| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ Y** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 250/2019/DS-PT
Ngày: 02-4-2019
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 THÀNH PHỐ Y**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Sang

*Các Thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà PhạmThị Kim

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y:*** Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Y, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 641/TLPT-DS ngày 13/12/2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 613/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1117/2019/QĐPT-DS ngày 12/3/2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị Lệ T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh B, xã Mỹ L, huyện Cần G, tỉnh A.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Phước Mai P, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 20 Lê Quang S1, Phường S2, Quận S, Thành phố Y.

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

1. Ông Nìm Chí V, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 20 Lê Quang S1, Phường S2, Quận S, Thành phố Y.

2. Ông Nguyễn Văn T1(có mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã PD, huyện U, tỉnh A.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Phước Mai P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

+ Nguyên đơn là Bà Bùi Thị Lệ T trình bày:

Ngày 01/7/2018 bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn là Bà Nguyễn Phước Mai P 100m² đất tại huyện Cần G, tỉnh A với giá 400.000.000 đồng, bà đã đặt 50.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên thỏa thuận trong 30 ngày sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại, nhưng ngày 30/7/2018 bà không có mặt tại Việt Nam nên hai bên thỏa thuận hẹn lại ngày 02/8/2018.

Ngày 02/8/2018 tại văn phòng công chứng, Công chứng viên kiểm tra hồ sơ thì phát hiện tờ trích lục bản đồ địa chính không phải do bị đơn đứng tên mà là tên bà Nguyễn Thị Hiền (mẹ chồng bị đơn) nên văn phòng công chứng không chứng thực được. Khi đó bị đơn và Ông Nìm Chí V (chồng bị đơn) đã có lời lẽ thiếu văn hóa với bà rồi bỏ ra về và thông báo sau khi có tờ trích lục bản đồ địa chính mới thì tính sau.

Ngày 10/8/2018, bị đơn nhắn tin cho bà đã dùng những lời lẽ mất lịch sự không tôn trọng bà, xưng hô "mày, tao", hẹn 9h ngày 13/8/2018 hai bên gặp nhau tại văn phòng công chứng để giải quyết. Đến ngày hẹn bà đến văn phòng công chứng nhưng hai bên tiếp tục có lời qua tiếng lại dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng do bị đơn và ông Vlà người nhỏ tuổi nhưng đã xưng hô "mày, tao" không có sự tôn trọng với người lớn tuổi hơn mình, trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ còn gặp nhau nhưng với thái độ như vậy bà không chấp nhận được. Bà yêu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 01/7/2018, buộc bị đơn và Ông Nìm Chí V phải trả lại cho bà 50 triệu đồng tiền đặt cọc.

+ Bị đơn là Bà Nguyễn Phước Mai P trình bày:

Ngày 01/7/2018 vợ chồng bà và nguyên đơn có làm giấy đặt cọc, thỏa thuận vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất diện tích 100m² tại huyện Cần G, tỉnh A cho nguyên đơn giá 400 triệu đồng, nguyên đơn đặt cọc 50 triệu đồng, trong thời hạn 30 ngày nếu bà không bán sẽ phải trả cọc và đền cọc, nếu nguyên đơn không mua thì sẽ mất cọc và hợp đồng hết hiệu lực.

Ngày 25/7/2018 nguyên đơn nói bận đi du lịch và chưa có tiền thanh toán nên hai bên thỏa thuận ngày 02/8/2018 công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 02/8/2018 hai bên có mặt tại phòng Công chứng nhưng do Tờ trích lục bản đồ địa chính đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền (mẹ chồng của bà) nên văn phòng công chứng đã yêu cầu phải bổ sung trích lục đất mới, do đó hai bên đã không ký được hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến có lời qua tiếng lại với nhau.

Ngày 10/8/2018 ông Vnhắn tin thông báo với nguyên đơn là ngày 13/8/2018 sẽ đến văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, nếu nguyên đơn vẫn không giao tiền thì xem như tự ý hủy cam kết ban đầu và sẽ phải chịu mất cọc. Ngày 13/8/2018 bà và ông V đến văn phòng công chứng nhưng nguyên đơn từ chối giao tiền, không tiến hành thủ tục hợp đồng mua bán mà còn lớn tiếng nói vợ chồng bà lừa đảo. Lúc đó bà đồng ý trả lại 50 triệu đồng nhận cọc, nhưng nguyên đơn đòi bà phải bồi thường thiệt hại thêm 50 triệu đồng, nên hai bên không giải quyết được.

Nay bà không đồng ý trả lại 50 triệu đồng tiền nhận cọc do nguyên đơn không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận. Bà đề nghị Tòa án tuyên giấy đặt cọc ngày

01/7/2018 hết hiệu lực vào ngày 13/8/2018.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của nguyên đơn, tiền mua đất trên là tài sản riêng của nguyên đơn, không liên quan đến ông, nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nìm Chí V trình bày:

Ông là chồng của bị đơn, ông thống nhất với ý kiến của bị đơn không đồng ý trả lại 50 triệu đồng tiền đặt cọc vì nguyên đơn vi phạm thỏa thuận.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S đã xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy giấy đặt cọc ngày 01/7/2018 giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn, buộc vợ chồng bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 50 triệu đồng. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/11/2018 bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

## 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 luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 01/7/2018 nguyên đơn là Bà Bùi Thị Lệ T ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn là Bà Nguyễn Phước Mai P và Ông Nìm Chí V 100m² đất tại huyện Cần G, tỉnh A với giá 400 triệu đồng, nguyên đơn đã giao 50 triệu đồng tiền cọc cho bị đơn và thỏa thuận trong 30 ngày sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Nhưng ngày 30/7/2018 nguyên đơn không có mặt tại Việt Nam nên hai bên hẹn lại ngày 02/8/2018 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Ngày 02/8/2018 hai bên có mặt tại phòng Công chứng, tuy nhiên do Tờ trích lục bản đồ địa chính đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền (mẹ chồng của bị đơn) nên văn phòng công chứng đã yêu cầu phải bổ sung trích lục đất mới, do đó hai bên đã không ký được hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến có lời qua tiếng lại với nhau. Ngày 10/8/2018, ông Vnhắn tin cho nguyên đơn hẹn ngày 13/8/2018 gặp nhau tại văn phòng công chứng để ký hợp đồng công chứng, nhưng ông Vđã dùng những lời lẽ không lịch sự, xưng hô "mày, tao". Ngày 13/7/2018 hai bên gặp nhau tại văn phòng công chứng để giải quyết, lại tiếp tục có lời qua tiếng lại mà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn muốn trả lại tiền cọc nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn

phải trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc, nên hai bên xảy ra tranh chấp.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận ngay sau sự việc hai bên nhắn tin qua lại ngày 10/8/2018, bà đã không còn muốn ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn nữa, vì bị đơn và ông V là người nhỏ tuổi nhưng đã không có sự tôn trọng đối với bà, trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ còn gặp nhau nhiều lần nhưng với thái độ như vậy bà không chấp nhận được. Bà yêu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 01/7/2018, buộc bị đơn và ông Vphải trả lại cho bà 50 triệu đồng tiền đặt cọc.

[4] Bị đơn cũng xác nhận không muốn ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa, nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc vì ngày 13/7/2018 bà đã chụp trích lục bản đồ địa chính gửi cho nguyên đơn, nên nguyên đơn cũng đã biết rõ Tờ trích lục bản đồ địa chính vẫn còn đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền chứ không phải bà cố tình che giấu, còn ông Vchỉ một lần vì bức xúc nên có xưng hô "mày, tao" chứ không có thái độ gì khác. Trường hợp nguyên đơn xin lỗi bà thì bà đồng ý trả lại cho nguyên đơn 50% tiền đặt cọc là 25 triệu đồng.

[5] Nhận thấy: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2018 thì trong thời hạn 30 ngày hai bên phải đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do lỗi của nguyên đơn nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký đúng thời hạn và hai bên thỏa thuận lại ngày 02/8/2018. Đến ngày 02/8/2018 hai bên đã sẵn sàng để ký hợp đồng chuyển nhượng, thì lại không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng được vì hồ sơ giấy tờ của bị đơn bị sai sót, phải cần có thời gian để trích lục bổ sung giấy tờ. Sai sót này cả hai bên đều biết rõ nên cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không được ký công chứng. Sau đó hai bên lại phát sinh mâu thuẫn trong cách giải quyết, nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được nữa, tại phiên tòa hai bên đều xác nhận không đồng ý chuyển nhượng nữa, nên đây cũng là lỗi của cả hai bên.

[6] Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng không thể thực hiện được là do hai bên đều cùng không muốn thực hiện việc chuyển nhượng nữa và cùng có lỗi như nhau, nên tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy đặt cọc ngày 01/7/2018, buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328, Điều 385, Điều 427, Điều 468, Điều 500, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Phước Mai P.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 613/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận S.

1/ Hủy giấy đặt cọc ngày 01/7/2018 giữa Bà Bùi Thị Lệ T với Bà Nguyễn Phước Mai P và Ông Nìm Chí V.

Buộc Bà Nguyễn Phước Mai P và Ông Nìm Chí V phải hoàn trả lại cho Bà Bùi Thị Lệ T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Thủy có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Bà Pvà ông Vchưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng Bà Pvà ông Vcòn phải trả cho bà Thủy tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Phước Mai P và Ông Nìm Chí V phải nộp 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị Lệ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Thủy số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010164 ngày 21/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Phước Mai P phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 10392 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Y;
- VKSD Cấp cao tại TP.Y;
- VKSND TP.Y;
- TAND Quận S;
- Chi cục THADS Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Chí Sang**