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: 35/2018/DS-PT
Ngày: 12/01/2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức.

Ông Lưu Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 636/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 379/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2835/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 184/A2, Tổ 18, Khu phố S, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1970; cư trú tại: Số nhà 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

+ Ông Võ Văn T, sinh năm 1973; cư trú tại: Số nhà 22/2 ấp HL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1974 9 (vắng mặt);

+ Trẻ Võ Đức T3, sinh năm 2000;

+ Trẻ Võ Trí T4, sinh năm 2009;

Cùng cư trú tại: Số nhà 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T3 và T4: Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh T2.

+ Bà Lý Thị Như H2, sinh năm 1955; cư trú tại: Số nhà 1/5 BT, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 3 năm 2010, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13 tháng 6 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Mai L trình bày như sau:

Ngày 19/6/2009, bà Hoàng Thị Thu H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà với giá 500.000.000 đồng. Bà đã giao cho bà H 180.000.000 đồng tiền cọc. Bà H chịu chi phí và hoàn tất mọi thủ tục công chứng sang tên cho bà trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc.

Tuy nhiên, do trong thời gian này vợ chồng bà H đang làm thủ tục ly hôn nên hai bên thỏa thuận gia hạn thời gian hoàn tất hồ sơ công chứng sang tên. Sau đó, ngày 03/9/2008, bà H nhận thêm 9.000.000 đồng và ngày 02/11/2009, bà H nhận thêm 26.000.000 đồng. Tổng cộng bà H đã nhận là 215.000.000 đồng.

Ngày 20/01/2010, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 với giá 630.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà T2 đặt cọc trước 100.000.000 đồng và ngày 22/01/2010 bà H sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trực tiếp với bà T2, bà T2 sẽ giao tiền cho bà H. Đồng thời, các bên thỏa thuận hủy hợp đồng 19/6/2009 ký kết giữa bà với bà H.

Ngày 22/01/2010, bà cùng với bà H và bà T2 đến Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Sau khi ký hợp đồng, bà T2 không giao tiền cho bà như thỏa thuận nên bà giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T5 và bà Hoàng Thị Thu H.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà Hoàng Thị Thu H với bà Nguyễn Thị Thanh T2. Đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà. Nếu bà H không tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho thì bà yêu cầu bà H trả lại tiền cọc đã nhận

215.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc, tổng cộng là 430.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L bổ sung Hợp đồng vay tiền ngày 19/01/2009 và Biên bản hòa giải tháng 6/2009 tại Ủy ban nhân dân phường TMT và trình bày: Ngày 19/01/2009, bà H có vay của bà 100.000.000 đồng và thế chấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Nhà đất số 130M/4 nói trên) số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004 để làm tin. Hai bên giao hẹn thời hạn trả nợ là 03 tháng tính từ ngày 19/01/2009. Hai bên thương lượng cấn trừ số tiền 100.000.000 đồng tiền bà H vay ngày 19/01/2009 vào tiền cọc.

Tại bản tự khai ngày 29 tháng 4 năm 2010 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Hoàng Thị Thu H trình bày:

Năm 2008, bà có vay của bà L 20.000.000 đồng để sửa nhà, lãi suất là 9%/tháng, bà giao cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004 cho ông T5 và bà H để làm tin. Quá trình vay, do lãi cao, bà không trả được vốn gốc và lãi nên bà L nhiều lần ép bà ký giấy nợ, lần sau cùng bà L ép bà ký giấy nhận tiền cọc 180.000.000 đồng để chuyển nhượng nhà đất cho bà L với giá 500.000.000 đồng.

Sau đó, bà L thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 với giá 630.000.000 đồng và yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà T2. Bà T2 đã trả 345.000.000 đồng tại nhà bà T2, trong đó bao gồm cả tiền cọc 215.000.000 đồng bà trả cho bà L và tiền chênh lệch giá bà L hưởng lợi từ việc bán lại nhà đất cho bà T2, số tiền này bà L nhận. Bà L có cho bà 5.000.000 đồng. Còn lại 285.000.000 đồng, bà T2 sẽ trả cho bà sau khi ký hợp đồng.

Ngày 22/01/2010, bà cùng với bà L và bà T2 đến Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà T2 trả cho bà 285.000.000 đồng.

Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà với bà T2 đã được công chứng Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 xác nhận. Bà L đã nhận lại tiền cọc. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác nhận các bên đã thỏa thuận chuyển số tiền 100.000.000 đồng bà H vay thành tiền cọc chuyển nhượng nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thanh T2, đồng thời là đại diện cho các trẻ Võ Đức T3 và Võ Trí T4 trình bày:

Ngày 20/01/2010, qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị Mai L, bà có nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M của bà Hoàng Thị Thu H với giá 630.000.000 đồng. Bà đã giao 345.000.000 đồng tiền cọc, số tiền này bà L nhận, bà L cho bà H 5.000.000 đồng. Hai bên giao hẹn ngày 22/01/2010 sẽ công chứng hợp đồng chuyển

nhượng. Số tiền 285.000.000 đồng còn lại bà đã giao đủ cho bà H sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Do có quan hệ họ hàng nên bà có nhờ bà L làm thủ tục đăng bộ sang tên nhà đất với giá 15.000.000 đồng. Bà đã giao hồ sơ giấy tờ nhà đất cho bà L, bà L không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng sang tên và nói bản chính giấy chứng nhận nhà đất bị mất. Bà đã làm đơn có mất bản chính giấy chứng nhận nhà đất nói trên.

Vì vậy, bà T2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/01/2010 giữa bà với bà Hoàng Thị Thu H. Đồng thời buộc bà L trả cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004 cho ông T5 và bà H.

Tại bản tự khai ngày 14 tháng 6 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T trình bày:

Ông Võ Văn T xác định số tiền bà Nguyễn Thị Thanh T2 nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Hoàng Thị Thu H là tài sản riêng của bà T2, ông không tranh chấp hay có yêu cầu gì, ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 11 tháng 7 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lý Thị Như H2 trình bày:

Ngày 22/01/2010, bà Hoàng Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có đến Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M. Qua kiểm tra các giấy tờ cần phải xuất trình, kiểm tra mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp về đối tượng hợp đồng, kiểm tra năng lực hành vi dân sự và ý chí của các bên tham gia giao kết dân sự, bà H đã tự nguyện đồng ý chuyển nhượng tài sản nói trên cho bà T2 theo đúng quy định pháp luật. Do đó, việc công chứng hợp đồng hoàn toàn đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng đã công chứng. Bà Lý Thị Như H2 xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 379/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận M quyết định:

1. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai L về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất xác lập giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 do Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 công chứng số 00001675, quyển số: 02TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2010 và tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị Mai L với bà Hoàng Thị Thu H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 130M/4, Khu

phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004) cho bà Nguyễn Thị Mai L;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai L, buộc bà Hoàng Thị Thu H trả cho bà Nguyễn Thị Mai L 115.000.000 đồng;

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T2:

3.1. Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 đối với nhà đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004) đã được Công chứng viên Lý Thị Như H2 – Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 công chứng số 00001675, quyển số: 02TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2010; bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật;

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Mai L giao trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2017, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Mai L và ngày 26/9/2017, bị đơn – bà Hoàng Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L cho rằng giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà H với bà T2 là không hợp pháp vì nhà đất là tài sản chung của bà H và ông T5, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế nhằm mục đích trốn thuế là vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 để buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà L. Nếu bà H không tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho bà L thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà H trả lại cho bà L 215.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc.

- Bà H cho rằng bà L đã nhận lại tiền cọc nên không đồng ý trả tiền cọc cho bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp pháp. Do đó, bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 để buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà L là không có cơ sở.

Bà H không có lỗi trong việc hủy hợp đồng đặt cọc nên bà L yêu cầu bồi thường 215.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Bà H khai bà L nhận số tiền 345.000.000 đồng trong đó có tiền cọc và tiền chênh lệch từ việc bà L chuyển nhượng nhà đất nhưng bà H không cung cấp được tài liệu để chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L có nhận 100.000.000 đồng từ bà T2, cấn trừ vào số tiền cọc bà H phải trả cho bà L, buộc bà H trả cho bà L 115.000.000 đồng là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T và bà Lý Thị Như H2 – Công chứng viên đại diện Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2:

Nhà đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M được Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 ngày 31/12/2004 cho bà Hoàng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T5. Bà H và ông T5 đã thỏa thuận tài sản nói trên do bà H được toàn quyền định đoạt theo

Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 681/2009/QĐST-HNGĐ ngày 22/12/2009 của Tòa án nhân dân Quận M và văn bản thỏa thuận tài sản vợ chồng giữa bà H và ông T5. Do vậy, bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và điểm a khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 được công chứng theo đúng quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà H với bà T2 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi và hoàn toàn tự nguyện nên phù hợp với quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 là có căn cứ.

Bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 22/01/2010 giữa bà H với bà T2 để buộc bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà L là không có cơ sở.

[3] Về tiền cọc:

Ngày 19/6/2009, giữa bà L với bà H có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về việc bà H sẽ chuyển nhượng nhà đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L với giá 500.000.000 đồng. Bà H nhận 180.000.000 đồng tiền cọc nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

Bà L trình bày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có nhận thêm 02 lần 35.000.000 đồng, lần thứ nhất vào ngày 03/9/2008, bà H nhận 9.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 02/11/2009, bà H nhận 26.000.000 đồng và cho rằng số tiền 35.000.000 đồng nhận thêm là tiền cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngược lại, bà H thừa nhận bà có ký giấy nhận tiền ngày 03/8/2009 và giấy nhận tiền ngày 02/11/2009 nhưng số tiền 35.000.000 đồng là tiền nợ lãi, thực tế bà H không nhận tiền. Do bà H thừa nhận có ký vào giấy biên nhận nên phải có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 35.000.000 đồng.

Bà H cho rằng bà L đã nhận 345.000.000 đồng, số tiền này bao gồm 215.000.000 đồng tiền cọc bà H trả cho bà L và tiền chênh lệch bà L được hưởng từ việc chuyển nhượng nhà đất là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ngoài lời trình bày của bà H và bà T2 thì không có tài liệu để chứng minh bà L đã nhận số tiền 345.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà L thừa nhận

có nhận của bà T2 100.000.000 đồng tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L có nhận 100.000.000 đồng của bà T2, số tiền này là tiền bà T2 đặt cọc cho việc nhận chuyển nhượng nhà đất của bà H, từ đó xác định số tiền này là tiền cọc của bà H trả cho bà L, bà L đã nhận nên cấn trừ vào số tiền cọc bà H phải trả cho bà L là có cơ sở.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà H trả cho bà L số tiền (180.000.000 đồng + 35.000.000 đồng) – 100.000.000 đồng = 115.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà H kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc cho bà L là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Sau khi đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất, bà L thỏa thuận hủy hợp đồng giữa bà H với bà L, đồng thời đề nghị bà H ký hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T2 để hưởng chênh lệch nên bà H không có lỗi. Do đó, bà L yêu cầu bồi thường 215.000.000 đồng tiền cọc không có cơ sở.

[5] Do bà Nguyễn Thị Mai L giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004 là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả cho bà T2 giấy chứng nhận nói trên là có căn cứ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà L và bà H mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 122, 328 và 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 91 và khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai L và bà Hoàng Thị Thu H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất xác lập giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 do Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 công chứng số 00001675, quyển số: 02TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2010 và tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị Mai L với bà Hoàng Thị Thu H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004) cho bà L;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mai L, buộc bà Hoàng Thị Thu H trả cho bà L 115.000.000 đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Mai L cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Hoàng Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T2:

3.1. Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết giữa bà Hoàng Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 đối với nhà đất số 130M/4, Khu phố M, phường TMT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2004) đã được Công chứng viên Lý Thị Như H2 – Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2 công chứng số 00001675, quyển số: 02TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2010; bà T2 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với nhà đất nói trên theo quy định của pháp luật;

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Mai L giao trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00152/07 ngày 31/12/2004 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Hoàng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn T5.

4. Về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thị Mai L phải nộp tiền án phí sơ thẩm là 16.150.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí là 10.600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 039021 ngày 23/3/2010 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0024586 ngày 14/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, như vậy bà L còn phải nộp 5.250.000 đồng;

4.2. Bà Hoàng Thị Thu H phải nộp tiền án phí sơ thẩm là 5.750.000 đồng;

4.3. Bà Nguyễn Thị Thanh T2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.600.000 theo Biên lai thu tiền số 039295 ngày 03/6/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M.

4.4. Bà Nguyễn Thị Mai L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0034272 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4.5. Bà Hoàng Thị Thu H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0034273 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Uông Văn Tuấn