

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **34/2021/DS-PT**
Ngày 11-5-2021
V/v “tranh chấp về yêu cầu hủy
thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân;
Ông Lương Thanh Chín;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thùy Dung, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 tranh chấp về yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Xuân H, sinh năm 1956 (có mặt)
Địa chỉ: thôn Đại Thiện 1, xã Hàm Hiệp, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Thái Quang Thượng N, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: L3 Tôn Đức Thắng, phường Xuân An, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 2, phường Phú Hải, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trần Hải Cường, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Tân Minh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3. Người kháng cáo:

- Bà Thái Thị Xuân H là nguyên đơn;
- Ông Trần Hải C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Bà Thái Thị Xuân H là người có quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23/11/2012 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận công chứng với nội dung: “Giao cho bà Thái Thị Xuân H, sinh năm 1956 được trọn quyền sử dụng thửa đất tọa lạc tại xã Phú Hải, thị xã P, tỉnh Thuận Hải (nay là phường Phú Hải, thành phố P, tỉnh Bình Thuận) theo Quyết định số 52/QĐ-UB-89 ngày 04/4/1988 của UBND thị xã P”. Quyền sử dụng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận cho bà Thái Thị Xuân H.

Sau khi tự tìm hiểu, bà Đỗ Thị M thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 35.000.000.000đồng, nhưng bà H giảm 1.000.000.000đồng để bà M làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M đặt cọc trước 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.000.000.000đồng, bà M sẽ giao khi bà H ra công chứng giao giấy tờ để bà M đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận đặt cọc cũng ghi đến ngày 22/3/2019 hai bên sẽ ra công chứng. Nếu bà M không ra công chứng thực hiện nội dung đã thỏa thuận thì bà M sẽ không được nhận lại tiền cọc 4.000.000.000đồng.

Vào ngày 06/3/2019 và ngày 22/3/2019, bà H đến Văn phòng Công chứng Viễn Đông và Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận lập hợp đồng ủy quyền giao giấy tờ cho bà M đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H để sau đó hai bên tiến hành chuyển nhượng đất nhưng tại đây bà M không đồng ý. Bà M cho rằng bà H phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà M mới đồng ý.

Nay bà Thái Thị Xuân H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và công nhận số tiền cọc 4.000.000.000đồng thuộc về nguyên đơn, vì bà Đỗ Thị M đã không thực hiện đúng thỏa thuận.

Bị đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị M xác định giữa bà và bà Thái Thị Xuân H có lập hợp đồng đặt cọc theo như nguyên đơn trình bày. Bà Đỗ Thị M cho rằng theo thỏa thuận thì ngày 22/3/2019 hai bên đến công chứng, bà H phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua thì bên mua mới ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại là 30.000.000.000đồng. Do ngày 22/3/2019 bà H vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Sau đó bà H tự ý phá vỡ thỏa thuận nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc chuyển nhượng, còn nếu không thực hiện thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp 5 lần, tức là 20.000.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 408, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc lập ngày 23/02/2019 giữa bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M về việc chuyển nhượng và đặt cọc mua lô đất ở khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Plà vô hiệu.

Bà Thái Thị Xuân H phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị M số tiền là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015. (Trường hợp các bên thỏa thuận được lãi chậm trả thì mức thỏa thuận không quá 20%/1 năm, trường hợp các bên không thỏa thuận thì xác định lãi chậm trả là 10%/1 năm).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án nhưng không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bà Thái Thị Xuân H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đỗ Thị M bị phạt cọc, mất cọc số tiền 4.000.000.000đồng;

- Ông Trần Hải C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo. Đồng thời giải thích rằng đơn kháng cáo ghi buộc bà Đỗ Thị M bị phạt cọc, mất cọc có nghĩa là công nhận số tiền 4.000.000.000đồng thuộc về bà Thái Thị Xuân H.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo, Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bị đơn vẫn có nguyện vọng nhận chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp 5 lần số tiền đặt cọc.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp chuyển nhượng, đặt cọc là chưa đúng quan hệ tranh chấp; Theo khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 “trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, bà Thái Thị Xuân H đã có văn bản thỏa thuận chia thừa kế cho bà H đối với quyền sử dụng diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy việc đặt cọc không trái quy định pháp luật nên không bị vô hiệu. Tuy nhiên do nội dung hợp đồng đặt cọc không xác định rõ quyền, nghĩa vụ của các bên dẫn đến các bên không thực hiện được quyền, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng nên cần buộc chấm dứt hợp đồng. Xác định các bên có lỗi ngang nhau nên bên nhận cọc phải trả lại tiền cọc cho bên đặt cọc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Thái Thị Xuân H trả lại cho bà Đỗ Thị M số tiền 4.000.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

- Tòa án sơ thẩm xác định yêu cầu phạt cọc của bị đơn là yêu cầu phản tố, là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì yêu cầu phạt cọc của bị đơn cùng với yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án phải xem xét khi có ý kiến của đương sự;

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

Bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M thừa nhận ngày 23/02/2019 có thỏa thuận xác lập “giấy thỏa thuận bán đất” như sau: Bà Thái Thị Xuân H đồng ý bán lô đất tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố P cho bà Đỗ Thị M, với số tiền 35.000.000.000đồng, bà H nhượng lại 1.000.000.000đồng để bà M làm giấy tờ đất. Ngày 23/02/2019, bà M đã đặt cọc cho bà H số tiền 4.000.000.000đồng tại Ngân hàng SCB thành phố P. Số tiền còn lại 30.000.000.000đồng, bà M sẽ giao cho bà H khi ra công chứng bàn giao giấy tờ để bà M làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nếu bà H đổi ý không bán cho bà M với giá tiền trên thì phải trả lại tiền cọc và trả thêm gấp 5 lần số tiền bà M đặt cọc. Các bên đương sự cũng thừa nhận việc bà Thái Thị Xuân H ghi ý kiến đồng ý bán lô đất cho bà Đỗ Thị M trong “giấy thỏa thuận bán đất” là lý do để bà M tiến hành đặt cọc cho bà H số tiền 4.000.000.000đồng, không phải là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy có cơ sở xác định “giấy thỏa thuận bán đất” giữa bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nội dung “giấy thỏa thuận bán đất” gồm thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc là chưa phù hợp. Do xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp nên việc tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng đất vô hiệu là chưa đúng quy định pháp luật.

Theo khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 quy định “..... trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Bà Thái Thị Xuân H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thỏa thuận đặt cọc nhưng thửa đất đã có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước; có văn bản phân chia tài sản thừa kế cho bà H; Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại Công văn số 8891/UBND-TH ngày 29/11/2019: Chủ sử dụng đất sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Mặt khác thỏa thuận của các bên là đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M xác lập hợp đồng đặt cọc là hợp pháp. Tòa án sơ thẩm xác định thỏa thuận đặt cọc vô hiệu là chưa đúng quy

định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, nội dung “giấy thỏa thuận bán đất” không xác định rõ quyền, nghĩa vụ của mỗi bên dẫn đến không thực hiện được thỏa thuận. Việc không ghi rõ quyền, nghĩa vụ là do lỗi của bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M. Mức độ lỗi mỗi bên như nhau. Do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu của bà Thái Thị Xuân H về chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc; buộc bà Thái Thị Xuân H hoàn trả cho bà Đỗ Thị M số tiền đặt cọc 4.000.000.000đồng là phù hợp.

Từ nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Vì vậy, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về án phí: Bà Thái Thị Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bà Đỗ Thị M phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm; Bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M 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 bà Thái Thị Xuân H.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P.

Áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 328, Điều 357, Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Thái Thị Xuân H về chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc bà Thái Thị Xuân H phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị M số tiền 4.000.000.000đồng (Bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Đỗ Thị M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), bà Đỗ Thị M đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Bà Đỗ Thị M phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0008291 ngày 22/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, bà Đỗ Thị M đã nộp đủ.

- Bà Thái Thị Xuân H và bà Đỗ Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

5. Trường hợp bản án, 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/5/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố P;
- Chi Cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Vũ Đức Hùng

Thành Viên Hội Đồng Xét Xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Quản

Lương Thanh Chín

Vũ Đức Hùng