

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2019/DS-PT

Ngày: 29-3-2019

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 TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/3/2019, 29/3/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Kim C, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường B, tổ M, khóm N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Lê Văn P, sinh năm 1986, địa chỉ: Khóm M, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Lương Thị Oanh N, sinh năm 1986, địa chỉ: Khóm M, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Anh Lê Văn P - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Lê Thị Kim C trình bày: Ngày 17 tháng 01 năm 2018, chị C có thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Văn P 02 (Hai) quyền sử dụng đất: Diện tích 88,2m², thửa số 88 và diện tích 88,2m², thửa 94, cùng tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng 02 (Hai) quyền sử dụng đất là 3.000.000.000đ. Hai bên thống nhất chuyển nhượng nhưng chưa tiến hành ký kết hợp đồng, chưa giao nhận đất; chị C và vợ chồng anh P thống nhất trong thời hạn 15 ngày sẽ tiến hành ký kết hợp đồng. Sau khi thỏa thuận xong, chị và vợ chồng anh P đã ký kết vào biên nhận, vợ chồng anh P đã đưa cho chị tiền cọc 200.000.000đ. Tuy nhiên, gia đình chị C không đồng ý cho chị C chuyển nhượng 02 (hai) quyền sử dụng đất nêu trên nữa nên chị C có đến gặp anh P nhiều lần để thỏa thuận việc hủy bỏ chuyển nhượng, nhưng vợ chồng anh P không đồng ý.

Từ khi ký biên nhận đề ngày 17/01/2018 cho đến nay, hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, đồng thời hai bên chưa giao, nhận 02 (hai) quyền sử dụng đất (nền nhà) nên chị C không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với các phần đất tranh chấp.

Ngày 13 tháng 9 năm 2018, chị C có đơn xin thay đổi đơn khởi kiện, yêu cầu hủy biên nhận đề ngày 17/01/2018 giữa chị với vợ chồng anh P với lý do: Hai bên chỉ giao nhận tiền cọc 200.000.000đ để tiến tới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (02 nền nhà) theo quy định. Anh Lê Văn P yêu cầu chị Lê Thị Kim C phải bồi thường tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật, chị C không thống nhất mà chỉ thống nhất bồi thường thêm số tiền là 50.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, chị Lê Thị Kim C yêu cầu hủy biên nhận đề ngày 17 tháng 01 năm 2018 giữa chị với vợ chồng anh Lê Văn P đã ký kết; chị thống nhất trả lại cho vợ chồng anh P số tiền đặt cọc 200.000.000đ và bồi

thường thêm cho vợ chồng anh P số tiền 50.000.000đ. Ngoài ra, chị không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

- *Anh Lê Văn P trình bày:* Ngày 17 tháng 01 năm 2018, vợ chồng anh với chị Lê Thị Kim C có thỏa thuận chuyển nhượng 02 (Hai) quyền sử dụng đất, diện tích 88,2m², thửa số 88 và diện tích 88,2m², thửa 94, cùng tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp với giá là 3.000.000.000đ/02 quyền sử dụng đất.

Sau khi thống nhất thỏa thuận thì vợ chồng anh có đưa cho chị C tiền cọc 200.000.000đ và hai bên cam kết trong thời hạn 15 ngày đến tại Phòng Công chứng thị xã H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (02 nền nhà) và vợ chồng anh P sẽ giao đủ số tiền còn lại cho chị C, nhưng do giá đất biến động tăng, nên chị C không thực hiện đúng theo thỏa thuận, mà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, trả lại tiền cọc, thống nhất bồi thường cho vợ chồng anh P số tiền 50.000.000đ để chuyển nhượng phần đất này cho người khác với giá cao hơn.

Chị C chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (02 nền nhà) và chưa giao, nhận quyền sử dụng đất (02 nền nhà) cho vợ chồng anh P nên vợ chồng anh P cũng không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp.

Tuy nhiên số tiền dùng để đặt cọc chuyển nhượng đất, vợ chồng anh có được là do bán chiếc xe, nên nếu chị C không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ trả lại cho vợ chồng anh số tiền 200.000.000đ dẫn đến thiệt thòi quyền lợi. Anh P không thống nhất hủy biên nhận đề ngày 17/01/2018 giữa vợ chồng anh với chị C và không thống nhất nhận số tiền bồi thường 50.000.000đ mà anh yêu cầu chị C phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, anh P xin rút yêu cầu phản tố, về việc bồi thường gấp 05 lần so với tiền đặt cọc và anh P yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết bồi thường theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, anh không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

- *Chị Lương Thị Oanh N trình bày:* Thống nhất toàn bộ lời trình bày của chồng chị là anh Lê Văn P. Ngoài ra, chị không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận đề ngày 17 tháng 01 năm 2018 giữa chị Lê Thị Kim C với anh Lê Văn P và chị Lương Thị Oanh N là vô hiệu.

Buộc chị Lê Thị Kim C phải trả cho anh Lê Văn P và chị Lương Thị Oanh N tiền đặt cọc 200.000.000đ và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 200.000.000đ, tổng cộng 400.000.000đ.

Kể từ ngày anh Lê Văn P và chị Lương Thị Oanh N có đơn yêu cầu thi hành án, mà bà Lê Thị Kim C chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phân tố của bị đơn (Lê Văn P).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Thị Kim C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000đ theo biên lai số: 02609 ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đồng Tháp; chị Lê Thị Kim C còn phải nộp thêm 14.700.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Văn P và chị Lương Thị Oanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Lê Văn P 21.000.000đ theo biên lai số: 0005150 ngày 17 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 10 năm 2018, anh Lê Văn P kháng cáo yêu cầu tiếp tục được chuyển nhượng đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Bị đơn: Không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục được chuyển nhượng đất hoặc chị C phải bồi thường tiền cọc gấp 03

lần số tiền đặt cọc và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới. Đồng thời yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của chị C là diện tích đất 88,2m² thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 33, tại phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp để bảo đảm thi hành án.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Kháng cáo của anh Lê Văn P làm trong hạn luật định, được xem là hợp lệ. Anh P yêu cầu chị C phải ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, thấy rằng:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên bàn bạc thống nhất và tiến hành đặt cọc, có làm biên nhận ngày 17/01/2018, số tiền cọc 200.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận cọc. Tuy nhiên, hợp đồng không được giao kết do chị C thay đổi ý, không đồng ý chuyển nhượng. Các bên không giao nhận đất hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nào khác. Do đó, án sơ thẩm buộc chị C trả lại tiền cọc 200.000.000đ đã nhận và trả thêm cho anh P, chị N một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc 200.000.000đ, tổng cộng 400.000.000đ là phù hợp khoản 2 Điều 328 BLDS. Anh P kháng cáo yêu cầu buộc chị C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp pháp luật.

Đối với việc anh P yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 88, tờ bản đồ số 33, diện tích 88,2m², đất tọa lạc tại khóm B, phường A do chị C đứng tên để đảm bảo thi hành án là không hợp lý, vì giá trị thửa đất cao hơn nhiều so với nghĩa vụ, đồng thời chị C cũng đã tự nguyện đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài khoản của chị C số tiền 410.000.000đ tại Ngân hàng A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53/2019/QĐ- BPKCTT ngày 25/3/2019 phong tỏa tài khoản của chị C tại Ngân hàng theo đề nghị của chị C là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử đã triệu tập chị Lương Thị Oanh N hợp lệ đến lần thứ 02, nhưng chị N vắng mặt không có lý do nên phiên tòa vẫn tiếp tục xét xử vắng mặt chị N theo quy định của pháp luật.

Chị Lê Thị Kim C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh P, chị N quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền trên đất. Ngày 17/01/2018, chị C với vợ chồng anh P tiến hành việc đặt cọc để thực hiện giao dịch, nay chị C không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất đã đặt cọc nói trên. Do đó, việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Nguồn gốc đất 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng là của chị C, diện tích 88,2m² thửa số 88 và diện tích 88,2m² thửa số 94 cùng tờ bản đồ số 33, đất tại phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 17/01/2018, chị C thỏa thuận với vợ chồng anh P giá chuyển nhượng đất là 3.000.000.000đ, giao tiền cọc cho chị C là 200.000.000đ, vợ chồng anh P cam kết trả số tiền 2.800.000.000đ còn lại trong thời hạn 15 ngày tại Phòng công chứng thị xã H. Hiện tại, chị C đã nhận đủ số tiền cọc được thể hiện tại biên nhận ngày 17/01/2018. Do chị C thay đổi ý là không chuyển nhượng đất cho anh P, nên không lập thủ tục theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận ngày 17/01/2018 để hoàn trả lại tiền đặt cọc cho vợ chồng anh P và chỉ đồng ý bồi thường cho vợ chồng anh P số tiền 50.000.000đ.

Theo nội dung thỏa thuận tại tờ biên nhận ngày 17/01/2018 thể hiện chị C là người chuyển nhượng đất, vợ chồng anh P là người nhận chuyển nhượng đã thống nhất việc đặt cọc để thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật; bên anh P chịu trách nhiệm giao tiền cọc, bên chị C chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền khi nhận đủ tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó chị C liên lạc với vợ chồng anh P để thông báo sẽ không chuyển nhượng đất với lý do là gia đình của chị không đồng ý; vợ chồng anh P yêu cầu chị C phải bồi thường cọc theo quy định của pháp luật.

[3] Qua nội dung trên cho thấy, mặc dù việc thỏa thuận đặt cọc không có lập hợp đồng mà chỉ lập biên nhận để nhận tiền cọc, nhưng trong đó đã thể hiện rõ ý chí của hai bên là đặt cọc để chuẩn bị tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Trên thực tế, hai bên chưa ký hợp đồng, chưa giao nhận đất nên chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ về chuyển nhượng đất. Theo quy định của pháp luật, nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Như vậy, chị C với vợ chồng anh P chỉ thỏa thuận cọc nhằm để ký kết hợp đồng mà không có thỏa thuận nào khác, nên vợ chồng anh P yêu cầu chị C phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc bồi thường cọc gấp 03 lần là không có cơ sở. Án sơ thẩm xử buộc chị C trả cho vợ chồng anh P tiền cọc 200.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 200.000.000đ là phù hợp pháp luật.

Anh P yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của chị C, đối với diện tích đất 88,2m² trị giá 1.500.000.000đ, Hội đồng xét xử đã có thông báo không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để phong tỏa tài sản này. Tuy nhiên, chị C tự nguyện đề nghị Tòa án phong tỏa tài khoản của chị đối với số tiền 410.000.000đ đang gửi Ngân hàng A - Chi nhánh Đồng Tháp để bảo đảm thi hành án (thay thế cho tài sản mà anh P yêu cầu phong tỏa nói trên). Tại phiên tòa, chị C khẳng định vẫn tự nguyện đề nghị phong tỏa số tiền này, do đó tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản của chị Lê Thị kim C tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, với số tiền 410.000.000đ để bảo đảm thi hành án, theo Quyết định số 53/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2019 và Quyết định số 03/2019/QĐSCBS-BPKCTT ngày 26/3/2019 (sửa chữa, bổ sung Quyết định số 53/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2019) của Tòa án Tỉnh là phù hợp pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh P, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Hội đồng xét xử ban hành để bảo đảm thi hành án. Đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

Án sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phát.

Về án phí: Anh P kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn P.

Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Lê Thị Kim C.

2. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, giữa chị Lê Thị Kim C với anh Lê Văn P, chị Lương Thị Oanh N là vô hiệu.

Buộc chị Lê Thị Kim C phải trả cho anh Lê Văn P và chị Lương Thị Oanh N số tiền 400.000.000đ.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, mà chị C chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản của chị Lê Thị kim C tại Ngân hàng A – Chi nhánh Đồng Tháp, với số tiền 410.000.000đ để bảo đảm thi hành án, theo Quyết định số 53/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2019 và Quyết định số 03/2019/QĐSCBS-BPKCTT ngày 26/3/2019 (quyết định này sửa chữa, bổ sung Quyết định số 53/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2019) của Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án Tỉnh.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh Lê Văn P.

3. Về án phí:

Chị Lê Thị Kim C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000đ theo biên lai số 02609 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, vậy chị C còn phải nộp tiếp số tiền là 14.700.000đ.

Anh Lê Văn P, chị Lương Thị Oanh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; anh P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ theo biên lai số 0005150 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Anh Lê Văn P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000đ theo biên lai số 0005293 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng