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: 508/2018/DSPT Ngày: 23/5/2018 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh.
Bà Trần Thị Kim Quy.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2018/DSPT, ngày 05 tháng 4 năm 2018; về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 27/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1880/2018/QĐ-PT ngày 26/4/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Lê Thu H.** (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 111 đường TL15, ấp PM, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Lê Văn L.** (có mặt)
Địa chỉ: Số 1048 tổ 01, ấp TA, xã TA1, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Ông Lê Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – bà Lê Thu H trình bày:

Ngày 15/3/2017, bà H và ông L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất như sau: Ông L chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 300m^2 thuộc thửa số 89 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã TA1, huyện

CC, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L số CH01770 ngày 02/02/2012, số tiền chuyển nhượng là 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngay ngày ký hợp đồng, ông L đã nhận của bà H số tiền cọc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), ngày 20/3/2017 ông L nhận tiếp của bà H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng cộng ông L đã nhận của bà H số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Do việc mua bán không thành, ngày 13/4/2017 tại Ủy ban nhân dân xã TA1, huyện CC, bà H và ông L đã thống nhất chấm dứt việc chuyển nhượng đất giữa 02 bên ngày 15/3/2017, ông L có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể như sau: Ngày 19/4/2017 trả 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), ngày 13/6/2017 trả 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Ông L đã thực hiện trả cho bà H được số tiền 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) vào ngày 19/4/2017, số tiền còn lại 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) mặc dù ông L hứa trả vào ngày 13/6/2017 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu: buộc ông L trả cho bà H số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông L và bà H ngày 15/3/2017 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thi hành ngay khi quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn - ông Lê Văn L trình bày:

Ông L đồng ý có thỏa thuận với bà H về việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông L và bà H ngày 15/3/2017, hiện nay ông L thừa nhận chưa thanh toán số tiền còn lại 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà H. Tuy nhiên, khi ông L chuyển nhượng đất cho bà H thì ông L phải chi tiền hoa hồng cho người giới thiệu là ông Đặng Văn N số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tại nhà bà H có sự chứng kiến của vợ chồng bà H, ông Đ, và hiện nay gia đình ông L rất khó khăn, bà H khởi kiện yêu cầu ông L trả số tiền còn lại 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), ông L có ý kiến như sau:

Yêu cầu Tòa án triệu tập ông Đặng Văn N là người môi giới chuyển nhượng đất, buộc ông N trả lại cho ông L 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để ông L trả lại cho bà H.

Số tiền còn lại 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông L xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho đến khi dứt số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 27/02/2018 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thu H đối với ông Lê Văn L.

Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm trả cho bà Lê Thu H số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 15/3/2017 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn L chậm thi hành hoặc không thi hành, thì phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Các đương sự tự nguyện thi hành án hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

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

Ngày 06/3/2018, bị đơn – ông Lê Văn L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn – ông Lê Văn L yêu cầu được trả dần số tiền 70.000.000 đồng vì hoàn cảnh khó khăn, 50.000.000 đồng đề nghị người nhận hoa hồng chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về 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: Do ông L đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên đề nghị sửa án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 15/3/2017 thể hiện nội dung ông Lê Văn L chuyển nhượng cho bà Lê Thu H 300m^2 đất, tờ bản đồ 42, thửa số 89 tọa lạc tại xã TA1, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 3.950.000.000 đồng. Theo xác nhận của ông L, ngày

20/3/2017 trong hợp đồng thì ông L đã nhận tiền cọc 02 lần tổng cộng là 650.000.000 đồng.

Tại Biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã TA1, huyện CC, 02 bên xác nhận không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và ông L cam kết sẽ trả lại cho bà H 650.000.000 đồng tiền cọc làm 02 lần, lần 01 vào ngày 19/4/2017 sẽ trả 530.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng sẽ trả vào ngày 13/6/2017. Tuy nhiên cho đến nay, phía ông L mới trả được 530.000.000 đồng, còn thiếu lại 120.000.000 đồng. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 120.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện CC đã buộc ông L phải trả lại 120.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Việc ông L kháng cáo cho rằng án xử sơ thẩm không khách quan, do hoàn cảnh của ông khó khăn, ngoài ra phải chi thêm tiền cho cò đất là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Văn L phải chịu. Tuy nhiên, ông L đã trên 60 tuổi, hoàn cảnh khó khăn, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông L, do đó sửa một phần án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Lê Văn L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2018/DS-ST ngày 27/02/2018 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thu H đối với ông Lê Văn L.

Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm trả cho bà Lê Thu H số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 15/3/2017 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn L chậm thi hành hoặc không thi hành, thì phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Các đương sự tự nguyện thi hành án hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) cho ông Lê Văn L.

Hoàn trả cho bà Lê Thu H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007109 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Lê Văn L, hoàn lại cho ông L tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0032013 ngày 08/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu/15.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức