

Bản án số: 374/2024/DS-PT

Ngày: 29-7-2024

V/v tranh chấp 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 Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS – ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2254/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: **số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Lê Thị Ngọc N**, sinh năm 1991. Địa chỉ: **số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre** (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Tổng Hồng P**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **số E, ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.**

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

3.1. Bà **Đặng Thị Bạch L**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: **số E, ấp X, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1993. Địa chỉ: **số C, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre** (có mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Ngọc H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Ngọc H** trình bày:*

Ngày 02/02/2021, bà **Huỳnh Thị Ngọc H** có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông **Tổng Hồng P** nhằm nhận chuyển nhượng của ông **P** quyền sử dụng đất thửa 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.124m², tại **xã M, huyện B**. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 65.000 đồng/m², bà **H** đã giao cho ông **P** 300.000.000 đồng tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa 150, thời gian thực hiện hợp đồng là nhanh nhất chứ không xác định rõ thời gian. Cùng ngày, bà **H** giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công chức địa chính xã để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng do thửa 150 có diện tích nhiều hơn 6.124m² nên ông **P** yêu cầu đo đạc để có diện tích thực tế tính tiền chuyển nhượng. Ngày 17/8/2022, khi tiến hành đo đạc thì chính quyền địa phương thông báo thửa 150 có tranh chấp nên không đo đạc được.

Thửa 150 bị tranh chấp trong thời gian dài và hiện nay bà **H** không còn nhu cầu sử dụng đất nên bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/02/2021, ông **Tổng Hồng P** và bà **Đặng Thị Bạch L** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà **H** số tiền là 1.200.000.000 đồng gồm tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 900.000.000 đồng.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc ngày 13/12/2023, kết quả định giá tài sản ngày 15/12/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Tổng Hồng P** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị Bạch L** trình bày:*

Ngày 02/02/2021, ông **P** có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà **Huỳnh Thị Ngọc H** để chuyển nhượng thửa đất 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.124m², tại **xã M, huyện B** với giá chuyển nhượng là 65.000 đồng/m²; ông **P** đã nhận tiền đặt cọc của bà **H** là 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đặt cọc thì sau 30 ngày ký hợp đồng đặt cọc bà **H** phải thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông **P**, không phải thanh

toán vào ngày 21/02/2023 như bà H tự ghi sau đó. Ông P đã giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H; bà H đã nhận đất, cho cô be vào mức đất. Do bà H làm thủ tục chuyển nhượng chậm dẫn đến ông S, ông N1 tranh chấp với ông P nhưng tranh chấp đối với thửa 481 (tờ bản đồ số 23), thửa 417, 418 (cùng tờ bản đồ số 24) không tranh thửa 150.

Bà H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ về thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông P và bà L không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/02/2021, ông P có đơn phản tố yêu cầu bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 150, tờ bản đồ số 16, diện tích qua đo đạc thực tế là 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ) và bà H phải tiếp tục thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 114.030.500 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của của ông P và bà L chỉ yêu cầu bà H tiếp tục trả cho ông P và bà L số tiền 98.000.000 đồng (bị đơn đồng ý chuyển nhượng diện tích 6.369,7m² nhưng chỉ yêu cầu tính giá chuyển nhượng theo diện tích đã thỏa thuận là 6.124m²). Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận, hủy hợp đồng đặt cọc thì ông P và bà L chỉ đồng ý trả cho bà H 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, không đồng ý chịu phạt cọc vì hiện nay ông P và bà L vẫn đồng ý chuyển nhượng cho bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS – ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/02/2021 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc H với ông Tống Hồng P (có họa đồ ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

- Buộc ông Tống Hồng P, bà Đặng Thị Bạch L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc H số tiền nhận cọc 300.000.000 đồng.

- Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc H phải trả lại cho ông Tống Hồng P, bà Đặng Thị Bạch L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 320297, thửa đất 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 6124m² được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Tống Hồng P vào ngày 01/7/2008.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Tống Hồng P, bà Đặng Thị Bạch L phải trả số tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tống Hồng P về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ

bản đồ số 16, diện tích qua đo đạc thực tế 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ), tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo) và về việc yêu cầu bà H phải tiếp tục trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 98.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/4/2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đối với thửa đất 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.124m², tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre và đồng ý trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 150, tờ bản đồ số 16 [qua đo đạc thực tế là thửa 140, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ)], tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre và đồng ý trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại là 114.030.500 đồng. Bị đơn đồng ý việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, các đương sự thống nhất thỏa thuận bà H, ông P, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ) thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ là thửa 150, tờ bản đồ số 16), tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre, nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại là 114.030.500 đồng; nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị Ngọc H với ông Tống Hồng P, bà Đặng Thị Bạch L, cụ thể: tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021, bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ) với giá hội đồng định giá là 65.000 đồng/m²; bà H có nghĩa vụ trả tiếp cho ông P, bà L số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 114.030.500 đồng; án phí dân sự sơ thẩm bà H có nghĩa vụ nộp, ông P và bà L nộp chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông **P** và bà **H** thừa nhận giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/02/2021 nhằm mục đích ông **P** chuyển nhượng cho bà **H** thửa 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 6.124m² (qua đo đạc thực tế là thửa 140, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.369,7m²), tại **xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre**. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 65.000 đồng/m², bà **H** đã giao cho ông **P** số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 150, tờ bản đồ số 16 [qua đo đạc thực tế là thửa 140, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ)], tại **xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre** và đồng ý trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại là 114.030.500 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với nội dung kháng cáo và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự thống nhất thỏa thuận như sau: bà **H** với ông **P**, bà **L** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 150, tờ bản đồ số 16, [theo đo đạc thực tế có diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ) thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 12], bà **H** có nghĩa vụ trả cho ông **P** và bà **L** số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 114.030.500 đồng. Do các bên thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu giải quyết việc phạt cọc, bồi thường. Đồng thời, các đương sự thỏa thuận bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác, nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là bà **H** phải chịu án

phí theo quy định tại khoản 5 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS – ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 116, 274, 280, 328, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; 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.

Tuyên xử:

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

Bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, ông **Tổng Hồng P**, bà **Đặng Thị Bạch L** có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/02/2021 và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 150, tờ bản đồ số 16 [theo đo đạc thực tế có diện tích 6.369,7m² (phần 2, 3 họa đồ) thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 12], tại **xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre**, trong đó bên nhận chuyển nhượng là bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, bên chuyển nhượng là ông **Tổng Hồng P**, bà **Đặng Thị Bạch L**.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Bà **Huỳnh Thị Ngọc H** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Tổng Hồng P** và bà **Đặng Thị Bạch L** số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 114.030.500 đồng (một trăm mười bốn triệu không trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án 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 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.

2. Về chi phí tố tụng: ông **Tổng Hồng P** và bà **Đặng Thị Bạch L** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Huỳnh Thị Ngọc H** tự nguyện chịu toàn bộ án phí nên phải nộp 6.301.500 đồng (sáu triệu ba trăm lẻ một nghìn năm trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000387 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Bà **H** được nhận lại số tiền 17.998.500 đồng (mười bảy triệu chín trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho ông **Tống Hồng P** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.752.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006388 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà **Huỳnh Thị Ngọc H** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001142 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi Cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Rên