

**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: 407/2021/DSPT

Ngày: 27 - 4 - 2021

Về việc 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: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương
2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
92/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 về việc việc “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của
Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1086/2021/QĐPT-DS ngày 17
tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3309/2021/QĐ-PT ngày
06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chu Văn K, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A1, khu phố 2, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: 1. Ông Vũ Minh T, sinh năm 1983 (vắng
mặt);

Địa chỉ: Số A2, đường 79, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

2. Ông Hoàng Sỹ B, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số A3, đường K, phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A4 đường L, ấp 5, xã D, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Triệu Thị Ái N, sinh năm 1994 (có mặt ngày xét xử, vắng mặt ngày tuyên án).

Địa chỉ: Số A5 đường TTH 07, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A6, đường L, khu phố M, phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai, nguyên đơn ông Chu Văn K có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Sỹ B trình bày:

Ông Văn K và ông Trần Văn L hợp tác mua bán đất cùng nhau đã lâu, nên rất tin tưởng trong công việc cũng như trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước đây vì là đối tác và có mối quan hệ thân thiết, nên có những giao dịch ông K và ông L chỉ trao đổi qua điện thoại, sau khi thống nhất các bên tiến hành ký hợp đồng giao dịch. Vì vậy, khi nghe ông L thông báo cho ông K việc ông có ý định chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 402, tờ bản đồ số 7 (theo tài liệu năm 2005) có diện tích 711,9m² tọa lạc tại phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Trần Văn L đã được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận số vào sổ H01841/15 ngày 20/01/2009. Ông K đồng ý mua, sau khi hai bên thống nhất giá đề tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000đồng/m² với diện tích chuyển nhượng là 500m². Tổng giá trị chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Vì thế, ông K đã tiến hành đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 31/5/2018, ông K và ông L tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản. Phương thức thanh toán được quy định tại Điều 2 của hợp đồng, Cụ thể như sau:

Đợt 1: Đặt cọc 690.000.000 đồng.

Đợt 2: Sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc thì trả hết một lần sau khi ký công chứng ủy quyền toàn quyền, ông L ký tên xác nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng. Như đã trình bày, giữa ông K và ông L có sự tin tưởng nhau tuyệt đối, nên có những giao dịch ông K và ông L không có ký đặt cọc, nhưng vì giao dịch này với số tiền lớn, nên ông K có yêu cầu ông L ký xác nhận việc nhận tiền cọc và ông L đã ký nháy xác nhận trên hợp đồng bản chính, còn ông K ký bên người đặt cọc và ông L giao cho ông K bản phô tô giấy chứng nhận của phần đất nói trên.

Cũng thời điểm trên, ông L đang có ký hợp đồng mua bán căn hộ số SA 03-06 của Công ty cổ phần Nhà Mơ, nên ông L đã điện thoại yêu cầu ông K thay mặt ông thanh toán tiếp tiền mua căn hộ giúp ông, số tiền này được ông L thống nhất cộng vào tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký ngày 31/5/2018.

Ngày 19/6/2018 ông K có nhờ ông Nguyễn Văn C thay mặt ông chuyển khoản cho ông L số tiền 194.564.000 đồng. Số tiền trên được chuyển khoản vào tài khoản của Công ty cổ phần Nhà Mơ với nội dung: Ông C nộp thay cho ông L thanh toán căn hộ SA 03-06.

Như vậy, tổng số tiền ông K đã đặt cọc cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L là 884.564.000 đồng.

Đến ngày các bên thỏa thuận ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông K không liên lạc được với ông L, ông L cũng viện nhiều lý do không gặp ông K cũng như không thực hiện việc chuyển nhượng như cam kết ban đầu. Ông K đã nhiều lần đến gia đình ông L để nói chuyện, trao đổi và yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, hoặc là ông L trả lại tiền cọc đã nhận cho ông K, nhưng ông L phủ nhận có việc nhận tiền cọc, rồi lại thừa nhận có nhận tiền cọc và hứa sẽ trả lại cho ông K, nhưng từ đó đến nay vẫn không thực hiện.

Quá trình tìm hiểu, ông K được biết ông L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà ông đã đặt cọc trước đây cho ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng số 20711 ngày 19/10/2018 tại Văn phòng công chứng Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác sau khi đã nhận tiền đặt cọc của ông K là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vì vậy, ông K khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L phải có trách nhiệm trả lại số tiền thỏa thuận đặt cọc theo hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 31/5/2018 và ngày 19/6/2018 là 884.568.000 đồng và phải trả một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 884.568.000 đồng do bên ông L từ chối việc giao kết, không thực hiện hợp đồng đã làm thiệt hại đến quyền lợi của ông K. Ông L cũng đã vi phạm nghĩa vụ đối với bên nhận đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng ngày 31/5/2018.

Bị đơn ông Trần Văn L trình bày tại bản tự khai ngày 30/10/2020:

Tòa án có yêu cầu ông cung cấp hợp đồng mua bán với ông K nhưng ông không cung cấp được, bên ông K còn giữ.

Nội dung của hợp đồng là ông có ký với ông K trong hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên, ông có nhận cọc của ông K 690.000.000 đồng, sau hai mươi ngày phải thanh toán hết, vì ông có hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án tại Long An và thanh toán cho chủ đầu tư hơn 1.000.000.000 đồng. Trong hợp đồng này nếu ông không thanh toán thì ông bị chịu phạt số tiền 700.000.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu ông K phải thanh toán hết sau 20 ngày, nếu ông K không thanh toán thì ông K phải

chịu trách nhiệm. Ông C khai chuyển tiền cho ông K khoảng hơn 100.000.000 đồng vào dự án Nhà Mơ, việc này không liên quan vào phần đất ông bán cho ông K, đó là phần của ông K bán cho người mua đất của số thửa 4001 do ông đứng tên, còn nếu có liên quan thì ông K phải trả vào hợp đồng mà ông K đã mua của ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày tại bản tự khai ngày 24/9/2020:

Trước đây ông có mua của ông Chu Văn K một lô đất, thời điểm này ông còn nợ ông K số tiền 250.000.000 đồng. Khoảng 2 giờ ngày 19/6/2018, ông K có điện thoại cho ông yêu cầu thanh toán số tiền trên cho ông Trần Văn L (ông K thông báo là bên ông K đang đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ông K yêu cầu ông ra Ngân hàng nộp tiền thay cho ông Trần Văn L số tiền là 194.564.000 đồng vào tài khoản của Công ty cổ phần Nhà Mơ nơi ông L ký hợp đồng mua căn hộ SA-03-06. Số tiền nêu trên được chuyển qua Ngân hàng công thương Việt Nam - chi nhánh Gò Vấp.

Ông được biết khoản tiền mà ông nộp thay cho ông L là số tiền mà ông K tiếp tục dùng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn L. Đây là khoản tiền của ông K mà ông còn nợ và nay ông thanh toán cho ông L thay ông K để đặt cọc. Ông và ông L không có quan hệ làm ăn hay giao dịch gì khác. Ông xác nhận số tiền trên là của ông K. Kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, đồng thời ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

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

- Hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 31/5/2018 được ký kết giữa ông Trần Văn L và ông Chu Văn K.

- Buộc ông Trần Văn L phải trả cho ông Chu Văn K số tiền đã nhận cọc là 690.000.000 đồng, số tiền bồi thường cọc là 690.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn L về việc trả lại cho ông Chu Văn K số tiền 194.564.000 đồng.

Tổng cộng là 1.574.564.000 đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ phần yêu cầu kiện đòi bồi thường gấp đôi số tiền cọc của số tiền 194.564.000 đồng do ông K rút yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/01/2021, ông Trần Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Chu Văn K có người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Trần Văn L có người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Bị đơn ông Trần Văn L có người đại diện theo ủy quyền yêu cầu sửa án sơ thẩm với lý do việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông K, nên ông K phải bị mất cọc.

Nguyên đơn ông Chu Văn K có người đại diện theo ủy quyền đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa nhận thấy: Bên mua đã được xem bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L với diện tích 711,9m²; Diện tích chuyển nhượng chỉ ước tính khoảng 500m² do một phần đất đã được chuyển nhượng bằng giấy tay cho 02 người khác, đôi bên không đo vẽ phần diện tích chuyển nhượng.

Phía bị đơn không thừa nhận hợp đồng ngày 31/5/2018 mà cho rằng đôi bên có ký một 01 hợp đồng khác có cùng nội dung chỉ khác là không có việc ủy quyền nhưng không cung cấp được chứng cứ. Tuy nhiên, phía bị đơn đã trình bày việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đúng với những nội dung đã ghi trong hợp đồng ngày 31/5/2018 tại trang 1 và phần nhận tiền, thời gian giao hết số tiền còn lại tại trang 2. Không bên nào yêu cầu giám định chữ ký của ông L. Do vậy, hợp đồng này có giá trị để xem xét.

Như vậy, thỏa thuận giữa đôi bên không rõ ràng về các điều khoản để làm cơ sở thực hiện như: diện tích chuyển nhượng, đo vẽ để xác định vị trí cũng như tách phần đất mà trước đó ông L đã chuyển nhượng cho người khác, thời gian ra công chứng, thời gian giao nhận đất, phương thức thanh toán, không có thỏa thuận bổ sung sau khi ký hợp đồng ngày 31/5/2018, từ đó không có cơ sở để xác định nghĩa vụ vi phạm cụ thể của bên nào trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác nhận ông L nói mới nhận cọc 690.000.000 triệu đồng, nên chỉ ký tên ở chỗ ghi số tiền 690.000.000đ tại Điều 2. Vì vậy, những nội dung dưới phần ký nhận tiền cọc và nội dung tại Điều 3 ông L không ký, nên không có cơ sở để buộc rằng

buộc trách nhiệm. Từ đó, không có căn cứ để xác định lỗi hoàn toàn của bên chuyên nhượng, cũng như buộc nghĩa vụ bồi thường theo điều 3 của hợp đồng. Trong trường hợp này, đôi bên cùng có lỗi nên ông L phải hoàn trả lại tiền cọc là phù hợp. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định.

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 và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 31/5/2018 được ký kết giữa ông Chu Văn K và ông Trần Văn L (BL 12) thể hiện trong Hợp đồng tại thời điểm ký kết các bên đã thỏa thuận như sau: (Bên A) ông L đồng ý bán cho (bên B) ông K một căn nhà nằm trên khuôn viên đất thuộc thửa 402, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 500m² với giá là 20.000.000đồng/m².

Tại Điều 1 của Hợp đồng quy định về phương thức thanh toán:

- Đợt 1: Đặt cọc 690.000.000 (Sáu trăm chín mươi triệu) đồng.
- Đợt 2: Sau 20 ngày từ ngày đặt cọc thì trả hết sau khi công chứng ủy quyền. (Lưu ý: Ông L sẽ ủy quyền toàn quyền cho bên mua đi làm thủ tục chuyển đổi cũng như sử dụng mà không đòi hỏi thêm một khoản chi phí nào).

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà và đất giữa hai bên thì ngay sau khi ký xong Hợp đồng, phía ông K đã đặt cọc cho ông L số tiền 690.000.000 (Sáu trăm chín mươi triệu) đồng.

Xét, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054983 ngày 20/01/2009, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: HO1841/15 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Văn L thể hiện diện tích là 711.9m². Theo hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 31/5/2018 thì hai bên chỉ ước lượng diện tích khoảng 500m², *(theo người đại diện của ông L khai đã chuyển nhượng một phần diện tích bằng giấy tay cho ông Minh và 1 người khác trong tổng số 711.9m²)*, đại diện ông L cũng không xác định được diện tích là bao nhiêu, chỉ nghe ông L nói dẫn ra và chỉ phần đất bán. Mặt khác, phía dưới hợp đồng chỉ có chữ ký của phía người mua là ông K, phía người bán là ông L không ký tên. Theo người đại diện của nguyên đơn thì ông L chỉ ký nháy trên chỗ ghi số tiền tại Điều 2 của hợp đồng, việc này không được ông L thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L cũng không thừa nhận chữ ký nháy trong tờ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 31/5/2018 là của ông L, mà cho rằng ông L có ký vào một hợp đồng trong đó

ghi rõ là hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng sau 20 ngày, chứ không có ghi ủy quyền toàn quyền như trong hợp đồng nguyên đơn đang đi kiện và phía dưới hợp đồng này ông L có ký và ghi rõ họ tên, nhưng thừa nhận có nhận số tiền 690.000.000 đồng. Còn phía nguyên đơn vẫn khẳng định chỉ có duy nhất một hợp đồng viết tay ngày 31/5/2018 này.

Sau khi hai bên tiến hành đặt cọc xong và theo thỏa thuận là sau 20 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày ra công chứng thì cả hai bên đều không liên hệ với nhau để ra công chứng. Quá thời hạn phía ông K không được ông L thông báo, nhưng cũng không liên hệ lại. Phía ông L cũng không thông báo cho phía ông K đến ngày ra công chứng và cũng không thông báo việc chấm dứt thực hiện hợp đồng với ông K đã tự ý bán cho người khác. Nguyên đơn cho rằng việc thông báo ngày ra công chứng là nghĩa vụ của bị đơn, nhưng bị đơn không thông báo, nên lỗi thuộc về bị đơn. Do đó, bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn và bồi thường một khoản tiền bằng khoản tiền đặt cọc do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Còn bị đơn thì cho là nghĩa vụ thông báo ra Công chứng là của nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không thông báo là lỗi của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn phải bị mất cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thỏa thuận giữa đôi bên không rõ ràng về các điều khoản để làm cơ sở thực hiện như: diện tích chuyển nhượng, không đo vẽ để xác định vị trí cũng như tách phần đất mà trước đó ông L đã chuyển nhượng cho người khác, thời gian ra công chứng, thời gian giao nhận đất, phương thức thanh toán, không có thỏa thuận bổ sung sau khi ký hợp đồng ngày 31/5/2018, từ đó không có cơ sở để xác định nghĩa vụ vi phạm cụ thể của bên nào trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì xét về lỗi cả hai bên đều có lỗi, nên không có bên nào phải mất cọc và phải bồi thường cọc. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 3 của Hợp đồng để nhận định ông L có lỗi và buộc bên bán là ông L không bán thì phải đền gấp đôi số tiền đã nhận và từ đó buộc bên bán là ông L phải hoàn trả cọc và bồi thường là không đúng, mà cần buộc ông L phải hoàn lại số tiền cọc đã nhận là 690.000.000 đồng cho ông K. Nên chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền 194.564.000 đồng, nguyên đơn cho rằng thực tế là liên quan đến việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 31/5/2018, nhưng không có chứng cứ chứng minh và không có bên nào kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L

Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 123, Khoản 2 Điều 131, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm d Khoản 1 Điều 10, điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, Hôn nhân và gia đình.

Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 31/5/2018 được ký kết giữa ông Trần Văn L và ông Chu Văn K.

- Buộc ông Trần Văn L phải trả cho ông Chu Văn K số tiền đã nhận cọc là 690.000.000 (Sáu trăm chín mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn L về việc trả lại cho ông Chu Văn K số tiền 194.564.000 (Một trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng.

Tổng cộng là 884.564.000 (Tám trăm tám mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ phần yêu cầu kiện đòi bồi thường gấp đôi số tiền cọc của số tiền 194.564.000 (Một trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng do ông K rút yêu cầu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L được miễn.

Ông Chu Văn K phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 31.600.000 (Ba mươi một triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Chu Văn K số tiền tạm ứng án phí 19.268.460 (Mười chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi) đồng theo

biên lai thu tiền số AA/2019/0025863 ngày 16/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và 19.268.460 (Mười chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0104849 ngày 10/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn L được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận MH;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận MH;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Thương/15).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo

