

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 65/2018/DS-PT

Ngày: 07-02-2018

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thám - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 343/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 370/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quang H, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc H1, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 11/4/2017).

- Bị đơn: Ông Võ Minh L, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Mai Văn E, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Giã Hoài P, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Võ Minh H3, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11 tháng 4 năm 2017 của ông Huỳnh Quang H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc H1 trình bày: Ngày 08/3/2017, ông Võ Minh L và ông Huỳnh Quang H có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận là ông L sẽ chuyển nhượng thửa đất số 2091, tờ bản đồ số 04, diện tích 191m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp 2, xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cho ông H với giá là 600.000.000đồng. Cùng ngày hai bên có lập văn bản “Thỏa thuận đặt cọc” có người làm chứng là ông Giã Hoài P và ông Mai Văn E, ông H đã đưa cho ông L số tiền đặt cọc là 80.000.000đồng. Ông L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền trong thời hạn là 30 ngày kể từ ngày 08/3/2017. Sau đó, ông L không thực hiện đúng thỏa thuận và ông H biết được phần đất nêu trên do bà Nguyễn Thị Hai đứng tên quyền sử dụng đất không phải ông L nên ông L không thể chuyển nhượng đất cho ông H. Vì vậy, ông H yêu cầu ông L trả lại tiền nhận đặt cọc 80.000.000đồng, yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận đặt cọc ngày 08/3/2017 vô hiệu.

Bị đơn ông Võ Minh L trình bày: Giữa ông và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như ông H trình bày nhưng tại văn bản thỏa thuận đặt cọc, có ghi ông L có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng thực tế các bên có thỏa thuận miệng là ông H có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục trong thời hạn 30 ngày việc thỏa thuận này có ông P và ông E làm chứng. Đến ngày thỏa thuận để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông H không tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông L có liên hệ ông H nhiều lần để yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển quyền nhưng không gặp ông H. Nay ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H vì ông H không thực hiện nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày nên ông H phải bị mất số tiền đặt cọc.

Những người làm chứng:

Ông Võ Minh H3 trình bày: Ông H3 là em ruột của ông L. Do bà Nguyễn Thị Hai chuyển nhượng cho ông H3 thửa đất số 2091, tờ bản đồ số 04, diện tích 191m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá

500.000.000đồng. Ông H3 đặt cọc số tiền 100.000.000đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 24/3/2017 ông H3 trả số tiền còn lại là 400.000.000đồng. Nhưng do giấy tờ chuyển nhượng chưa làm xong nên đến ngày 13/3/2017, giữa ông H3 và bà Hai thỏa thuận gia hạn đến ngày 13/4/2017, hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả số tiền còn lại.

Ngày 05/3/2017 giữa ông H3 và ông L có lập giấy ủy quyền (không có chứng thực) nội dung là ông H3 ủy quyền cho ông L được quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất số 2091. Đến ngày 08/3/2017 ông L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này cho ông H. Hiện tại, thửa đất số 2091, bà Hai đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Giã Hoài P trình bày: Ông P là người giới thiệu cho ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 2091 từ ông L. Ông L chuyển nhượng thửa đất số 2091 cho ông H với giá là 600.000.000đồng, ông H đặt cọc cho ông L 80.000.000đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông P có ký tên là người làm chứng và giữa ông H và ông L không có thỏa thuận ai là người sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Ông Mai Văn E trình bày: Ngày 08/3/2017, ông E cùng ông H đến xem thửa đất số 2091, tại xã Phước Vĩnh Tây. Ông H đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 600.000.000đồng. Ông H và ông L lập hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc 80.000.000đồng. Ông E xác định là ông không có đọc nội dung của hợp đồng đặt cọc này và ông cũng không có nghe các bên có thỏa thuận, bên nào có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 của các Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 131, 328 và 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang H đối với ông Võ Minh L.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/3/2017 giữa ông Võ Minh L và ông Huỳnh Quang H đối với thửa đất số 2091, tờ bản đồ số 04, diện tích 191m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã p, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

Buộc ông Võ Minh L trả lại cho ông Huỳnh Quang H số tiền 80.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Minh L phải nộp 4.300.000đồng. Hoàn trả cho ông Huỳnh Quang H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008952 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20 tháng 10 năm 2017, bị đơn ông Võ Minh L kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Ông Võ Minh L đồng ý trả cho ông Huỳnh Quang H số tiền đã nhận đặt cọc là 62.000.000đồng, số tiền nhận đặt cọc còn lại là 18.000.000đồng ông Huỳnh Quốc H1 đại diện cho ông H đồng ý hỗ trợ cho ông L không yêu cầu ông L phải có trách nhiệm trả lại số tiền này. Ông L chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của ông Võ Minh L thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể ông Võ Minh L trả cho ông Huỳnh Quang H số tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 62.000.000đồng. Xét thấy sự thỏa thuận này là toàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Võ Minh L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh L thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông L và ông H1 đại diện cho ông H đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Ông Võ Minh L đồng ý trả cho ông Huỳnh Quang H số tiền đã nhận đặt cọc là 62.000.000đồng, số tiền nhận đặt cọc còn lại là 18.000.000đồng, ông H1 đại diện cho ông H đồng ý hỗ trợ cho ông L không yêu cầu ông L phải có trách nhiệm trả lại số tiền này. Ông L tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là toàn

toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh L không phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh L. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang H đối với ông Võ Minh L.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/3/2017 giữa ông Võ Minh L và ông Huỳnh Quang H đối với thửa đất số 2091, tờ bản đồ số 04, diện tích 191m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An là vô hiệu.

Buộc ông Võ Minh L trả lại cho ông Huỳnh Quang H số tiền 62.000.000đồng (sáu mươi hai 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, các khoản tiền trên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Minh L phải chịu 3.100.000đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Huỳnh Quang H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008952 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Võ Minh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005612 ngày 20/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Quán - Lê Minh Tuấn

Phùng Thị Cẩm Hồng

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng