

**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: 866/2020/DS-PT

Ngày 14-9-2020

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trịnh Minh Đức.

Các Thẩm phán: Bà Châu Thị Diệp;
Bà Đặng Thị Bích Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Trang – 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 Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 14/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 304/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3899/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị Hồng H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Đường T, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Đường P, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Ngô Phát L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Trúc Q, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Đường C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Xuân Đ – Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Mạnh H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà Ngô Ngọc P, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 2/ Bà Ngô Ngọc M, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3/ Ông Ngô Công B, sinh năm 1978.
- 4/ Ông Ngô Thanh L, sinh năm 1983.
Cùng địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 5/ Ông Ngô Công C, sinh năm 1965.
- 6/ Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1966.
- 7/ Ông Ngô Thanh L, sinh năm 1991.
Cùng địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 8/ Bà Trương Ngọc B, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Đường L, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 9/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1939.
- 10/ Bà Ngô Thanh H, sinh năm 1985.
Cùng địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Người giám hộ của bà Ngô Thanh H: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1939;
địa chỉ: Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H có đại diện hợp pháp bà Trần Thị Kim C trình bày:

Ngày 26/3/2016, bà Mai Thị Hồng H và ông Ngô Phát L có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 10.000m² thuộc các thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 12.500.000.000 đồng (Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng). Phần đất này đã được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số 060/QSĐĐ cấp ngày 25/01/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 18/10/2014. Đôi bên thỏa thuận, bà H đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Ngay sau khi ký thỏa thuận đặt cọc thì bà H đã giao cho ông L số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngày 24/4/2016 bà H tiếp tục đặt cọc thêm cho ông L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và thỏa thuận đến ngày 15/5/2016 bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó bà H nhiều lần liên hệ ông L để yêu cầu ký hợp đồng công chứng và giao số tiền còn lại nhưng không liên hệ được với ông L. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu ông Ngô Phát L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2016 theo thỏa thuận.

Ngày 20/12/2018 bà H có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu như sau: Bà H yêu cầu ông Ngô Phát L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích khoảng 10.000m² thuộc thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 (TL1992) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 060/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/01/2005, theo thỏa thuận lập ngày 26/3/2016. Trường hợp ông Ngô Phát L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông L phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) gồm 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc; yêu cầu ông L trả toàn bộ số tiền ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Kim C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H, cụ thể: Rút yêu cầu ông Ngô Phát L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2016 giữa bà H và ông L đối với phần đất diện tích khoảng 10.000m² thuộc thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 (TL1992) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 060/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2005. Nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H yêu cầu ông L phải trả cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) gồm 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng và 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc; yêu cầu ông L trả toàn bộ số tiền ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Phát L trình bày:

Nguyên gia đình ông Ngô Phát L được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 10.242m² thuộc các thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này trước đây ba của ông L là ông Ngô Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 thì ông B chết nên hộ gia đình và các anh chị em trong hộ đã làm giấy ủy quyền cho ông L đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào năm 2016 gia đình ông L có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên để trang trải cuộc sống. Thông qua người môi giới, bà Mai Thị Hồng H có đến thương lượng với ông L và gia đình ông L để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, gia đình ông L đưa toàn bộ giấy tờ đất cho bà H xem và bà H đồng ý mua nên đôi bên thống nhất chuyển nhượng 10.000m² phần đất nêu trên (chuyển nhượng toàn bộ 10.242m² nhưng trừ trụ điện và lộ giới) với giá chuyển nhượng là 12.500.000.000 đồng (Muoi hai tỷ năm trăm triệu đồng) và thỏa thuận bà H đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Tuy nhiên đến ngày 24/4/2016 bà H đến nhà và nói với ông L là kẹt tiền nên không giao hết số tiền còn lại của hợp đồng và xin đặt cọc thêm cho gia đình ông L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và thỏa thuận đến ngày 15/5/2016 bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại và đôi bên ký hợp đồng chính thức công chứng. Gia đình ông L thống nhất và nhận thêm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc từ bà H.

Đến thời hạn thỏa thuận thanh toán số tiền còn lại và ký hợp đồng công chứng nhưng bà H không đến. Gia đình ông L không biết địa chỉ nhà của bà H, chỉ biết bà H là chủ cây xăng gần nhà ông L và gia đình nhiều lần liên hệ với bà H qua điện thoại nhưng lúc thì bà H nói bận đi Hà Nội, lúc thì không liên lạc được nên đôi bên không ký được hợp đồng và bà H cũng không giao số tiền còn lại cho gia đình ông L như thỏa thuận. Ông L và gia đình chờ bà H một thời gian dài (hơn 06 tháng) nhưng bà H không đến giao tiền chuyển nhượng xem như bà H bỏ tiền đặt cọc. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đến ngày 04/01/2017 gia đình ông L buộc phải chuyển nhượng phần đất trên cho người khác để trang trải gia đình. Ngay khi gia đình ông L ký hợp đồng nhận cọc của người khác thì bà H xuất hiện và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, lúc này ông L nói đã ký hợp đồng nhận cọc của người khác nên bà H mới đi khỏi kiện.

Việc bà H cho rằng nhiều lần liên hệ ông L để giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên hệ được với gia đình ông L là không có căn cứ, bởi lẽ nhà ông L ngay sát cây xăng do bà H là chủ tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà H muốn có thể đến nhà ông L nhưng do bà H không có thiện chí nên mới không đến gặp gia đình ông L. Vì vậy, việc không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà H nên ông L và gia đình ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Nếu bà H đồng ý thì gia đình tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc D trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc D cũng là một thành viên trong hộ gia đình ông Ngô Phát L. Nguyên hộ gia đình bà D được cấp quyền sử dụng đất phần đất diện tích 10.242m² thuộc các thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/3/2016 gia đình bà D có thống nhất chuyển nhượng phần đất này cho bà Mai Thị Hồng H và đồng ý để ông Ngô Phát L đại diện hộ gia đình giao dịch với bà H, thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng/1000m² (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng/1000m²) và bà H đặt cọc cho gia đình bà D số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và hẹn 30 ngày sau ra công chứng giao đủ số tiền còn lại. Ngày 24/4/2016 bà H có đến đặt cọc thêm cho gia đình bà D số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và hẹn đến ngày 15/5/2016 sẽ giao đủ số tiền còn lại, bà H có nói là nếu không mua tiếp thì bị mất tiền đặt cọc, nếu bên gia đình ông L không bán thì phải bồi thường đặt cọc.

Đến ngày hẹn giao số tiền còn lại nhưng bà H không đến, gia đình bà D nhiều lần liên hệ với bà H nhưng không được nên xem như bà H bỏ cọc. Gia

đình cũng chờ đợi bà H một thời gian dài để xem bà H có đến giao tiền tiếp theo không, nhưng vẫn không thấy bà H đến. Hoàn cảnh kinh tế gia đình bà D khó khăn nên phải chuyển nhượng đất để trang trải nhưng bà H không tiếp tục giao tiền làm ảnh hưởng đến kinh tế của gia đình bà D. Vì vậy, đến ngày 04/01/2017 bắt buộc gia đình bà D phải chuyển nhượng phần đất trên cho người khác để trang trải cuộc sống gia đình. Ngay khi gia đình bà D chuyển nhượng đất này cho người khác, vừa mới nhận cọc thì bà H xuất hiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng gia đình bà D không đồng ý vì bà H đã vi phạm thỏa thuận nên mất cọc và gia đình bà D đã nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác.

Việc không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà H nên bà D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Nếu bà H đồng ý thì gia đình bà D tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc P, bà Ngô Ngọc M, ông Ngô Công B, ông Ngô Thanh L, ông Ngô Công C, ông Ngô Thanh L, bà Trương Ngọc B, bà Nguyễn Thị Hp, bà Ngô Thanh H (có người đại diện là bà Nguyễn Thị H) trình bày:

Các ông, bà có cùng ý kiến trình bày và yêu cầu như của ông Ngô Phát L và bà Lê Thị Ngọc D.

Do bận công việc nên các ông, bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và cam kết không khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 10.000m² thuộc các thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Hồng H về việc yêu cầu ông Ngô Phát L trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Ghi nhận hộ ông Ngô Phát L (gồm bà Ngô Ngọc P, bà Ngô Ngọc M, ông Ngô Công B, ông Ngô Thanh L, ông Ngô Công C, bà Lê Thị Ngọc D, ông Ngô Thanh L, bà Trương Ngọc B, bà Nguyễn Thị H, bà Ngô Thanh H - có người đại diện là bà Nguyễn Thị H) tự nguyện hỗ trợ cho bà Mai Thị Hồng H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp hộ ông Ngô Phát L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hộ ông L phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/3/2020, bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H: Buộc ông Ngô Phát L trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H và bà Nguyễn Trúc Q là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Ngô Phát L thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ông Ngô Phát L trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền nhận cọc của bà Mai Thị Hồng H là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Về án phí mỗi bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án giữa bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H và bà Nguyễn Trúc Q là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Ngô Phát L tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của đương sự:

- Đơn kháng cáo bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H còn trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H và bà Nguyễn Trúc Q là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Ngô Phát L đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể ông Ngô Phát L trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền nhận cọc của bà Mai Thị Hồng H là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), về án phí mỗi bên phải chịu theo quy định của pháp luật. Xét thấy, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST

ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Về áp dụng Luật nội dung giải quyết vụ án:

Giao dịch dân sự về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy nhận cọc ngày 26/3/2016 và thỏa thuận ngày 24/4/2016 giữa bà Mai Thị Hồng H và ông Ngô Phát L phát sinh tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

II. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H đúng quy định và còn trong hạn luật định nên cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

III. Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Kim C là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H và bà Nguyễn Trúc Q là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Ngô Phát L tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông Ngô Phát L trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền nhận cọc của bà Mai Thị Hồng H là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Về án phí mỗi bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà Mai Thị Hồng H không phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên các đương sự bà Mai Thị Hồng H, ông Ngô Phát L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, như nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở nên chấp nhận.

Xét ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa, như nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Khoản 2 Điều 148, Khoản 3 Điều 212, Điều 293, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 309, Điều 313 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Hồng H yêu cầu bị đơn ông Ngô Phát L tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 10.000m² thuộc các thửa 1065, 1066, 1067 tờ bản đồ số 04 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Ông Ngô Phát L trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền nhận cọc ngày 26/3/2016 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và ngày 24/4/2016 là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên đương sự tự nguyện thi hành án hoặc thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà Mai Thị Hồng H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Ngô Phát L chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã nêu trên thì ông Ngô Phát L phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Mai Thị Hồng H phải chịu 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 60.250.000đ (Sáu mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) bà Mai Thị Hồng H đã nộp theo biên lai thu số 0021809 ngày 27/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố

Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền tạm ứng án phí còn dư 48.250.000đ (Bốn mươi tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Ông Ngô Phát L phải chịu 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

IV. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị Hồng H không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Mai Thị Hồng H số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0078787 ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Bình Chánh, TP.HCM;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Trịnh Minh Đức