

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 91/2022/DS-PT

Ngày: 12 - 5 -2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và mua bán nhà ở; hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Lộc

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở; hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trương Thị D**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, là Hội viên Hội Luật gia tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bị đơn: Anh **Nguyễn Tấn B**, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho anh B, chị N: Ông Võ Thanh V, sinh năm 1957; địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền (các văn bản ủy quyền ngày 24/6/2021 và ngày 27/12/2021, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Tấn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24-5-2021 và các lời khai khác trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trương Thị D trình bày:

Vào ngày 23/9/2018 giữa bà Trương Thị D và ông Nguyễn Tấn B có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua bán nhà ở với nhau, cụ thể anh B bán cho bà D 01 căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 123,8m² thuộc thửa 178, tờ bản đồ số 13, do anh B đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, trị giá đất và nhà là 300.000.000đ, hai bên thỏa thuận bà D đặt cọc 150.000.000đ, phần còn lại sau khi làm giấy tờ chuyển nhượng sang tên xong bà D trả đủ cho anh B.

Thực hiện hợp đồng bà D có đặt cọc cho anh B 150.000.000đ, anh B có viết giấy tay nhận tiền cọc, đến ngày 04/12/2019, anh B có nhận của bà D thêm số tiền 30.000.000đ, chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2021 bà có đề nghị phía anh B làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở nhưng anh B không đồng ý chuyển nhượng và sẽ trả tiền cọc 150.000.000đ và số tiền nhận sau 30.000.000đ cho bà D.

Do phía anh B vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà cho bà D, nếu phía anh B không thống nhất thì bà yêu cầu anh B trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đ, phạt cọc do vi phạm hợp đồng 150.000.000đ và số tiền 30.000.000đ anh B nhận ngày 04/12/2019. Tổng cộng buộc anh B trả lại cho bà 330.000.000đ.

Trong đơn phản tố ngày 28/6/2021, bị đơn anh Nguyễn Tấn B trình bày:

Anh B thừa nhận ngày 23/9/2018 giữa anh B và Bà D có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà cấp 4 số tiền 300.000.000đ như bà D trình bày. Hai bên thỏa thuận bà D đặt cọc 150.000.000đ, số tiền còn lại anh B cho bà D nợ lại trong 01 năm hoặc bà D bán được 02 công đất ruộng cho người khác thì bà D trả đủ cho anh B thì phía anh B lập thủ tục sang tên nhà, đất cho bà D. Thực hiện hợp đồng anh B có nhận tiền cọc bà D 150.000.000đ, nhưng đến thời hạn 01 năm bà D không giao đủ số tiền còn lại, đến ngày 04/12/2019 anh B gặp bà D yêu cầu trả đủ số tiền còn lại thì bà D giao cho anh

B 30.000.000đ, tổng cộng hai lần tiền cọc bà D giao anh B là 180.000.000đ, còn lại 120.000.000đ, có làm biên nhận tiền. Đến năm 2020 bà D bán xong 02 công ruộng cho người khác nhưng không giao số tiền còn lại để anh B làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà D.

Do phía bà D vi phạm thời hạn trả tiền nên anh B yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, anh B ngày 23/9/2018; anh B không đồng ý trả lại bà D tiền đặt cọc 150.000.000đ, phạt cọc 150.000.000đ và số tiền 30.000.000đ theo yêu cầu của bà D.

Trong bản tự khai ngày 27/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N (vợ anh B) không có yêu cầu độc lập đứng về phía anh B.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà D thay đổi một phần nội dung khởi kiện, yêu cầu anh B có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền đặt cọc 150.000.000đ, số tiền tương đương tiền đặt cọc 150.000.000đ và số tiền 30.000.000đ anh B nhận ngày 04/12/2019, tổng cộng 330.000.000đ. Ngoài ra không cung cấp tài liệu, chứng cứ bổ sung.

Đại diện hợp pháp cho anh B, chị N thay đổi một phần nội dung yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, anh B có nghĩa vụ trả cho bà D $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 90.000.000đ do phía bà D có lỗi vi phạm thời gian thực hiện hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đã xử:

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự; các Điều 157, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị D; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Tấn B.

Buộc anh Nguyễn Tấn B, chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại bà Trương Thị D số tiền đặt cọc 150.000.000đ và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 150.000.000đ và số tiền bà D giao ngày 04/12/2019 là 30.000.000đ. Tổng cộng buộc anh B, chị N trả cho bà D là 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét,thẩm định tại chỗ, về nghĩa vụ thi hành án, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/3/2022 bị đơn anh Nguyễn Tấn B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo biên nhận nhận tiền ngày 23/9/2018); anh B đồng ý trả lại cho bà Trương Thị D số tiền nhận trước hai lần tổng cộng là 180.000.000đ. Anh B không đồng ý trả cho bà Trương Thị D số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 150.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trương Thị D và anh Nguyễn Tấn B, chị Nguyễn Thị N có ông Võ Thanh V làm đại diện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà Trương Thị D và anh Nguyễn Tấn B. Anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N đồng ý trả bà Trương Thị D số tiền đã nhận của bà D là 180.000.000đ và đồng ý bồi thường cho bà D số tiền là 75.000.000đ. Tổng cộng anh B và chị N đồng ý trả bà D số tiền 255.000.000đ. Về án phí anh B và chị N chịu theo quy định của pháp luật.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện nội dung quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Anh B không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 25/02/2022. Ngày 10/3/2022 anh Nguyễn Tấn B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của anh B còn trong hạn luật định, anh B đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trương Thị D và anh Nguyễn Tấn B, chị Nguyễn Thị N có ông Võ Thanh V làm đại diện thỏa thuận

được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở xác lập ngày 23/9/2018 giữa bà Trương Thị D với anh Nguyễn Tấn B. Anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả bà Trương Thị D số tiền đã nhận là 180.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà Trương Thị D số tiền 75.000.000đ. Tổng cộng anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N trả bà Trương Thị D số tiền 255.000.000đ.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N nộp toàn bộ tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà Trương Thị D là 12.750.000 đ (5% x 255.000.000đ).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên anh Nguyễn Tấn B không phải tiền nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Tấn B nộp 300.000đ để hoàn trả lại cho bà Trương Thị D do bà D đã nộp tạm ứng trước.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 23/9/2018 giữa bà Trương Thị D và anh Nguyễn Tấn B.

1.2. Anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả bà Trương Thị D số tiền 255.000.000đ (hai trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án dân sự có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu một khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn B và chị Nguyễn Thị N phải nộp 12.750.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh B đã nộp theo lai thu số 0017074 ngày 09/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn. Do đó anh B và chị N còn phải nộp tiếp 12.450.000đ (mười hai triệu bốn trăm năm chục ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Trương Thị D 8.250.000đ (tám triệu hai trăm năm chục ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo lai thu số 0017000 ngày 25/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn B không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Tấn B 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0014379 ngày 11/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Tấn B phải nộp 300.000đ để hoàn trả cho bà Trương Thị D do bà Trương Thị D đã nộp tạm ứng trước.

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, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐẶNG VĂN LỘC