

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 27/2018/DS – PT

Ngày: 15/01/2018

V/v “T/c hợp đồng đặt cọc và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 338/2017/TLPT- DS ngày 05 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2017/DS – ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2017/QĐ – PT ngày 11 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phùng Văn T, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Vũ B, sinh năm 1977;

Địa chỉ cư trú: ấp A1, xã X1, huyện H1, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2016) (có mặt);

- *Bị đơn:* anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Trần N, sinh năm 1985;

Địa chỉ cư trú: ấp A3, xã X3, huyện H2, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017) (có mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị NLQ1, sinh năm 1982 (có mặt);

2. Bà NLQ2, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phùng Văn T trình bày:

Ngày 02/3/2016 ông T có ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Thanh T1, số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m², tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Trong thời hạn 10 ngày, anh T1 có nghĩa vụ thanh toán nợ tín dụng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Do phần đất này thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long nên anh T1 yêu cầu ông T đưa tiếp số tiền 80.000.000 đồng để anh T1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định. Đến ngày 03/3/2016 sau khi ông T trả tiền 80.000.000 đồng và ông T yêu cầu anh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký kết nhưng anh T1 không thực hiện. Ngày 29/11/2016 anh T1 làm thủ tục tặng cho đất thửa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre cho bà NLQ2 (bà NLQ2 là mẹ anh T1). Sau đó thì ông T biết được thửa đất số 261 nêu trên anh T1 đã làm thủ tục sang tên cho bà NLQ2, bà NLQ2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu anh Nguyễn Thanh T1, chị NLQ1 liên đới trả số tiền cọc 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền trả trước 80.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi của số tiền 80.000.000 đồng từ ngày 03/3/2016 đến ngày 31/8/2017, lãi suất 0,75%/tháng là 10.760.000 đồng. Tổng cộng 192.760.000 đồng. Ông T rút phần yêu cầu bà NLQ2 liên đới cùng anh T1, chị NLQ1 trả 192.760.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Ngày 02/3/2016 anh T1 có ký hợp đồng vay với hình thức là hợp đồng đặt cọc với ông T số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2,

tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng 130.000.000 đồng. Do phần đất này thế chấp tại Ngân hàng Kiên Long nên anh T1 yêu cầu ông T đưa tiếp số tiền 80.000.000 đồng để anh T1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngày 29/11/2016 thì anh T1 làm thủ tục tặng cho đất thừa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre cho bà NLQ2.

Nay anh T1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2016, anh T1 đồng ý trả số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi 0,75%/tháng từ ngày 02/3/2016 đến ngày 31/8/2017.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ1 trình bày:

Phần đất thừa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre anh T1 chuyển nhượng cho ông T là của cụ Lê Thị B (chết năm 2012) để lại cho anh T1. Anh T1 thỏa thuận việc mua bán đất với ông T chị không biết và anh T1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà NLQ2 chị cũng không biết, đây là tài sản riêng của anh T1, anh T1 bán cho ông T chị NLQ1 đồng ý.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 trình bày:

Việc anh T1 và ông T mua bán phần đất thừa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre bà không biết. Bà NLQ2 đã sang tên phần đất thừa số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre và bà NLQ2 không đồng ý liên đới cùng anh T1, chị NLQ1 trả cho ông T số tiền 192.760.000 đồng.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 63/2017/DS – ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn T về việc hủy hợp đồng đặt cọc 02/3/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Thanh T1 và chị NLQ1 liên đới trả cho ông Phùng Văn T số tiền 192.760.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Đình chỉ phần ông Phùng Văn T yêu cầu bà NLQ2 liên đới cùng anh Nguyễn Thanh T1 và chị NLQ1 số tiền 192.760.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ1 có đơn kháng cáo. Theo đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm chị NLQ1 yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc

chị có nghĩa vụ liên đới với anh Nguyễn Thanh T1 trả cho ông Phùng Văn T số tiền 192.760.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phùng Văn T là ông Nguyễn Vũ B không đồng ý với kháng cáo của chị NLQ1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2017/DS – ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 là anh Trần N trình bày: đồng ý với kháng cáo của chị NLQ1, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị NLQ1, sửa bản án sơ thẩm, không buộc chị NLQ1 có nghĩa vụ liên đới với anh Nguyễn Thanh T1 trả cho ông Phùng Văn T số tiền 192.760.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị NLQ1, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 63/2017/DS – ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của chị NLQ1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Phùng Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Thanh T1 cùng vợ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị NLQ1 trả cho ông T số tiền 192.760.000 đồng, vì: anh T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2016 đã ký kết với ông T và ngày 03/3/2017 anh T1 nhận 80.000.000 đồng của ông T mà vẫn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre cho ông T. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T và anh T1 không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Xét kháng cáo của chị NLQ1 yêu cầu không chịu trách nhiệm liên đới với anh T1 trả số tiền 192.760.000 đồng cho ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở vì chị cho rằng đang làm thủ tục ly hôn với anh T1, tuy nhiên chưa có quyết định hay bản án có hiệu lực pháp luật nào của Tòa án, nên hôn nhân của chị NLQ1 và anh T1 vẫn tồn tại. Hơn nữa, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/02/2015 đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.385,8 m² tọa lạc tại ấp A2, xã X2, huyện H2, tỉnh Bến Tre thì anh T1 và chị NLQ1 cùng ký tên thế chấp để cùng vay 150.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long. Và số tiền 150.000.000 đồng này cũng được anh T1 trả tất nợ cho tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long do anh T1 nhận tiền từ ông Phùng Văn T, theo hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 3 năm

2016 giữa ông T với anh T1. Từ đó Tòa cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ liên đới của chị NLQ1 và anh T1 là có cơ sở, nên kháng cáo của chị NLQ1 không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị NLQ1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 328, 357, 430, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2013; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của chị NLQ1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn T về việc hủy hợp đồng đặt cọc 02/3/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Thanh T1 và chị NLQ1 liên đới trả cho ông Phùng Văn T số tiền 192.760.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Đình chỉ phần ông Phùng Văn T yêu cầu bà NLQ2 liên đới cùng anh Nguyễn Thanh T1 và chị NLQ1 số tiền 192.760.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Thanh T1 và chị NLQ1 liên đới chịu số tiền 9.638.000 đồng (chín triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

- Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông Phùng Văn T số tiền 4.760.000 đồng (bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 003310, 0003311 cùng ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị NLQ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba

trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011694 ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Bến Tre(1b);
- TAND huyện Mỏ Cày Nam(1b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương