

Bản án số: 239/2020/DS-PT

Ngày: 17 - 7 - 2020

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Tô Chánh Trung

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 657/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1022/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 518/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 822/1 Quốc Lộ 13, khu phố 4, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Trịnh Thị Hòa T, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: 404/41 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm (có mặt);

Địa chỉ: Số 822/1 Quốc Lộ 13, khu phố 4, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 222 (số mới 11) đường Đ2, phường Đ1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

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

1. Ông Nguyễn Thái NLQ1, sinh năm 1977 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thu NLQ2, sinh năm 1980 (vắng mặt);
3. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 822/1 Quốc Lộ 13, khu phố 4, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Chung Văn NLQ3, sinh năm 1960; địa chỉ: Kanawaken Atsugi Shi Azumacho 5-1-106, Japan (Nhật Bản) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ3: Bà Trần Thị M, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 222 (số mới 11) đường Đ2, phường Đ1, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị M, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/4/2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Ngọc G do bà Trịnh Thị Hòa T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/8/2011, ông Nguyễn Ngọc G và bà Trần Thị M có ký Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 636m² theo Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 00486QSDĐ/101/QĐ-UB-QLĐT do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 04/9/1999 cho hộ ông Nguyễn Ngọc G, cập nhật sang tên cho ông G vào ngày 18/5/2009. Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận khi

lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M sẽ giao cho ông G số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, số tiền còn lại là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng sẽ thanh toán khi bà M được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, hai bên có thỏa thuận miệng thời hạn ký hợp đồng công chứng là 01 tháng kể từ ngày 30/8/2011. Thực tế, bà M đã giao cho ông G số tiền đặt cọc theo đúng hợp đồng đặt cọc nhưng sau đó bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà M tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà M không thực hiện. Ngày 06/10/2014, ông G có gửi văn bản đề nghị bà M đến Phòng công chứng để ký kết hợp đồng, bà M đã nhận được thông báo trên theo Phiếu báo phát ngày 14/10/2014 của Bru cục Bàn Cờ nhưng bà M không có mặt. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký giữa nguyên đơn và bà M vào ngày 30/8/2011, số tiền đặt cọc sẽ thuộc về nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17/4/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa, bị đơn bà M trình bày: Bà thống nhất với nguyên đơn về việc hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã giao đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho nguyên đơn nhưng sau đó các con của bị đơn là ông Nguyễn Đức T1, Nguyễn Thái NLQ1 và bà Nguyễn Thu NLQ2 không đồng ý bán đất cho bà. Sau đó, ông G có mời bà đến nhà để thông báo việc ông Trọng đã giữ giấy tờ đất và không đồng ý bán đất cho bà, ông G thỏa thuận sẽ thu xếp để lấy giấy tờ đất làm thủ tục chuyển nhượng cho bà, trường hợp không chuyển nhượng thì sẽ trả lại cho bà tiền cọc và tiền bồi thường tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Sự việc trên có bà Đỗ Thị C là người chứng kiến. Tuy nhiên, nguyên đơn liên tục né tránh không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, cũng không trả lại tiền đặt cọc và tiền bồi thường như đã thỏa thuận. Bị đơn không hề nhận được thông báo ngày 06/10/2014 yêu cầu ký kết hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, bà M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà yêu cầu cản trừ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng tính trên giá trị đất thời điểm đặt cọc, số còn lại bà M mua theo giá Hội đồng định giá đã định tại thời điểm hiện tại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái NLQ1 và bà Nguyễn Thu NLQ2 có đơn xin vắng mặt. Tại các bản tự khai các ông bà trình bày: Ông bà không hề phản đối việc nguyên đơn bán đất cho bà M. Do bà M không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã không đến phòng

công chứng để ký hợp đồng. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn bị mất số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Theo những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 trình bày: Tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp cho hộ ông G. Ông đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản vào ngày 02/10/2008, nhường toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông G. Do đó, không có việc ông giữ giấy tờ đất và không đồng ý việc ông G bán đất cho bà M như bà M trình bày. Bà M không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và bà M bị mất số tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Văn NLQ3 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị M trình bày: Số tiền đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là tài sản chung của ông và bà M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý, ông thống nhất với ý kiến của bị đơn là bà M.

Người làm chứng bà Đỗ Thị C có đơn xin vắng mặt, theo những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Cờm trình bày: Bà có biết việc bị đơn đặt cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho ông G để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có đi cùng bà M đến nhà ông G, tại nhà ông G, có mặt cả ba người con của ông G là bà T, ông NLQ1, ông T1 và một người bạn của ông T1, bà có chứng kiến sự việc ông Trọng không đồng ý bán đất cho bà M theo giá đã thỏa thuận mà muốn bán giá cao hơn mặc dù ông G đồng ý bán. Bà có nghe bà M nói lại về việc bà M nhiều lần tìm gặp ông G sau buổi gặp mặt trên nhưng ông G không có ở nhà. Ngoài việc chứng kiến buổi gặp mặt nêu trên thì bà không biết thêm thông tin gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1022/2019/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 358, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án,

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G, hủy bỏ Giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc G và bà Trần Thị M về việc chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G về việc bà Trần Thị M phải chịu mất số tiền đặt cọc. Buộc ông Nguyễn Ngọc G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Trần Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Ngọc G không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng ông Nguyễn Ngọc G còn phải trả thêm cho bà Trần Thị M số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2019, bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà và ông Nguyễn Ngọc G.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn, bà Trần Thị M vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố, buộc ông Nguyễn Ngọc G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trương Thị H1 trình bày: Nguyên đơn, ông Nguyễn Ngọc G cho rằng bà M không ký hợp đồng chuyển nhượng nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, do đó yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và mất cọc. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có nội dung nào

thể hiện bà M không muốn mua nữa, trong khi đó nguyên đơn luôn thể hiện không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo ông G cho rằng năm 2014 có gửi thông báo về việc yêu cầu bà M đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà M đã xác định không nhận được thông báo này và phía nguyên đơn có gửi thư cũng không có bằng chứng về việc gửi thông báo này. Trong suốt quá trình giải quyết, ý chí của bà M là muốn mua đất và ông G nói bà M đến làm việc và ký hợp đồng; như vậy hợp đồng đặt cọc đã tiến một bước đến hợp đồng mua bán. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh của bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Nguyễn Quốc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Đức T1 cùng thống nhất trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa được ký. Việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Do bên bà M có lỗi nên bà M phải mất cọc, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị M làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 và cho rằng bị đơn có lỗi trong việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu mất tiền cọc. Xét thấy, sau khi đặt cọc hai bên có thỏa thuận miệng sau một tháng từ ngày 30/8/2011 sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không bên nào thực hiện thỏa thuận này, đồng thời trong thời gian dài từ ngày đặt cọc 30/8/2011 cho đến thời điểm ông G khởi kiện tại Tòa án năm 2015, cả hai bên đều không chứng minh được sau khi đặt cọc, hai bên có ý chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 ký giữa ông G và bà M là có căn cứ. Xét lỗi về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, không bên nào chứng minh được sau một tháng kể từ ngày ký giấy đặt cọc hai bên có ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, lỗi không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về cả hai bên nên ông G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Bà Trần Thị M kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà cho rằng mình nhiều lần đến gặp ông G để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng không được ông G thừa nhận và bị đơn cũng không chứng minh được trong thời điểm kể từ khi đặt cọc đến khi ông G khởi kiện, bị đơn có liên hệ với ông G để tiếp tục thực hiện việc mua bán và thỏa thuận ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thái NLQ1, bà Nguyễn Thu NLQ2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

Ngày 30/8/2011, ông Nguyễn Ngọc G và bà Trần Thị M có ký Giấy đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích còn lại khoảng 636m², vào thời điểm này ông G đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00486/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/9/1999 của UBND quận Đ. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.450.000.000 đồng, thanh toán theo phương thức sau: Bà M đặt cọc cho ông G số tiền 300.000.000 đồng; Đến lúc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng bà M trả tiếp số tiền là 1.000.000.000 đồng; Còn lại bao nhiêu khi ra sổ đất nông nghiệp do bà M đứng tên, bà M sẽ trả hết cho ông G.

Bà M đã giao và ông G đã nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng. Giấy đặt cọc không quy định thời hạn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm hai bên đều thừa nhận có thỏa thuận miệng là sau 01 tháng kể từ ngày ký giấy cọc sẽ ký hợp đồng công chứng.

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 và cho rằng bị đơn có lỗi trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu mất tiền cọc. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, sau khi ký giấy đặt cọc và giao nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận sau 01 tháng kể từ ngày ký giấy đặt cọc sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cho đến thời

điểm khởi kiện các bên vẫn chưa thực hiện và nguyên đơn không có ý định muốn thực hiện nữa cho nên yêu cầu hủy Giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 là có căn cứ.

Ông G cho rằng ông đã gửi thư yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà M không có đủ tiền mua nên không muốn chuyển nhượng đất như giá đã thỏa thuận mà có yêu cầu thay đổi diện tích đất mua và giá mua thấp hơn và bà M không thừa nhận, nguyên đơn cũng không chứng minh được lời trình bày có ra Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chờ bà M đến ký hợp đồng. Nguyên đơn không có tài liệu gì chứng minh cho những trình bày trên và cũng không được bị đơn thừa nhận.

Bà M cho rằng mình nhiều lần đến gặp ông G để yêu cầu tiếp tục hợp đồng, bà Cườm cũng chỉ nghe bà M nói lại chứ không chứng kiến. Bị đơn yêu cầu tiếp tục mua với giá theo Hội đồng định giá đã định sau khi trừ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng tính trên giá trị đất vào thời điểm đặt cọc, tuy nhiên ông G không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn; bị đơn không có tài liệu gì chứng minh cho những trình bày trên và cũng không được nguyên đơn thừa nhận

Do đó, lỗi không tiếp tục ký được hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuộc về cả hai bên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông G là bà M phải mất tiền cọc. Tại phiên tòa, bà M có trình bày nếu Tòa án hủy giấy đặt cọc thì cho bà nhận lại số tiền 300.000.000 đồng. Cho nên, Tòa sơ thẩm buộc ông G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, trong vụ án này, hai bên mới chỉ dừng lại ở việc ký Giấy đặt cọc, chưa thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, đặt cọc chỉ là biện pháp bảo đảm, đặt cọc và chuyển nhượng là hai vấn đề độc lập. Do đó, yêu cầu buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị M sinh năm 1956 nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định đương sự là người cao tuổi được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 358, Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án,

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G, hủy bỏ Giấy đặt cọc tiền ngày 30/8/2011 ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc G và bà Trần Thị M về việc chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G về việc bà Trần Thị M phải chịu mất số tiền đặt cọc. Buộc ông Nguyễn Ngọc G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Trần Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Ngọc G không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì hàng tháng ông Nguyễn Ngọc G còn phải trả thêm cho bà Trần Thị M số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 101 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc G được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông G số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0006406 ngày 25/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015338 ngày 05/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã thi hành xong.

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 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./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tô Chánh Trung

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp