TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2018/DS-PT Ngày 15-8-2018 V/v yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Lệ Hường;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trung Vân;

Bà Lương Thị Hồng.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Phượng – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018, về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2018/QĐ-PT ngày 13-7-2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2018/QĐ-PT ngày 07-8-2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Hồng D; cư trú tại: Số 10, ngõ 3, đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn - vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hồng D: Bà Đới Thị Quỳnh A; cư trú tại: Số 95, đường L1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15-3-2018) - có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D (tên gọi khác: D1); cư trú tại: Số 80, đường B1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn - có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T; cư trú tại: Số 10, ngõ 3, đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn - vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Bà Đới Thị Quỳnh A; cư trú tại: Số 95, đường L1, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15-3-2018) - có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Đặng Hồng D có nhà, đất tại thửa đất số 15, diện tích thửa đất là 146,3m^2, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại khối 7, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 15). Ngày 30-01-2011, ông Đặng Hồng D đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CH-00570 đối với thửa đất số 15 nói trên. Ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D đã thỏa thuận về việc ông Đặng Hồng D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D thửa đất số 15; hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ghi ngày, tháng, năm, giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D. Hợp đồng có chữ ký của ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D; không có chữ ký của bà Trần Thị T và chưa thực hiện công chứng theo quy định.

Để bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ngày 10-6-2016, ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà Nguyễn Thị D đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 15, giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng; thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền chuyển nhượng là từ ngày 10-6-2016 đến hết ngày 15-7-2016. Ngoài ra, ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D còn thỏa thuận về nghĩa vụ của các bên nếu từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Hồng D trình bày: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị D, ông Đặng Hồng D đã trao đổi với vợ là bà Trần Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, nhưng bà Trần Thị T không đồng ý. Do đó, ông Đặng Hồng D không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D theo thỏa thuận. Sau đó, ông Đặng Hồng D đã trả cho bà Nguyễn Thị D 70.000.000 đồng, gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền bồi thường do không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị D vẫn thường xuyên gây khó khăn cho ông Đặng Hồng D trong việc thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 15. Do đó, ông Đặng Hồng D khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10-6-2016 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Dy trình bày: Ngày 10-6-2016, giữa bà và ông Đặng Hồng D thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15; hai bên

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc như ông Đặng Hồng D đã trình bày. Sau khi thỏa thuận và nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, ông Đặng Hồng D đã giao chìa khóa nhà cho bà Nguyễn Thị D và bà đã chuyển một số đồ dùng vào ngôi nhà trên thửa đất số 15.

Tuy nhiên, hết ngày 15-7-2016, là thời hạn hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đặng Hồng D không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà Nguyễn Thị D liên lạc với ông Đặng Hồng D để trao đổi, nhưng không liên lạc được. Do đó, khoảng tháng 8 năm 2016, bà Nguyễn Thị D đã gửi đơn đến các Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố L để ngăn chặn việc ông Đặng Hồng D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Về số tiền đặt cọc và tiền bồi thường, bà Nguyễn Thị D xác định bà không được nhận số tiền 70.000.000 đồng như ông Đặng Hồng D đã khai. Do đó, bà Nguyễn Thị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hồng D; bà Nguyễn Thị D yêu cầu ông Đặng Hồng D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15; trường hợp không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đặng Hồng D phải trả lại cho bà 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, trả tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc tính từ ngày 10-6-2016 đến nay, và trả tiền phạt cọc tính theo mức chênh lệch giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2016 và thời điểm hiện nay theo giá thị trường.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị D trình bày khoảng tháng 5 năm 2017, ông Đặng Hồng D tháo dỡ ngôi nhà trên thửa đất số 15, không thông báo cho bà Nguyễn Thị D biết; bà cũng không biết ông Đặng Hồng D đã mang số tài sản là đồ dùng của bà để trong ngôi nhà đi đâu. Do đó, bà Nguyễn Thị D đã viết đơn yêu cầu Công an thành phố L xem xét, giải quyết vụ việc; trường hợp phát sinh tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại về tài sản, bà Nguyễn Thị D sẽ khởi kiện ông Đặng Hồng D bằng vụ kiện dân sự khác.

Bà Trần Thị T trình bày: Quyền sử dụng thửa đất số 15 và tài sản có trên đất là tài sản chung của bà và ông Đặng Hồng D. Bà Trần Thị T không được trao đổi với ông Đặng Hồng D và không nhất trí việc ông Đặng Hồng D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15 cho bà Nguyễn Thị D. Do đó, bà Trần Thị T đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10-6-2016 giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 10-5-2018, Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 358, 122, 127, 134, 410, 689, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hồng D, hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10-6-2016 giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D vô hiệu;

Ông Đặng Hồng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tương đương giá trị số tiền đặt cọc, tổng số tiền phải trả là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ trả lãi chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 28-5-2018, bà Nguyễn Thị D kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị D và ông Đặng Hồng D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D và bà Đới Thị Quỳnh A, là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, gồm các nội dung sau:

- Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, không ghi ngày, tháng, năm và hợp đồng đặt cọc ngày 10-6-2016 giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D;

- Ông Đặng Hồng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 105.000.000 đồng.

Bà Đới Thị Quỳnh A thay mặt ông Đặng Hồng D đã trả đủ số tiền 105.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D tại phiên tòa phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, do đó, kháng cáo hợp lệ.

Quan điểm về việc giải quyết đối với Bản án sơ thẩm bị kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D và bà Đới Thị Quỳnh A, là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10-6-2016, ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D đã ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng đặt cọc là ngày 15-7-2016; ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D cũng đã lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng, năm; không có chữ ký của bà Trần Thị T và chưa được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, hết thời hạn theo thỏa thuận, ông Đặng Hồng D không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D và bà Đới Thị Quỳnh A, là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10-6-2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, không ghi ngày, tháng, năm giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D; ông Đặng Hồng D có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 105.000.000 đồng (một trăm linh năm triệu đồng).

[3] Xét thấy, việc thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị D và bà Đới Thị Quỳnh A tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 5 và Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định.

[4] Xác nhận bà Đới Thị Quỳnh A giao cho bà Nguyễn Thị D số tiền 105.000.000 đồng (một trăm linh năm triệu đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Hồng D có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị D số tiền 105.000.000 đồng, do đó, ông Đặng Hồng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.250.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D kháng cáo Bản án sơ thẩm; tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 5; Điều 300; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 255; Điều 261; khoản 2 Điều 358; khoản 2 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 29 của 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;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 10-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10-6-2016 giữa ông Đặng Hồng D và bà Nguyễn Thị D (D1); chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ghi ngày, tháng, năm về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 146,3m^2 tại khối 7, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn mà ông Đặng Hồng D đã được Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CH-00570 ngày 30-01-2011, giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Hồng D và bà Trần Thị T, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D (D1);

Buộc bà Nguyễn Thị D (tên gọi khác: D1) chấm dứt hành vi cản trở ông Đặng Hồng D thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 146,3m^2 tại khối 7, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Ông Đặng Hồng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 105.000.000 đồng (một trăm linh năm triệu đồng).

Xác nhận ông Đặng Hồng D, do bà Đới Thị Quỳnh A đại diện, đã trả cho bà Nguyễn Thị D đủ số tiền 105.000.000 đồng (một trăm linh năm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Hồng D phải chịu 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 02633 ngày 09-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Ông Đặng Hồng D còn phải nộp tiếp 4.650.000 đồng (bốn triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 02747 ngày 28-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Xác nhận bà Nguyễn Thị D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự 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 cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Chu Lệ Hường