TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2019/DS-PT
Ngày 24-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST, ngày 18/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Vũ Đình M, sinh năm: 1981; địa chỉ: Số N, Tổ M, ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: Khu dân cư thương mại K, khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 23/7/2018). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1962 và bà Mai Thị V, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà V: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1988; địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Dương, số A Đại lộ B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2018). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1988;

2. Anh Huỳnh Chí H, sinh năm 1986;

Chị H và anh H cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/7/2018, nguyên đơn là bà Hoàng Thị C và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Đình M trình bày: Ngày 25/4/2018, vợ chồng bà Mai Thị V và ông Huỳnh Văn N thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 144m^2 (ngang 12m, dài 12m), gồm 100m^2 đất thổ cư và 44m^2 đất cây lâu năm cho bà Hoàng Thị C với số tiền 3.450.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng là một phần trong tổng diện tích đất 510,4m^2 (có 400m^2 đất ở và 110,4m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa 81 tờ bản đồ 12 tại ấp A, xã B, huyện C (nay là khu phố A, thị trấn B, huyện C) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01232 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là huyện C) cấp ngày 26/4/2000. Cùng ngày 25/4/2018, bà C đã đặt cọc cho ông N, bà V số tiền 200.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Giấy nhận cọc ngày 25/4/2018, hai bên thỏa thuận: Trong thời hạn từ 45 đến 60 ngày kể từ ngày nhận cọc, bên A (bà V, ông N) phải làm các thủ tục pháp lý hợp lệ để chuyển quyền sử dụng đất cho bên B (bà C). Khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 3.250.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bên A. Nếu thửa đất chuyển nhượng nằm trong diện quy hoạch thì bên A phải trả ngay lại đủ số tiền bên B đã đặt cọc, nếu xảy ra việc khách quan ngoài ý muốn hai bên cùng thảo luận, giải quyết. Nếu bên B vi phạm điều kiện đã thỏa thuận thì mất tiền cọc, nếu bên A vi phạm điều kiện thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Tính đến thời điểm ngày 01/7/2018 là đã quá thời hạn 60 ngày (thời hạn tối đa theo thỏa thuận), nhưng bà V, ông N không thực hiện đúng các thỏa thuận khi nhận cọc, cụ thể: Ông N, bà V chưa tiến hành đo đạc, tách thửa, ra sơ đồ bản vẽ để thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý tiếp theo, mặc dù đã được bà C nhắc nhở, đôn đốc nhiều lần. Do vậy, ngày 12/7/2018, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giao dịch đặt cọc ngày 25/4/2018 giữa vợ chồng bà Mai Thị V, ông Huỳnh Văn N với bà Hoàng Thị C đồng thời buộc bà V, ông N trả lại cho bà C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cùng với lãi suất do chiếm giữ tiền và chậm thanh toán là 1,5%/tháng, trong thời gian 08 tháng tính từ 25/4/2018 đến tháng 12/2018 là 24.000.000 đồng, tổng cộng 224.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về tính lãi suất chậm trả 24.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông N, bà V hoàn trả cho bà C đúng số tiền gốc đã đặt cọc 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 10/8/2018, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Mai Thị V và ông Huỳnh Văn N trình bày thống nhất với nhau về việc có đồng ý chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị C phần đất 144m^2 (có 100m^2 đất ở), ngang mặt đường 12m, dài 12m là một phần diện tích thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 12 tại ấp A, xã B (nay là khu phố A, thị trấn B), huyện C với số tiền 3.450.000.000 đồng và ngày 25/4/2018 bà V, ông N đã nhận trước số tiền đặt cọc của bà C là 200.000.000 đồng. Khi làm giấy nhận cọc, thì hai bên có thỏa thuận chung: Trong khoảng 45 đến 60 ngày kể từ ngày nhận cọc, ông N, bà V phải làm các thủ tục pháp lý hợp lệ chuyển quyền sử dụng đất cho bên bà C. Nếu có trục trặc về giấy tờ, sổ sách không làm được thì bên A phải trả lại tiền cọc cho bên B trong vòng 60 ngày. Thỏa thuận này, theo bà V, ông N cho rằng hết thời gian 60 ngày thì bà V, ông N mới có trách nhiệm thông báo cho bà C trường hợp thửa đất chuyển nhượng có hợp lệ để chuyển nhượng hay không thuộc trường hợp được chuyển nhượng. Nếu Nhà nước không cho phép chuyển nhượng, thì bà V, ông N mới trả lại tiền cọc cho bà C. Mặt khác, thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng hợp pháp nên ngày 06/7/2018, bà V, ông N đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xin đo đạc, tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà C và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hẹn ngày đo đạc, cấp bản đồ tách thửa. Trong lúc chưa nhận được kết quả đo đạc, tách thửa thì bà C đã khởi kiện ra Tòa án đòi lại tiền cọc. Bà V, ông N xác định không vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên việc bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc và lãi suất chậm trả thì bà V, ông N không chấp nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan là anh Huỳnh Chí H và chị Nguyễn Thị Ánh H đã trình bày: Anh H và chị H là vợ chồng, anh H là con ruột và chị H là con dâu của bà V và ông N. Anh H, chị H cũng là các thành viên trong hộ gia đình của bà Mai Thị V. Tuy nhiên, anh H, chị H xác định khu đất có diện tích 510,4m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ 12 tại thị trấn B, huyện C mặc dù Ủy ban nhân dân huyện D (nay là huyện C) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Mai Thị V nhưng quyền sử dụng đất này thực tế là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà V nhận chuyển nhượng từ người khác. Anh H, chị H không có đóng góp công sức gì trong việc tạo lập quyền sử dụng đất nói trên, do đó việc bà V, ông N muốn định đoạt quyền sử dụng 510,4m^2 đất nói trên cho ai là quyền của bà V, ông N, không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, chị H. Do vậy, anh H, chị H xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST, ngày 18/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hoàng Thị C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 25/4/2018 giữa ông Huỳnh Văn N, bà Mai Thị V và bà Hoàng Thị C. Hủy giấy nhận cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/4/2018 giữa bà Hoàng Thị C và ông Huỳnh Văn N, bà Mai Thị V. Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị C số

tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị C đối với các bị đơn Mai Thị V, Huỳnh Văn N về việc thanh toán số tiền lãi suất do chậm thanh toán 24.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/10/2018, ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, xét xử không đúng pháp luật và yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N, bà V giữa nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng ông, bà không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại cho bà C 200.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Theo thỏa thuận của các bên tại giấy nhận cọc thì trong thời hạn 60 ngày bị đơn phải hoàn tất thủ tục pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng hết 60 ngày bị đơn thực hiện chưa xong. Tòa án cấp sơ thẩm xử bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng nhận cọc là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2018, thì ông Huỳnh Văn N, bà Mai Thị V (bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận cọc) và bà Hoàng Thị C (bên B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc), thỏa thuận có nội dung: Ông N, bà V đồng ý chuyển nhượng cho bà C thửa đất tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, chiều rộng 12 mét, chiều dài hết đất. Tổng diện tích đầu 12 mét, đuôi 12 mét, có 100 mét thổ cư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/4/2000, thửa số 81, tờ bản đồ 12 với giá 3.450.000.000 đồng. Bà C đặt cọc 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại 3.250.000.000 đồng khi ra công chứng thì bà C sẽ thanh toán đủ. Các bên thỏa thuận là trong thời hạn 45 đến 60 ngày thì ông N, bà V lo thủ tục pháp lý chuyển quyền sử dụng đất cho bà C. Nếu có trục trặc về giấy tờ sổ sách thì ông N, bà V trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà C. Phí ra công chứng ông N, bà V chịu. Sau công chứng bà C chịu. Việc thỏa thuận của các bên tại giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2018 là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, về hình thức và nội dung của hợp đồng đúng pháp luật, phù hợp các Điều: 3, 116, 117, 118, 119, 328, 385, 401 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, theo tài liệu do ông N, bà M xuất trình thì sau khi các bên lập giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, bà M có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa nhưng đến ngày 25/6/2018 (là 60 ngày tính từ ngày 25/4/2018) vẫn chưa hoàn tất thủ tục để các bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, đã quá thời hạn thỏa thuận cam kết trong giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2018. Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy giấy nhận cọc và ông N, bà V trả lại cho bà C số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận của các bên, có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp các Điều: 328, 423 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Mục I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

[3] Xét thấy: Ông N, bà V kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, bà V. Ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở, phù hợp pháp luật. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 3, 116, 117, 118, 119, 328, 385, 401, 418, 423 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Mục I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

- Căn cứ các Điều: 27, 29 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST, ngày 18/10/2018 của TAND huyện C, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị C đối với ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy Giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2018 giữa ông Huỳnh Văn N, bà Mai Thị V với bà Hoàng Thị C. Ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng Thị C số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị C về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V thanh toán số tiền lãi suất là 24.000.000 đồng do chậm thanh toán.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn N và bà Mai Thị V phải nộp 300.000 đồng. Bà Hoàng Thị C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho bà C 5.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0016972 ngày 19/7/2018.

- Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0030341, ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương. Bà Mai Thị V phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0030342, ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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 (24/01/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung