

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

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

Bản án số: 103/2021/DS-PT

Ngày: 27/01/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và 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: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Bà Nguyễn Bá Thịnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 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 661/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 205/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 872/2021/QĐ-PT ngày 21/01/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1987

Địa chỉ: Đường A, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1964
(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã G, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lương Kim L, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp E, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm 1974 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1957 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1/147A, ấp E 1, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1987 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường A, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị theo Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Thái B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Công T trình bày:

Vào ngày 10/6/2018, được bà Nguyễn Thị Ngọc T giới thiệu, ông Nguyễn Thái B (do mẹ là bà Phạm Thị N đại diện) có nhận chuyển nhượng của bà Lương Kim L một phần đất thuộc một phần thửa 298 và một phần thửa 300 tờ bản đồ số 7, xã TNT, huyện HM. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông B với bà L do mẹ ông B là bà Phạm Thị N đứng ra thay mặt giao dịch và ký tên trên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018. Hai bên khi giao dịch mua bán không xác định diện tích cụ thể, chỉ tính từ sau nhà ông Nguyễn Văn P đo xuống 20m tính đơn giá là 3.600.000 đồng/m², chiều rộng căn cứ theo mép nhà ông P trở vào, phần phía sau tính đơn giá là 3.500.000 đồng/m², diện tích bao nhiêu sẽ nhân với đơn giá trên, thời hạn mua bán là 90 ngày kể từ ngày 10/6/2018 đến ngày 10/9/2018, phương thức thanh toán là đặt cọc 200.000.000 đồng, đợt 1 thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng khi đến hạn 90 ngày của hợp đồng hoặc ra công chứng mua bán (bên ông B chỉ giữ lại 100.000.000 đồng nếu chưa thể đi công chứng hoặc ra sổ riêng), đợt 2 thanh toán số tiền còn lại của đợt 1 (nếu có) khi ra công chứng mua bán tại văn phòng công chứng. Ngay khi ký hợp đồng nói trên, ông B (do bà N đại diện) đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng. Việc bà N và bà L ký tên và lấn tay tại hợp đồng này có bà Nguyễn Thị Ngọc T chứng kiến. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng bà L lại cố ý giấu thông tin là đất đã bị quy hoạch, không thể cất nhà ở được. Bà N không được bà L cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết đất bị quy hoạch. Sau này, ông B mới biết phần đất ông B nhận chuyển nhượng của bà L bị quy hoạch không được phép xây cất nhà. Vì vậy, ông B không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, ông B (do bà N thay mặt) có liên hệ với bà L để xin lại tiền nhưng bà L chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Bà N cũng có liên hệ với bà Nguyễn Thị Ngọc T để yêu cầu trả lại số tiền công giới thiệu 20.000.000 đồng mà bà L trả cho bà T. Bà T đã trả lại cho ông B số tiền 10.000.000 đồng (do bà N nhận).

Khi giao dịch các bên chưa xác định chính xác vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án đo vẽ, định giá đối với phần đất tranh chấp này.

Nay ông B yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018. Ông B yêu cầu bà L trả lại số tiền 190.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền

190.000.000đồng tính từ ngày 10/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là 50.000.000 đồng. Trong trường hợp, bà T đồng ý trả lại số tiền 10.000.000đồng thì ông B đồng ý nhận lại tiền từ bà T.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn bà Lương Kim L có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh C trình bày:

Vào ngày 10/6/2018, được bà Nguyễn Thị Ngọc T giới thiệu, bà L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái B một phần đất thuộc một phần thửa 298 và một phần thửa 300 tờ bản đồ số 7, xã TNT, huyện HM. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông B do mẹ ông B là bà Phạm Thị N thay mặt ký tên trên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018, bà L chưa gặp trực tiếp ông B lần nào. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng của bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 085 QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 24/6/1999 cho ông Trần Văn H (thửa 298 và thửa 300).

Khi hai bên giao dịch mua bán không xác định diện tích cụ thể, chỉ tính từ sau nhà ông Nguyễn Văn P đo xuống 20m tính đơn giá là 3.600.000 đồng/m², chiều rộng căn cứ theo mép nhà ông Phê trở vào, phần phía sau tính đơn giá là 3.500.000đồng/m², diện tích bao nhiêu sẽ nhân với đơn giá trên. Hai bên thỏa thuận thời hạn mua bán là 90 ngày kể từ ngày 10/6/2018 đến ngày 10/9/2018. Phương thức thanh toán là đặt cọc 200.000.000 đồng, đợt 1 thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng khi đến hạn 90 ngày của hợp đồng hoặc ra công chứng mua bán (bên ông B chỉ giữ lại 100.000.000 đồng nếu chưa thể đi công chứng hoặc ra sổ riêng), đợt 2 thanh toán số tiền còn lại của đợt 1 (nếu có) khi ra công chứng mua bán tại văn phòng công chứng. Các bên không thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận miệng sau này ông B lấy diện tích bao nhiêu thì nhân với đơn giá nêu trên. Ngay khi ký hợp đồng, bà L đã nhận của bà N số tiền cọc là 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Việc bà Phạm Thị N và bà L ký tên và lấn tay tại hợp đồng này có bà Nguyễn Thị Ngọc T chứng kiến. Sau khi nhận được 200.000.000 đồng, bà L có trả cho bà T số tiền công giới thiệu là 20.000.000 đồng. Khi giao dịch không thành, bà T đã trả lại cho bà N số tiền 10.000.000 đồng. Nay đã quá thời hạn mua bán đã thỏa thuận, nếu ông B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đã ký ngày 10/6/2018 thì bà L không đồng ý trả lại số tiền 190.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 190.000.000 đồng như phía ông B yêu cầu. Ngoài ra bà L không có ý che giấu việc đất bị quy hoạch.

Do khi giao dịch các bên chưa xác định chính xác vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng nêu trên nên bị đơn không yêu cầu Tòa án đo vẽ, định giá đối với phần đất tranh chấp này.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Bà N là mẹ ruột của bà Phạm Thị L. Vợ chồng bà L (ông Nguyễn Thái B, bà Phạm Thị L) có nhờ bà N tìm mua giúp một mảnh đất để cất nhà. Vào ngày 10/6/2018, được bà Nguyễn Thị Ngọc T giới thiệu, bà N có đứng ra thay mặt ông Nguyễn Thái B ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Lương Kim L một

phần đất thuộc một phần thửa 298 và một phần thửa 300 tờ bản đồ số 7, xã TNT, huyện HM như phía nguyên đơn đã trình bày ở trên. Khi giao dịch, bà L có cam kết là đất có thể cất nhà ở. Các bên không xác định diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận miệng sau này ông B lấy diện tích bao nhiêu thì nhân với đơn giá như đã thỏa thuận. Ngay khi ký hợp đồng nói trên, bà N giao cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ba ngày sau, bà N mới được bà L cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà N liên hệ hỏi quy hoạch thì mới biết đất nhận chuyển nhượng đã được quy hoạch là bến xe và cây xanh cách ly nên không thể cất nhà ở được. Sau đó, bà N thay mặt ông B có liên hệ với bà L để xin lại tiền nhưng bà L chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Bà N cũng liên hệ với bà T để đòi lại số tiền 20.000.000 đồng và bà T có trả cho bà N 10.000.000 đồng. Trong vụ án này, bà N thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, bà N không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày:

Bà L là vợ của ông Nguyễn Thái B. Trong vụ án này, bà L có ý kiến trình bày như ông Nguyễn Thái B, mọi yêu cầu đều do ông B quyết định, bà L không có ý kiến, yêu cầu nào khác. Nếu Tòa án giải quyết để ông B nhận tiền thì bà L đồng ý để ông B nhận tiền và toàn quyền quyết định đối với số tiền này.

Theo bản tự khai nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Bà T xác nhận bà T có ký tên tại Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018 giữa bà Lương Kim L và ông Nguyễn Thái B (ông B có mẹ là bà Phạm Thị N thay mặt đứng ra giao dịch) với tư cách người làm chứng và chứng kiến bà Phạm Thị N, bà Lương Kim L ký tên và lấn tay tại hợp đồng này. Bà T cũng chứng kiến bà N giao cho bà L số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018. Bà T là người giới thiệu cho bà N mua đất của bà L. Sau khi bà L nhận 200.000.000 đồng từ bà N thì bà L có cho bà T số tiền 20.000.000 đồng. Sau này việc mua bán không thành, bà N có đòi lại tiền và bà T trả cho bà N 10.000.000 đồng. Bà T chỉ là người giới thiệu cho các bên mua bán đất, bà T không biết nội dung cụ thể các bên thỏa thuận khi giao dịch cũng như không biết tại sao giao dịch giữa các bên không thành. Nay các bên tranh chấp thì bà T không có yêu cầu gì, bà T chỉ có ý kiến là bà T đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng còn lại cho phía bà N, ông B nếu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả tiền cho ông B.

Theo biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Ông H là chồng của bà Lương Kim L. Việc chuyển nhượng đất ngày 10/6/2018 giữa bà L và ông Nguyễn Thái B, ông H có biết, và ông H đồng ý cho bà L bán đất. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng của bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 085 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 24/6/1999 cho ông H.

Trong vụ án này, mọi ý kiến yêu cầu đều do bà L quyết định, ông H không có ý kiến, yêu cầu nào khác. Do tuổi cao, đi lại khó khăn, ông H xin được vắng mặt ở các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 205/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018 vô hiệu.

Buộc bà Lương Kim L trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thái B có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lương Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc T không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Lương Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc T còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thái B về việc yêu cầu bà Lương Kim L phải trả tiền lãi của số tiền 190.000.000 đồng tính từ ngày 10/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là 50.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Bà Lương Kim L được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 205/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM - Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Công T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B; ông Trần Minh C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Kim L; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Phạm Thị L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 205/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/8/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật TTDS năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện HM - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về hình thức và tố tụng:

[1.1] Về hình thức: Ngày 05 tháng 8 năm 2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị phúc thẩm theo Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS trong hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về tố tụng: Ông Nguyễn Công T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B; ông Trần Minh C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Kim L; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Phạm Thị L có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018 giữa bà Lương Kim L và ông Nguyễn Thái B (do bà Phạm Thị N thay mặt) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa 298, 300 tờ bản đồ số 7, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018 không có công chứng, chứng thực. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Điều 129, Điều 407 Bộ Luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng mua bán trên vô hiệu về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng ngày 10/6/2018 là phần đất thuộc một phần thửa đất 298, 300 tờ bản đồ số 7, xã TNT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 10/6/2018 đến ngày 10/9/2018, ông Nguyễn Thái B có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Công văn số 1189/TNMT ngày 11/3/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HM thì thửa đất 298, 300 TĐĐ số 7 xã TNT thuộc quy hoạch bến xe và cây xanh cách ly, không phù hợp quy hoạch để tách thửa

đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 2 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND.

Do đó, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không thể tách thửa để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận. Căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ Luật dân sự năm 2015 có cơ sở xác định hợp đồng ký ngày 10/6/2018 giữa bà Lương Kim L và ông Nguyễn Thái B vô hiệu về nội dung do có đối tượng không thể thực hiện được.

Vì vậy, theo Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thái B chỉ yêu cầu bà L trả lại 190.000.000 đồng, không yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T trả lại số tiền 10.000.000 đồng. Yêu cầu của ông Nguyễn Thái B là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, tại Bản án số 205/2020/DS-ST ngày 21/07/2020 của Tòa án nhân dân huyện HM lại nhận định và tuyên buộc bà T phải trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 10.000.000 đồng và bà L phải trả cho ông B số tiền còn lại là 180.000.000 đồng là không phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015, không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B. Vì vậy, sửa một phần bản án theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do phải sửa một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền của bị đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc T nên án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp.

Do bản án số 205/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 10.000.000 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên bà T không phải chịu án phí sơ thẩm 500.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thái B về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền lãi của số tiền 190.000.000 đồng tính từ ngày 10/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 50.000.000 đồng không được chấp nhận. Vì trên thực tế, các bên chỉ mới giao nhận tiền đặt cọc chưa tiến hành giao nhận đất, chưa phát sinh thiệt hại thực tế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không buộc ông Nguyễn Thái B chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là không đúng quy định Điều 26 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xét, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lương Kim L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

Ông Nguyễn Thái B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng trên số tiền lãi là 50.000.000 đồng không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/6/2018 vô hiệu.

Buộc bà Lương Kim L trả cho ông Nguyễn Thái B số tiền 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thái B có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lương Kim L không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Lương Kim L còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thái B về việc yêu cầu bà Lương Kim L phải trả tiền lãi của số tiền 190.000.000 đồng tính từ ngày 10/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là 50.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Kim L được miễn án phí.

Ông Nguyễn Thái B phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

THẨM

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND H. HM;
- Chi cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/21).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy