

**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: 501/2022/DS-PT
Ngày: 24/8/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng 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 Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Lê Trọng Long, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1037/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3863/2022/QĐ-PT ngày 15/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10213/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Phạm Thị Hải Y.** (có mặt)

Địa chỉ: 12.01 Chung cư AL 2, phường AP, Quận H (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

Địa chỉ: 44/2 TNP, phường PLB, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị V. (vắng mặt)

Địa chỉ: 25/37 Trương Văn T, khu phố B, phường HP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Nhật H1.

Địa chỉ: 104 Đường H2, phường PB, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng N. (có mặt)

Địa chỉ: 2009/62A/6 PTH, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Ông Bùi Thanh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Phạm Thị Hải Y trình bày:

Ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V được giao quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất 1008, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 299/TTg) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00650/26839 ngày 12/01/2006 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 50-1, tờ bản đồ số 3TNP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00095/QSĐĐ ngày 17/12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp.

Ngày 24/12/2013 bà Y và ông Bùi Thanh Đ ký kết hợp đồng đặt cọc tay, số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và ngày 28/12/2013 hai bên (bà Y và ông Bùi Thanh Đ, bà Nguyễn Thị V) ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng số 100, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng PP Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); tiếp theo, ngày 08/01/2014 hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng số 61, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PP Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thỏa thuận bên ông Đ bà V chuyển nhượng cho bên bà Y diện tích đất 51,6 m² (lô 8 – kèm theo bản đồ) chiều rộng 4,3m, chiều dài 12m trên thửa đất số 93, tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường HP, Quận C (theo tài liệu đo năm 2003) là đất tọa lạc tại thửa đất 1008, 50-1 tờ bản đồ số 03, Bộ địa chính xã TNP, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTg của TTCP) với giá chuyển nhượng 825.000.000 đồng (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng), tiền đặt là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau đó thực tế, bà Y đã giao cho ông Đ bà V tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Theo hợp đồng đặt cọc công chứng số 61 ngày 08/01/2014 thì đôi bên thỏa thuận khi ông Đ bà V tiến hành tách thửa xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất chuyển nhượng nêu trên thì tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến tháng 12/2016 bà Y được biết ông Đ bà V đã tách thửa được phần đất chuyển nhượng trên (số thửa 763, tờ bản đồ số 14, phường HP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03351 ngày 06/04/2016 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp) nhưng ông Đ bà V không tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y. Bà Y đã nhiều lần yêu cầu phía chuyển nhượng đất tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng họ không thực hiện, ông Đ cho bà Y biết ông Đ và bà V đã sang tên thửa kê phần đất đó cho

con trai là Bùi Nhật H1. Bà Y cũng được biết ông Bùi Nhật H1 đang rao bán phần đất đó. Như vậy, ông Đ và bà V đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Bà Y đã thanh toán cho bà V, ông Đ như sau:

Ngày 24/12/2013 bà Y và ông Đ có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với thửa đất số 93 tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường HP, Quận C có diện tích 51.6m², chiều rộng 4.3m, chiều sâu 12m thuộc lô B8 (theo bản đồ tự phân lô do ông Đ cung cấp, bản vẽ này cũng được lưu tại phòng công chứng kèm theo sổ đỏ khi ký hợp đồng tại phòng công chứng) và bà Y có đưa cho ông Đ 20.000.000 đồng (không có bà V). Trong Hợp đồng này có thỏa thuận sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/12/2013 và bà Y sẽ đưa tiếp số tiền 130.000.000 đồng. Ngày 24/12/2013, bà Y chỉ gặp ông Đ và thỏa thuận việc chuyển nhượng với ông Đ.

Ngày 28/12/2013, bà Y, ông Đ và bà V cùng đến phòng công chứng PP để ký hợp đồng đặt cọc như thỏa thuận ban đầu và bà Y đưa cho ông Đ số tiền 130.000.000 đồng tại phòng công chứng, số tiền này bà Y đưa trực tiếp cho ông Đ, ông Đ nhận tiền từ bà Y chứ bà V không nhận tiền từ bà Y, lúc đó bà V có mặt, có chứng kiến việc giao nhận tiền. Tổng cộng số tiền bà Y đưa cho ông Đ đến ngày 28/12/2013 là 150.000.000 đồng.

Do phía người bán (bà Y không nhớ rõ là ai) yêu cầu đặt cọc thêm vì lý do phía người bán không có đủ tiền làm thủ tục tách thửa nên ngày 08/01/2014, bà Y, ông Đ và bà V lại tiếp tục đến Văn phòng công chứng PP ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2014 với số tiền đặt cọc đổi lại từ 150.000.000 đồng thành 300.000.000 đồng (đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc cũ) và bà Y chuyển khoản vào tài khoản của ông Đ 150.000.000 đồng. Tổng cộng đến ngày 08/01/2014, bà Y đã đưa cho ông Đ 300.000.000 đồng.

Sau đó, bà V thông báo với bà Y là cần thêm tiền để làm thủ tục tách thửa nên yêu cầu đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng làm tiền đặt cọc và bà Y đã chuyển khoản vô tài khoản ông Đ 100.000.000 đồng, bà V viết giấy nhận tiền. Tổng cộng đến ngày 20/01/2014, số tiền bà Y đặt cọc tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế bà Y chỉ thỏa thuận với ông Đ, bà V chỉ ký tên trên các giấy tờ, tiền bà Y cũng đưa trực tiếp và chuyển khoản cho ông Đ. Bà Y không có giao tiền cho bà V.

Do đó, bà Phạm Thị Hải Y khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1/ Hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2013 và 08/01/2014 giữa bà Y là Phạm Thị Hải Y và ông Bùi Thanh Đ, bà Nguyễn Thị V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 51,6m² trên thửa đất số 93, tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường HP, Quận C.

2/ Buộc ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận để chuyển nhượng phân đất nêu trên và ông Đ bà V phải trả số tiền vi phạm hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Y yêu cầu ông Đ bà V phải trả cho bà Y là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Bà Y có ý kiến về việc ông H1 nhận chuyển nhượng lô B8, tức thửa đất số thửa 763, tờ bản đồ số 14, phường HP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03351 ngày 06/04/2016 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp như sau: Bà Y cho rằng việc ông H1 nhận chuyển nhượng và đứng tên chủ sử dụng lô B8 không liên quan đến tranh chấp giữa bà và ông Đ, bà V. Trong vụ án này bà chỉ tranh chấp với ông Đ, bà V, yêu cầu ông Đ, bà V trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà.

Bị đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Nhật H1 trình bày:

Ông Đ đề nghị bác yêu cầu của bà Y vì lý do bà Y không liên lạc với ông để thực hiện thủ tục sang tên. Ông Đ đã liên hệ với bà V để bà V thông báo cho những người đã đặt cọc tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên. Do bà Y là khách hàng của bà V nên ông Đ chỉ thông báo cho bà V mà không thông bà Y. Và ông Đ cũng không biết bà Y là người cuối cùng mua đất, vì mọi giao dịch, chuyển nhượng đất đều do bà V nắm thông tin.

Ông Đ đã ra thông báo thực hiện thủ tục chuyển nhượng và nói người môi giới liên hệ với người mua. Thời gian tiến hành công chứng hợp đồng là khoảng tháng 6, tháng 7 năm 2016. Nhưng bà Y không liên hệ làm thủ tục thì bà Y phải chịu mất cọc. Khi ông Đ thông báo cho bà V về việc làm thủ tục chuyển nhượng cho người đặt cọc thì bà V thông báo cho người đặt cọc cuối cùng là bà L chứ không phải bà Y1.

Bà V và một công ty bất động sản là môi giới trong việc chuyển nhượng lô B5 cho bà Y (Ông H1 không cung cấp được tên và địa chỉ công ty cho Tòa án)

Về việc nhận tiền cọc, ông Đ có nhận số tiền 150.000.000 đồng tại phòng công chứng vào ngày 28/12/2013. Ông Đ có nhận thêm tiền nữa không thì ông H1 không rõ.

Vào tháng 06/2016, ông Đ hoàn thành việc tách thửa.

Sau khi bà Y đặt cọc thì bà V báo cho ông Đ biết đã trả cọc cho bà Y. Khu đất được bà V hứa chuyển nhượng cho nhiều người khác. Người cuối cùng được chuyển nhượng là bà L, ông H1 không cung cấp được họ tên và địa chỉ.

Sau khi tách thửa, ông Đ có gắn bản thông báo trên thửa đất trong vòng 1 tháng (trong tháng 6/2016), thông báo đất đã được tách thửa, những người nào mà ông Đ đã nhận cọc thì liên hệ với ông Đ để làm thủ tục chuyển nhượng (khoảng tháng 6/2016). Do ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng thông qua môi giới nên ông chỉ gắn bản thông báo, không liên hệ trực tiếp với từng người.

Từ năm 2016 (sau khi gán cọc thông báo) đến năm 2018, bà Y không hề liên lạc với ông Đ để làm thủ tục chuyển nhượng.

Theo bản đồ phân lô tự vẽ, bà Y được hứa chuyển nhượng lô B8. Lô B8 sau đó được bà L (không nhớ họ tên) hoán đổi lấy lô B4 hay B5 (không nhớ rõ). Lô B8 được sang tên cho ông H1. Hiện nay, lô B8 thuộc một phần thửa 763, tờ bản đồ số 14, phường HP, TĐ.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị V, trình bày:

Bà V không rõ giao dịch mua bán đất giữa bà Phạm Thị Hải Y và ông Bùi Thanh Đ. Ông Đ có điện thoại cho bà ra phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng bà không rõ thỏa thuận giữa hai bên về tiền bạc như thế nào. Bà Y đưa tiền cho ai thì tự giải quyết với người đó. Bà V không liên quan gì đến giao dịch của bà Y và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nhật H1 có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng N trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2013 giữa bà Y và ông Đ và bà V là vô hiệu vì đây là tài sản chung của ông Đ và bà V nhưng chỉ có ông Đ ký tên trên hợp đồng, và tại thời điểm ký kết, diện tích khu đất 51,6 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện nay, ông H1 là người đứng tên trên thửa 763, tờ bản đồ số 14, trên thửa 763 có 1 phần đất mà bà Y tranh chấp với ông Đ. Ông N đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của ông H1 vì ông H1 là người thứ 3 ngay tình khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ bà V và được cập nhật sang tên cho ông H1 vào ngày 06/01/2017.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1037/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 24/12/2013 ký kết giữa ông Bùi Thanh Đ và bà Phạm Thị Hải Y về việc đặt cọc chuyển nhượng lô đất B8, diện tích 51,6m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 14 – Bộ địa chính phường HP - Quận C;

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2014 giữa bà Phạm Thị Hải Y và ông Bùi Thanh Đ, bà Nguyễn Thị V về việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc chuyển nhượng lô đất B8, diện tích 51,6 m² tọa lạc tại thửa đất 1008, tờ bản đồ số: 03, (Theo tài liệu 299/TTg) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00650/26839 ngày 12/01/2006 do UBND Quận C cấp) và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 50-1, tờ bản đồ số 3TNP theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00095/QSDĐ ngày 17/12/2001 do UBND Quận C cấp;

Buộc ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên đới trả lại ở cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 400.000.000 đồng (bốn trăm

triệu đồng). Tổng cộng số tiền mà ông Đ bà V phải liên đới trả cho bà Y là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 18/4/2022, bị đơn – ông Bùi Thanh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn – ông Bùi Thanh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Nhật H1 không có ý kiến, yêu cầu gì với các đương sự khác, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Các đương sự không hòa giải được với nhau để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Bùi Thanh Đ. Đề nghị y án sơ thẩm về nội dung, sửa án phí vì miễn án phí cho ông Đ vì là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn.

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 sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn – ông Bùi Thanh Đ nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông Đ được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V được giao quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất 1008, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 299/TTg) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00650/26839 ngày 12/01/2006 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố TĐ) cấp và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 50-1, tờ bản đồ số 3TNP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00095/QSĐĐ ngày 17/12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố TĐ) cấp.

Ngày 24/12/2013, bà Phạm Thị Hải Y ký kết Hợp đồng đặt cọc tay và giao cho ông Bùi Thanh Đ số tiền 20.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 51,6m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính phường HP, Quận C (nay thành phố TĐ) (lô B, có bản đồ phân lô kèm theo).

Ngày 28/12/2013, bà Phạm Thị Hải Y cùng với ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V ký kết tiếp Hợp đồng đặt cọc công chứng số 100, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng PP để đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất trên, bà Y giao cho ông Đ 130.000.000 đồng, có sự chứng kiến của bà V.

Ngày 08/01/2014, bà Phạm Thị Hải Y cùng với ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V ký kết tiếp Hợp đồng đặt cọc công chứng số 61, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng PP để đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất trên, bà Y chuyển khoản vào tài khoản của ông Đ số tiền 150.000.000 đồng (Chứng từ giao dịch ủy nhiệm chi ngày 08/01/2014 số HD-Invoice No: 080114.H759.0058 của Ngân hàng TMCP NTVN (V1) chi nhánh TĐ).

Ngày 20/01/2014, bà Phạm Thị Hải Y có chuyển khoản vào tài khoản của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng với nội dung: “Dat coc tien lan thu ba (tong cong tien dat coc là 400 trieu dong) tại Biên lai chuyển tiền ngày 20/01/2014 của Ngân hàng V1. Đồng thời, tại Giấy nhận tiền ngày 20/01/2014, bà V có ghi nhận số tiền 100.000.000 đồng là tiền cọc.

Do đó, có cơ sở xác định tổng cộng bà Phạm Thị Hải Y đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất nói trên là 400.000.000 đồng. Các hợp đồng trên thể hiện nội dung ông Đ bà V hứa sẽ chuyển nhượng cho bà Y quyền sử dụng 51,6m² đất ở (lô B8, có bản đồ phân lô kèm theo) và tài sản khác gắn liền với đất với giá 825.000.000 đồng, ngay sau khi ông Đ bà V hoàn tất việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên, ông Đ bà V phải tiến hành ngay việc chuyển nhượng cho bà Y theo đúng thủ tục được pháp luật quy định, nếu sau khi hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên mà ông Đ bà V không chuyển nhượng đất cho bà Y như cam kết thì ông Đ bà V phải trả lại ngay cho bà Y số tiền gấp 02 (hai) lần số tiền đã nhận cọc.

Xét việc bà V và ông Đ cùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00650/26839 ngày 12/01/2006 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là

thành phố TP) cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00095/QSDĐ ngày 17/12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố TP) cấp; và việc bà V và ông Đ cùng ký tên trên Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2013 và Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2014 tại Văn phòng Công chứng PP; bà V biết được giao dịch giữa ông Đ và bà Y vào ngày 24/12/2013 nhưng không phản đối; đồng thời bà Y đã giao tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bà V ký xác nhận số tiền nhận cọc là 400.000.000 đồng, do đó ông Đ và bà V cùng phải có nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết với bà Y.

Căn cứ Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2014, ngay sau khi ông Đ, bà V hoàn tất việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải tiến hành chuyển nhượng cho bà Y lô đất trên. Tuy nhiên, ông Đ và bà V không tiến hành chuyển nhượng cho bà Y mà làm thủ tục sang tên cho ông Bùi Nhật H1, do đó có cơ sở xác định ông Đ và bà V đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y. Ông Đ và bà V là người thực hiện thủ tục tách thửa, là người biết rõ việc tách thửa đã được hoàn thành nhưng không thông báo trực tiếp cho bà Y, mà lại sang tên cho ông H1, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đ và bà V trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả số tiền do vi phạm hợp đồng là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng là có cơ sở, cần giữ nguyên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Bùi Thanh Đ.

Việc ông Đ cho rằng sau khi tách thửa, làm giấy chủ quyền ông đã dựng bảng thông báo cho người mua đến làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Y không đến, do đó phía bà Y vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc theo quy định hợp đồng là không được chấp nhận, vì trách nhiệm của phía ông Đ là phải liên hệ trực tiếp với bà Y để thực hiện hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng.

Đề nghị của đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Nhật H cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cần xem xét trả lại cho nhau nhưng gì đã nhận không được chấp nhận vì đây là hợp đồng đặt cọc, trước khi ký đặt cọc, ông Đ và bà V đã được cấp Giấy chứng nhận, do đó việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vô hiệu.

Ông Bùi Thanh Đ đã có Đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí ngày 18/4/2022 vì là người cao tuổi, nên ông Đ được miễn án phí, do đó cần sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà Y là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông Đ được miễn nộp án phí vì là người cao tuổi và đã có đơn, nên bà V chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí

dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc của bà Y là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng). Tuy nhiên, ông Đ được miễn nộp án phí vì là người cao tuổi và đã có đơn, nên bà V chịu 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AC/2014/0008854 ngày 23/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Bùi Thanh Đ không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Bùi Thanh Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1037/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 24/12/2013 ký kết giữa ông Bùi Thanh Đ và bà Phạm Thị Hải Y về việc đặt cọc chuyển nhượng lô đất B8, diện tích 51,6m² thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 14 – Bộ địa chính phường HP - Quận C (nay là thành phố TĐ);

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2014 giữa bà Phạm Thị Hải Y và ông Bùi Thanh Đ, bà Nguyễn Thị V về việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc chuyển nhượng lô đất B8, diện tích 51,6 m² tọa lạc tại thửa đất 1008, tờ bản đồ số: 03, (Theo tài liệu 299/TTg) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00650/26839 ngày 12/01/2006 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố TĐ) cấp và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 50-1, tờ bản đồ số 3TNP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00095/QSDĐ ngày 17/12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận C (nay là thành phố TĐ) cấp;

Buộc ông Bùi Thanh Đ và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền mà ông Đ và bà V phải liên đới trả cho bà Y là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Bùi Thanh Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị V chịu 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Bùi Thanh Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Phạm Thị Hải Y số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AC/2014/0008854 ngày 23/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Bùi Thanh Đ không phải chịu.

Trường hợp 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Tp Thủ Đức;
- Chi cục THADS Tp TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức

