

Bản án số: 514/2024/DS-PT

Ngày: 09-12-2024

V/v: "tranh chấp HĐ đặt cọc và
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 358/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2024/DS-ST ngày 26 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 474/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn Q**, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, TP .. Có mặt

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

1. Ông **Lê Hồng P**, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, TP ..

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Lê Văn Q1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn Q trình bày:

Vào ngày 06/10/2020, ông nhận chuyển nhượng phần đất ngang 10m x dài

45m, thuộc thửa đất 1809, đất trồng lúa, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 1.300.000đồng/m² ông đã đặt cọc số tiền 150.000.000đồng, hai bên cam kết khi nào làm giấy tờ xong sẽ trả đủ số tiền còn lại. Do đất trồng lúa không tách thửa dưới 1.000m² nên ông nhiều lần nộp hồ sơ để xin lên đất vườn và tách thửa sang tên nhưng không được, đến năm 2022 đăng ký lên thổ cư, năm 2023 thì được cơ quan chức năng đồng ý cho lên thổ cư, lúc này ông D không đồng ý ký các giấy tờ có liên quan để ông được lên thổ cư và tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa sang tên phần đất có chiều ngang 10m x chiều dài 45m, thuộc thửa đất 1809, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ ông sẽ trả hết số tiền còn lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Q phần đất ngang 10m x dài 45m thuộc thửa đất 1809, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 1.300.000đồng/m² ông đã nhận tiền đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng.

Khi đặt cọc, đất của ông là đất chuyên trồng lúa nước, hai bên có thỏa thuận ông Q phải làm thủ tục để toàn bộ thửa đất trên lên đất trồng cây lâu năm sau đó lên thổ cư phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Q và tách thửa cho ông Q, tuy nhiên khi làm giấy tờ ông Q không thực hiện như đã cam kết mà tự ý lên thổ cư phần đất trên đã đặt cọc. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ông sẽ trả lại số tiền 150.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q.

Tuyên vô hiệu nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q và ông Nguyễn Văn D tại vị trí A diện tích 457,5m², thuộc một phần thửa đất 1809, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 440/VPĐKĐĐ ngày 23/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn D trả cho ông Lê Văn Q số tiền đặt cọc 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1809.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn với bị đơn thống nhất đề nghị Tòa án hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 270.000.000đ (số tiền đặt cọc là 150.000.000đ và tiền lãi là 120.000.000đ).

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, sự tự nguyện thỏa thuận này là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền trả cho nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố C. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q và ông Nguyễn Văn D tại hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2020 (*thỏa thuận chuyển nhượng đất tại vị trí A diện tích 457,5m², thuộc một phần thửa đất 1809, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Bản*

trích đo địa chính số 440/VPĐKĐĐ ngày 23/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

2. Ông Nguyễn Văn D trả cho ông Lê Văn Q số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

4. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.000.000đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp theo Biên lai thu số 0007571 ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 13.500.000đ (Mười ba triệu, năm trăm ngàn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Q1 phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004344 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7 và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND-TPCT
- TAND H.Thới Lai
- Các đương sự
- Chi Cục THADS H.Thới Lai
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyển