng cho bà T.

Ngày 06/01/2015, ông và bà Hồ Thị Ngọc M nộp đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01192 lập ngày 05/10/2011 ký giữa bà Hồ Thị Ngọc M, ông Châu Văn H với ông Nguyễn Văn S1; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, hủy giấy chứng nhận đã cập nhật sang tên cho ông H2 và bà H3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông xác nhận lời trình bày của bà Bùi Thị T là đúng và có yêu cầu như bà T đã trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 trình bày:* Vợ chồng ông bà có làm thủ tục mua bán đất với ông S1 theo H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23996 và đã được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận CH 01698 cấp ngày 29/9/2014 cho vợ chồng ông. Bà M yêu cầu hủy giấy chứng nhận trên thì vợ chồng ông không đồng ý vì vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp, có qua phòng công chứng và đã được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận. Vợ chồng ông đồng ý với giá trị đất do hội đồng định giá đã định giá ngày 16/6/2017 là: 1.890.000.000 đồng. Đất tranh chấp hiện nay là đất trống, không có bất kỳ công trình xây dựng gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1 trình bày tại các bản tự khai ngày 24/12/2014 và ngày 09/12/2014, các biên bản hòa giải ngày 09/12/2014 và ngày 24/12/2014:*

Cuối 2011 ông với bà M, ông H có thực hiện việc mua bán đất với nhau, giá mua bán là 800.000.000 đồng, nhưng ghi 100.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế. Ông đã giao tiền đủ, nhận đất nhưng không lập B bản bàn giao đất, đã được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận cho ông. Ông đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 vào khoảng tháng 9/2014, việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Đối với yêu cầu hủy H3 đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, và đăng bộ sang tên cho ông H2 và bà H3 thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc bà M cho rằng ông cho bà M vay số tiền 100.000.000 đồng và có đảm bảo bằng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số H4, đường B2, thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán ghi 100.000.000 đồng đúng bằng số tiền vay lập tại Phòng công chứng Thái Dương (nhưng thực chất là H3 đồng giả cách, thỏa thuận này có lập bằng văn bản nhưng ông hiện đang giữ) là không đúng. Nay bà T có tranh chấp

với ông H và bà M thì ông xác định việc mua bán giữa ông và ông H bà M đã xong, còn tranh chấp giữa bà T với ông H bà M ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 có đơn xin vắng mặt, không có lời khai.*

** Người làm chứng bà Lê Thị N1 trình bày tại bản tự khai ngày 31/10/2016:* Bà là người làm chứng việc vay tiền giữa ông S1 với ông H và bà M, bà không nhớ rõ vay bao nhiêu, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là để đảm bảo cho khoản vay, sau một thời gian ông H bà M không có khả năng trả nợ cho ông S1, khoảng 800.000.000 đồng thì ông H bà M đồng ý bán cho ông S1 đất nói trên giá 1.200.000.000 đồng, sau khi cân trừ nợ thì ông S1 phải trả cho ông H bà M là 400.000.000 đồng đồng thời ông H bà M phải ký tên sang tên cho ông S1 nhưng ông H bà M không đồng ý nên bỏ về.

** Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 493/UBND-TNMT ngày 05/02/2016 trình bày:*

Ngày 25 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 cho ông bà Châu Văn H-Hồ Thị Ngọc M nền đất H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương thuộc thửa số 537 tờ bản đồ số 108 (tài liệu năm 2003), khu phố 4, phường B1, quận Đ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông H, bà M không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T mà ngày 05/10/2011, ông H, bà M tiếp tục chuyển nhượng nền đất H4 cho ông Nguyễn Văn S1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1192/HĐ-CN tại Văn phòng công chứng Thái Dương, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 551106 cho ông Nguyễn Văn S1. Ngày 28 tháng 8 năm 2014, ông S1 và bà Phạm Thị T1 chuyển nhượng nền đất cho ông bà Nguyễn Đông H2-Cao Thị H3 theo H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23996 tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29 tháng 9 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT269438 cho ông bà Nguyễn Đông H2 -Cao Thị H3.

Ủy ban nhân dân quận Đ đề nghị Tòa án nhân dân quận Đ xét xử vụ kiện dân sự của bà Bùi Thị T, ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M theo quy định. Ủy ban nhân dân quận Đ sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng X có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày:*

-Về căn cứ pháp lý, về trình tự thủ tục chứng nhận hợp đồng: Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục chứng nhận H3 đồng vay tiền số 29596 ngày 06/12/2011 được thực hiện.

+Trình tự thủ tục: Ông Nguyễn Văn S1 và bà Hồ Thị Ngọc M trực tiếp nộp một bộ hồ sơ và nêu ý định giao kết H3 đồng, giao dịch.

Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ.

Do nội dung, ý định giao kết H3 đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm đạo đức xã hội (ông Nguyễn Văn S1 cam kết số tiền cho vay là thuộc sở hữu riêng của ông và chỉ cho bà Hồ Thị Ngọc M vay mà không cho bất kỳ ai khác vay chung nên công chứng viên thực hiện soạn thảo H3 đồng, giao dịch.

Người yêu cầu công chứng tự đọc, tự thảo H3 đồng, giao dịch, đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo H3 đồng, giao dịch, đồng ý ký vào H3 đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào H3 đồng, giao dịch.

Hợp đồng được chuyển cho bộ phận thu lệ phí công chứng, đóng dấu và hoàn trả lại hợp đồng cho người yêu cầu công chứng hai (02) bản chính, lưu tại Phòng công chứng một (01) bản chính cùng toàn bộ hồ sơ người yêu cầu công chứng đã nộp.

- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng X chứng nhận ngày 28/8/2014 có số công chứng 23996 (đính kèm toàn bộ hồ sơ liên quan) đã đảm bảo đầy đủ trình tự và đúng với các quy định của pháp luật. Đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Đồng thời các bên đã kiểm tra và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên phải xác minh hoặc yêu cầu giám định. Cơ sở pháp lý để thực hiện việc chứng nhận trên dựa vào Luật công chứng năm 2006, Luật đất đai năm 2013 và luật dân sự năm 2005.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N (trước đây là Văn phòng công chứng Thái Dương, Văn phòng Công chứng Quận 9):* Tòa án đã có Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 51B ngày 11/5/2017, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 60 ngày 16/3/2018, văn bản số 293/TAQTĐ ngày 11/4/2018 nhưng Văn phòng N không có ý kiến phản hồi, đến ngày 10/8/2018 Tòa án có thông báo về việc yêu cầu Văn phòng Công chứng phúc đáp và cung cấp chứng cứ, nếu không cung cấp thì Tòa án sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/10/2018 Văn phòng Công chứng N cử người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn B nộp bản tự khai ngày 22/10/2018: không có ý kiến gì, kính mong Tòa án nhân dân quận Đ xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần A có ông Huỳnh Thanh D là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần A (ACB) cấp tín dụng cho ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 bằng Hợp đồng cấp tín dụng số TAH.CN.1192.260417 ngày 27/4/2017 và giải ngân bằng khế ước nhận nợ số 237048109 ngày 28/4/2017, như sau: số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 10 tháng (từ 29/4/2017 đến ngày 28/2/2018), mục đích: sản xuất kinh doanh –bổ sung vốn lưu động –bổ sung vốn kinh doanh cho cơ sở kinh doanh trò chơi Cao Thị H3, lãi suất vay: 10%/năm. Khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 573, tờ bản đồ số 108, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TAH.ĐBCN.346.260417 ngày 27/4/2017 được công chứng tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 14974, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/6/2017, số thứ tự 14739. Tính đến thời điểm hiện tại, ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 đã thanh lý toàn bộ khoản vay tại ACB và ACB đã giải chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 573, tờ bản đồ số 108, phường B1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3. Nay ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Đ không đưa ACB vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án sơ thẩm số 676/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 72, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 108, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 183, Điều 255, Điều 358, Điều 424, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện H3 đồng đặt cọc ngày 05/4/2011.

- Hủy H3 đồng đặt cọc số 00000382/HĐ-ĐC ngày 05/4/2011 tại Văn phòng công chứng Thái Dương được ký kết giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Thị T số tiền là 1.540.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng), thi hành sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Bùi Thị T có đơn xin thi hành án nếu ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông H, bà M còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc M và ông Châu Văn H yêu cầu hủy H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn S1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn S1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00001192/HĐ-CN ngày 05/10/2011 tại Văn phòng công chứng Thái Dương, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M với ông Nguyễn Văn S1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23996 ngày 28/8/2014 tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn S1 và bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Đông H2 tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị T giá trị san lấp là 3.300.000 đồng.

Kể từ ngày bà Bùi Thị T có đơn xin thi hành án nếu ông Nguyễn Đông H2 chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông H2 còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông S1 và bà M là giao dịch dân sự khác, giành quyền khởi kiện vụ án khác khi ông S1 có yêu cầu.

6. Chi phí đo vẽ và chi phí định giá ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M phải chịu, bà Bùi Thị T đã tạm ứng chi phí đo vẽ 3.458.070 đồng và chi phí định giá 2.500.000 đồng, tổng cộng 5.958.070 đồng, vì vậy ông H, bà M phải liên đới trả lại cho bà T 5.958.070 đồng.

Kể từ ngày bà Bùi Thị T có đơn xin thi hành án nếu ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông H, bà M còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phạt cọc phải trả cho bà T là 770.000.000 đồng, án phí phải chịu là 34.800.000 đồng.

- Ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với 03 yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận là 600.000 đồng.

Tổng cộng ông H, bà M phải chịu án phí 35.400.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập 200.000 đồng mà ông H, bà M đã nộp theo B lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2011/06596 ngày 06/01/2015, ông H và bà M phải liên đới nộp thêm là 34.800.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Bùi Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 8.700.000 đồng theo B lai thu tiền tạm ứng án, phí lệ phí Tòa án số: AE/2012/00941 ngày 27/02/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt H3 lệ.

Tại T1g báo sửa chữa, bổ sung bản án số 166/2018/TB-TA ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ đã sửa chữa, bổ sung tại trang 19 dòng thứ 9 từ trên xuống của Bản án như sau: *“Tổng cộng ông H, bà M phải chịu án phí 35.400.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập 200.000 đồng mà ông H, bà M đã nộp theo B lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2011/06596 ngày 06/01/2015, ông H và bà M phải liên đới nộp thêm là 35.200.000 đồng”* .

Ngày 10 tháng 12 năm 2018, bà Bùi Thị T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: *“Bản án xét xử chưa bảo vệ quyền và lợi ích H3 pháp của bà, việc chuyển nhượng đất giữa bà M, ông H cho ông S1 chỉ là H3 đồng giả cách che dấu việc ông S1 cho vay tiền; việc ông S1 chuyển nhượng đất cho ông H2 là chuyển nhượng cho người thân nhằm tẩu tán tài sản đang tranh chấp. Do đó bản án thiếu thuyết phục, không thấu tình đạt lý...”*.

Ngày 10 tháng 12 năm 2018, bà Hồ Thị Ngọc M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: *“Bản án xét xử chưa bảo vệ quyền và lợi ích H3 pháp của bà, việc vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T là sự thật, còn việc vợ chồng bà ký H3 đồng chuyển nhượng cho ông S1 chỉ nhằm che dấu cho việc vay nợ giữa 02 bên. Do đó bản án thiếu thuyết phục, không thấu tình đạt lý...”*.

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 về việc giải quyết vụ án.

- Ông Trịnh Văn H – là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị T trình bày:

Giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà M, ông H có ký H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 94,5m² đất tái định cư số H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ phục vụ tái định cư dự án nút giao thông Gò Dưa theo Quyết định số 1477/QĐ/UBND ngày 14/3/2011 của Ủy ban nhân dân quận Đ, giá tiền 770.000.000 đồng, bà đã giao đủ số tiền cho bà M, ông H. Tuy nhiên do chưa có chủ quyền nên hai bên chỉ lập hợp đồng tay, đồng thời ngày 05/4/2011 hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo số công chứng 00000382 tại

Văn phòng công chứng Thái Dương. Do đó bà T yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án theo hướng buộc bà M, ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký, thực hiện thủ tục ký chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà T theo thỏa thuận. Bà T không đồng ý việc trả lại tiền cọc và bồi thường cọc như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ngoài ra, vụ án này có yêu cầu về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là khiếu kiện quyết định hành chính nên không áp dụng Nghị quyết 104/NQ ngày 25/11/2015 của Quốc Hội, nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân quận Đ xét xử là S1 thẩm quyền.

Đối với việc bà M, ông H ký H3 đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn S1 thì ông cho rằng chỉ là H3 đồng giả cách che dấu cho việc ông S1 cho bà M, ông H vay tiền; việc ông S1 ký sang tên cho ông H2, bà H3 không đúng quy định của pháp luật khi đang có tranh chấp, chỉ nhằm tẩu tán tài sản. Do đó ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M.

- Bà Bùi Thị T – là nguyên đơn có yêu cầu như người đại diện đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

- Bà Hồ Thị Ngọc M – là bị đơn trình bày: Bà khẳng định chỉ vay tiền của ông Nguyễn Văn S1 chứ hoàn toàn không có chuyển nhượng đất cho ông S1. Việc ký H3 đồng chuyển nhượng chỉ nhằm che dấu, đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên. Do đó bà yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông S1, hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, vợ chồng ông H2. Sau khi yêu cầu của bà được chấp nhận, bà đồng ý ký H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T. Trường H3 bà không được chấp nhận yêu cầu thì bà đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho bà Bùi Thị T.

- Ông Châu Văn H có ý kiến như bà M đã trình bày. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì thực tế vợ chồng ông không hề chuyển nhượng đất mà chỉ vay tiền của ông S1.

- Ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3 cho rằng vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất H3 pháp, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng nhận và được cấp giấy chứng nhận đúng quy định. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị Ngọc M.

- * Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- + Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá

trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về kháng cáo của bà Bùi Thị T: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số 0382 ngày 05/4/2011 tại Văn phòng công chứng Thái Dương xác định được giữa bà T và ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ. Tuy nhiên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà M lại ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn S1. Hiện phần đất trên ông S1 đã chuyển nhượng cho ông H2, bà H3 và ông H2, bà H3 đã đứng tên trên giấy chứng nhận nên việc bà T kháng cáo yêu cầu Tòa buộc ông H, bà M phải tiếp tục thực hiện H3 đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Lỗi trong việc không thực hiện được H3 đồng là hoàn toàn do ông H, bà M nên cấp sơ thẩm căn cứ H3 đồng đặt cọc tuyên xử buộc ông H, bà M phải trả lại tiền cọc đã nhận và phạt cọc là phù H3 quy định của pháp luật.

+ Về kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc M: Bà M cho rằng vợ chồng bà ký H3 đồng chuyển nhượng lô đất H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương, khu phố 4, phường B1, quận Đ cho ông S1 chỉ là giả cách che dấu cho việc vay nợ giữa bà và ông S1. Tuy nhiên các chứng cứ bà đưa ra hoàn toàn mâu thuẫn với nhau, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ký H3 đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách, che dấu cho việc vay mượn nợ giữa các bên, trong khi ông S1 hoàn toàn không thừa nhận. Do đó việc kháng cáo của bà M yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập về hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, giấy chứng nhận đã cấp cho ông H2, bà H3 là không có căn cứ.

Về án phí yêu cầu độc lập của ông H, bà M không được chấp nhận cấp sơ thẩm tuyên chưa phù H3 nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại nội dung này.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị T, bà Hồ Thị Ngọc M và sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đ về nội dung án phí nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T và bị đơn bà Hồ Thị Ngọc M nộp trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên về hình thức là H3 lệ.

- Người tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định tại điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà M, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo H3 đồng đặt cọc ngày 05/4/2011. Ngày 25/8/2011 ông H, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện theo thỏa thuận của H3 đồng đặt cọc. Ngày 12/12/2012 ông H làm bản cam kết đến tháng 3/2013 sẽ ra công chứng phân đất đã chuyển nhượng cho bà T nhưng sau đó không thực hiện. Ngày 25/01/2014 bà T nộp đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện, bà M và ông H cư trú tại quận Đ nên Tòa án nhân dân quận Đ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đại diện nguyên đơn cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không phù H3.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà Bùi Thị T nộp đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chứng cứ bà T nộp kèm theo đơn khởi kiện là hợp đồng mua bán đất thổ cư (không có công chứng chứng thực) ngày 01/9/2010 và Hợp đồng đặt cọc số 00000382/HĐ-ĐC do Văn phòng công chứng Thái Dương công chứng ngày 05/4/2011. Bà M có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông H và ông Nguyễn Văn S1; giữa ông S1 và ông H2, bà H3; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S1, ông H2 và bà H3 phù H3 với khoản 5 Điều 72 Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ các chứng cứ nộp theo hồ sơ cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về kháng cáo của bà Bùi Thị T: Bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm, tuyên xử buộc bà Hồ Thị Ngọc M, ông Châu Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo H3 đồng đặt cọc số 00000382 ngày 05/4/2011.

[4.1.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số 00000382/HĐ-ĐC ngày 05/4/2011 được ký kết giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M là loại hợp đồng bao gồm cả việc đặt cọc và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó việc đặt cọc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện H3 đồng. Theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng đặt cọc đã hoàn tất, trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì hai bên mới phát sinh tranh chấp.

[4.1.2] Ngày 25/8/2011, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 cho ông bà Châu Văn H - Hồ Thị Ngọc M nền đất H4 mặt tiền đường B2 thuộc khu tái định cư Lan Phương thuộc thửa số 537 tờ bản đồ số 108 (TL2003), khu phố 4, phường B1, quận Đ. Theo thỏa thuận sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông H, bà M phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

[4.1.3] Qua lời trình bày của bà M, ông H và chứng cứ pháp lý thể hiện bà M, ông H là chủ sử dụng tài sản trên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vi phạm H3 đồng, không thực hiện cam kết chuyển nhượng cho bà T, dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng. Do đó việc bà Bùi Thị T khởi kiện đối với bà M, ông H là có căn cứ.

Tuy nhiên, ngày 05/10/2011, ông H và bà M đã lập hợp đồng chuyển nhượng nền đất H4 cho ông Nguyễn Văn S1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00001192/HĐ-CN tại Văn phòng công chứng Thái Dương, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 551106 cho ông Nguyễn Văn S1. Ngày 28 tháng 8 năm 2014, ông S1 và bà Phạm Thị T1 chuyển nhượng nền đất cho ông bà Nguyễn Đông H2 - Cao Thị H3 theo H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23996 tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29 tháng 9 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 269438 cho ông bà Nguyễn Đông H2 -Cao Thị H3.

Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận việc bà T khởi kiện yêu cầu buộc bà M, ông H tiếp tục thực hiện H3 đồng chuyển nhượng là phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T về việc buộc ông H, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.1.4] Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc số 00000382/HĐ-ĐC ngày 05/4/2011 tại Văn phòng Công chứng Thái Dương ghi nhận: “*Trường hợp bên B từ chối việc chuyển nhượng vì bất cứ lý do nào thì bên B phải bồi thường cho bên A gấp đôi số tiền đã đặt cọc*”. Lỗi do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn thuộc về phía bị đơn. Do đó việc cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 0382/HĐ-ĐC ngày 05/4/2011, buộc ông H, bà M phải trả 770.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 770.000.000 đồng phạt cọc cho bà T theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng ký giữa các bên là phù hợp.

[4.2] Về kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc M: Bà M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông S1, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S1 và vợ chồng ông H2; hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1, vợ chồng ông H2.

[4.2.1] Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01192/HĐ-CN do Văn phòng công chứng Thái Dương công chứng ngày 05/10/2011 có cơ sở xác định bà M, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 94,5m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 108, phường B1, quận Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 224576 do Ủy ban nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/8/2011. Ngày 10/10/2013 ông S1 đã được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01490. Như vậy, việc thực hiện hợp đồng đã xong, bên mua đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

[4.2.2] Bà M cho rằng bà chỉ vay nợ của ông S1 nhưng ký H3 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm che dấu, đảm bảo cho khoản vay giữa hai bên. Tuy nhiên trong suốt quá trình xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả cách, che dấu cho việc vay mượn nợ giữa các bên, trong khi ông S1 hoàn toàn không thừa nhận.

Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa vợ chồng bà M với ông S1 và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông S1. Do yêu cầu hủy hợp đồng với ông S1 và hủy giấy chứng nhận cấp cho ông S1 là không có căn cứ nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng ông H2 là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2.3] Đối với việc kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S1 và vợ chồng ông H2. Theo Đơn yêu cầu độc ngày 25/12/2014, ông H, bà M không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S1 và vợ chồng ông H2 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5] Tuy nhiên, theo phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M là phù hợp, nhưng lại tuyên thêm nội dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà M, ông H với ông Nguyễn Văn S1; giữa ông S1, bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Đông H2, bà Cao Thị H3 là vượt quá yêu cầu, nên Hội đồng xét xử cần sửa án đối với phần này theo hướng không tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

[6] Về án phí do yêu cầu độc lập của ông H, bà M không được chấp nhận trong trường H3 này là 200.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm tuyên phải chịu 600.000 đồng là chưa phù hợp, nên cần điều chỉnh cho phù hợp, cụ thể:

Án phí dân sự sơ thẩm ông H, bà M phải chịu trên số tiền phạt cọc (770.000.000 đồng) là 34.800.000 đồng + 200.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tổng cộng ông H, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà ông H, bà M đã nộp theo B lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/06596 ngày 06/01/2015, ông H và bà M phải liên đới nộp thêm là 34.800.000 đồng.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử xét thấy cần điều chỉnh lại phần quyết định của bản án cho rõ ràng để đảm bảo thi hành án.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà M và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù H3.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Bùi Thị T, bà Hồ Thị Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 183, Điều 255, Điều 358, Điều 424, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T và bị đơn bà Hồ Thị Ngọc M.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 676/2018/DSST ngày 29/11/2018 (đã được sửa chữa bổ sung theo T1g báo sửa chữa, bổ sung Bản án số 166/2018/TB-TA ngày 06/12/2018) của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 05 tháng 4 năm 2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc số 00000382/HĐ-ĐC ngày 05/4/2011 tại Văn phòng công chứng Thái Dương được ký kết giữa bà Bùi Thị T với ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M.

- Buộc ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Bùi Thị T số tiền 1.540.000.000 (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu) đồng, thi hành sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc M và ông Châu Văn H về việc hủy các văn bản sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00001192/HĐ-CN ngày 05 tháng 10 năm 2011 tại Văn phòng công chứng Thái Dương, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M và ông Nguyễn Văn S1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 551106 ngày 10 tháng 10 năm 2013 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp cho ông Nguyễn Văn S1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT269438 ngày 29 tháng 9 năm 2014 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp cho ông Nguyễn Đông H2 và bà Cao Thị H3.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Đông H2 tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị T giá trị san lấp là 3.300.000 (ba triệu ba trăm ngàn) đồng.

5. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông S1 và bà M là giao dịch dân sự khác, giành quyền khởi kiện vụ án khác nếu ông S1 có yêu cầu.

6. Ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M phải liên đới trả lại cho bà Bùi Thị T 5.958.070 (năm triệu chín trăm năm mươi tám ngàn không trăm bảy mươi) đồng chi phí đo vẽ và chi phí định giá.

7. Kể từ ngày bà Bùi Thị T có đơn xin thi hành án, nếu ông Châu Văn H, bà Hồ Thị Ngọc M và ông Nguyễn Đông H2 chưa thi hành xong số tiền phải thi hành, thì hàng tháng ông H, bà M và ông H2 còn phải trả cho bà T tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Châu Văn H và bà Hồ Thị Ngọc M phải liên đới chịu 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí mà ông H, bà M đã nộp theo B lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/06596 ngày 06 tháng 01 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H và bà M còn phải nộp thêm 34.800.000 (ba mươi bốn triệu tám trăm ngàn) đồng.

- Bà Bùi Thị T được nhận lại số tiền 8.700.000 (tám triệu bảy trăm ngàn) đồng theo B lai thu tiền tạm ứng án, lệ phí Tòa án số AE/2012/00941 ngày 27 tháng 02 năm 2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Bùi Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lai thu tiền tạm

ứng án phí, lệ phí số AA/2018/023235 ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Hồ Thị Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà M 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo B lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/023236 ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường H3 bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân thành phố Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Chu Xuân Quyền