TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2019/DS-PT
Ngày: 08-5-2019
V/v"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Khương
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi
Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Phương Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa*:** Ông Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 đến ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2019/TLPT-DS ngày 13/3/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2019/DS-PT ngày 11/4/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1958

Trú tại địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương "Có mặt".

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1984; trú tại địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh "Có mặt".

Bị đơn: Bà Biên Thị H, sinh năm 1966 "Có mặt".

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965 " Vắng mặt".

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ 4, ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ông Q ủy quyền cho bà H tham gia phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Viết Tảo, sinh năm 1952.

Trú tại địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn bà Hoàng Thị N kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị N trình bày:

Ngày 25 tháng 4 năm 2018, bà N có ký Hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Biên Thị H để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích chiều ngang 50m mặt tiền đường, chiều dài hết thửa đất (trong đó có 150m^2 đất thổ cư), phần đất này thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ không số, có tổng diện tích 4.542m^2 tại: Ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Q do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cũ (nay là huyện C) cấp ngày 06/12/2000 (đất đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2008, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 32, mang tên hộ ông Nguyễn Văn Q) với giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho bà H, ông Q số tiền 1.000.000.000 đồng. Thỏa thuận đặt cọc ngày 25/4/2018 được làm 01 bản có bên bà H, ông Q và bà N cùng người làm chứng chị Phạm Thị Bích Tuyền ký tên. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đến ngày 25/5/2018 hai bên đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Tuy nhiên, tại phòng Công chứng G bà H đưa sơ đồ tách thửa ra thì bà N phát hiện thửa đất bà H chuyển nhượng không đúng như sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N trước đó. Do đó, bà N từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Phòng Công chứng, sau đó khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2018, yêu cầu vợ chồng bà H, ông Q phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn vợ chồng bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q thống nhất trình bày:

Ngày 25/4/2018 có ký thỏa thuận đặt cọc với bà Hoàng Thị N để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có diện tích chiều ngang 50m mặt tiền đường, chiều dài hết thửa đất (trong đó có 150m^2 đất thổ cư), phần đất này thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ không số, tổng diện tích 4.542m^2 tại: Ấp 1, xã Minh Thành, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Q do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cũ cấp ngày 06/12/2000 (đất đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2008, hiện đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 32, đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Q) với giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng. Bà H, ông Q đã nhận đặt cọc của bà N số tiền 1.000.000.000đồng, hẹn đến ngày 25/5/2018 hai bên đến Phòng Công chứng G để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Sau khi hoàn tất các thủ tục tách thửa thì vào ngày 25/5/2018, vợ chồng bà H, ông Q (các con đã ký ủy quyền cho ông Q được quyền thực hiện việc chuyển nhượng) và bà N có mặt tại Phòng Công chứng Gia Khang tại thị trấn C để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng phía bà N lại từ chối ký hợp đồng.

Do không có lỗi nên vợ chồng bà H, ông Q không đồng ý trả lại 01 tỷ tiền đặt cọc và 01 tỷ tiền phạt cọc cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Viết T (Chồng của bà N) trình bày:

Ông T là chồng của bà Hoàng Thị N, ông T thống nhất như trình bày và yêu cầu của bà Hoàng Thị N, ngoài ra ông T không trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Toà án nhân dân huyện C, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N về việc yêu cầu hủy bỏ "Thỏa thuận đặt cọc" ngày 25/4/2018 và yêu cầu buộc các đồng bị đơn bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 1.000.000.000đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N phải chịu 72.300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009477 ngày 27/6/2018 và biên lai thu số 0009697 ngày 26/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bà N còn phải nộp 29.700.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định: Bà N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, được trừ vào số tiền 1.500.000 đồng bà Hoàng Thị N đã nộp tại Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/01/2019, nguyên đơn bà Hoàng Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2018 giữa bà N và vợ chồng ông Q, bà H. Buộc vợ chồng bà H, ông Q phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngày 30/01/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ đối với Bản án số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Toà án nhân dân huyện C theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị N với bà Biên Thị H và ông Nguyễn Văn Q vào ngày 25/4/2018 vô hiệu, hai bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bà Hoàng Thị N không phải chịu án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà N, ông T với bà H đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa đề nghị Hội Đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận củ các đương sự. Chấp nhận kháng

nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và chấp nhận một phần kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả thỏa thuận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2018, giữa bà Hoàng Thị N và vợ chồng bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q;

Vợ chồng bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền đặt cọc là 979.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi chín triệu đồng) trong số 1.000.000.000đ đặt cọc (Hai bên thỏa thuận không phạt cọc);

Thời gian thanh toán số tiền 979.000.000 đồng nêu trên được chia làm 02 đợt: Đợt 01: Thanh toán 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) vào ngày 10/5/2019 tại Chi nhánh Ngân hàng ACB tại huyện C, tỉnh Bình Phước; đợt 02: Thanh toán 379.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu đồng) vào ngày 10/6/2019 tại Chi nhánh Ngân hàng ACB tại huyện C, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q chịu 21.000.000đ; bà Hoàng Thị N chịu 21.000.000đ. Nhưng do bà Hoàng Thị N trên 60 tuổi nên được miễn.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, bà Hoàng Thị N tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nộp tại Tòa án nhân dân huyện C.

[2]. Xét thấy, các thỏa thuận nêu trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Căn căn cứ vào Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được ghi nhận. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước và chấp nhận một phần kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

[3]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị N và toàn bộ Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/01/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Toà án nhân dân huyện C.

Áp dụng các Điều 116, 127, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 300 Bộ luật tố tụng năm 2015

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị N, bị đơn bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Viết Tnhư sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/4/2018, giữa bà Hoàng Thị N và vợ chồng bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q;

Vợ chồng bà Biên Thị H, ông Nguyễn Văn Q hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền đặt cọc là 979.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi chín triệu đồng) (Hai bên thỏa thuận không phạt cọc).

Thời gian thanh toán số tiền 979.000.000 đồng nêu trên được chia làm 02 đợt, cụ thể như sau: Đợt 01: Thanh toán 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) vào ngày 10/5/2019, thanh toán tại Chi nhánh Ngân hàng ACB tại huyện C, tỉnh Bình Phước; đợt 02: Thanh toán 379.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu đồng) vào ngày 10/6/2019, thanh toán tại Chi nhánh Ngân hàng ACB tại huyện C, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Biên Thị H và ông Nguyễn Văn Q chịu 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) bà Hoàng Thị N được miễn (Do trên 60 tuổi).

Bà Hoàng Thị N được nhận lại 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số số 0009477 ngày 27/6/2018 và Biên lai thu tiền số 0009697 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị N không phải chịu và được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0009845 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, bà Hoàng Thị N chịu được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện C.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp quyết định 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Bình Phước;*
- *TAND huyện C;*
- *THADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

Đã ký

Nguyễn Văn Khương