

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 290/2018/DS-PT

Ngày: 04/9/2018

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thu Thúy**.

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thu Hằng**;

Bà **Trần Thị Kim Em**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Quang Minh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện TPĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2018/QĐPT-DS ngày 09/8/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Thị O (T)**, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp CT 1, xã PT, huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* **Đỗ Kim A**, sinh năm 1955 (có mặt).

Đỗ Thị T, sinh năm 1964

Bà T ủy quyền cho ông A theo Văn bản ủy quyền lập ngày 24/10/2017.

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã BT, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Đỗ Kim A**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, chị Nguyễn Thị O (T) trình bày:

Tháng 4/2016, ông A và bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho chị phần đất thuộc thửa 681, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Đỗ Thị T, đất tọa lạc tại ấp CT 1, xã PT, huyện TPĐ với giá 600.000.000 đồng/1.000 m². Diện tích đo đạc bao nhiêu trả tiền bấy nhiêu, trong đất chuyển nhượng có một phần đất thổ cư.

Ngày 04/5/2016 chị và bà T có làm biên nhận đặt tiền cọc về việc sang nhượng đất. Bà T đã nhận của chị số tiền cọc 10.000.000 đồng và 02 bên thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày bên chị sẽ tạm ứng cho bà T 50.000.000 đồng, trong thời gian 03 tháng sẽ ra công chứng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/5/2016 chị tạm ứng 40.000.000 đồng, do bận đi dạy học nên bà T yêu cầu chị giao tiền cho ông A.

Ngày 04/8/2016 đúng 03 tháng kể từ ngày đặt cọc, chị yêu cầu bà T, ông A ra công chứng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ghi là đất lúa, không có phần đất thổ cư như trong hợp đồng. Khi đó thì ông A, bà T mới thừa nhận là đất chưa lên thổ cư và đề nghị chờ thêm một thời gian để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ngay từ đầu ông A, bà T lừa dối chị, nói là có đất thổ cư để chuyển nhượng giá cao. Đến khi làm thủ tục chuyển quyền thì kéo dài thời gian gây thiệt hại cho chị. Vì tiền chuyển nhượng đất chị phải đi vay nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay chị O xác định số tiền đặt cọc chỉ là 10.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng là tiền tạm ứng; đồng thời chị cũng rút lại yêu cầu phạt cọc theo quy định pháp luật. Chị O chỉ yêu cầu ông A, bà T phải liên đới trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền tạm ứng.

- Bị đơn, ông Đỗ Kim A trình bày:

Ông thông nhất ông và bà T thỏa thuận chuyển nhượng đất và có làm biên nhận tiền đặt cọc đúng như chị O trình bày. Nguyên nhân ông và bà T không làm thủ tục chuyển nhượng đúng hạn là do phần đất chuyển nhượng cho chị O có đất thổ cư nên ông đã liên hệ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất thổ cư, nhưng do sự chậm trễ của cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông xin chuyển đổi nên đến ngày 04/8/2016 ông và bà T không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị O được. Tuy nhiên ông và bà T vẫn đồng ý cho chị O san lấp đất, xây dựng hàng rào và cam kết nếu có ai tranh chấp hay

bị chính quyền xử phạt ông và bà T sẽ chịu trách nhiệm.

Ngày 17/8/2016, ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư. Ngày 26/8/2016, ông hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TPĐ để đo đạc phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên ông đề nghị chị O làm thủ tục chuyển quyền thì chị O xin gia hạn đến ngày 20/12/2017 (âm lịch) chồng chị ở nước ngoài về sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển quyền. Tháng 8/2016, ông và chị O có làm hợp đồng mới thay thế hợp đồng ngày 04/5/2016, hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, nếu đến hạn chị O không thực hiện thủ tục chuyển quyền thì chị bị mất tiền cọc.

Đến ngày 20/12/2017 (âm lịch), chị O không liên hệ với ông và bà T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Do chị O đã vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị O bị mất tiền cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện TPĐ đã quyết định:

Áp dụng các Điều 328, 126, 131, 246 Bộ luật dân sự; Điều 147 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 lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị O.

Buộc ông Đỗ Kim A và bà Đỗ Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị O số tiền tổng cộng 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của chị O về việc buộc ông A, bà T phải trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21/5/2018, bị đơn Đỗ Kim A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng qui định pháp luật, Kiểm sát

viên không kiến nghị gì. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Kim A là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TPĐ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Kim A, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Xét đơn kháng cáo của ông Đỗ Kim A yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý trả số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả số tiền đã ứng là 40.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng đúng như biên nhận đặt tiền cọc về việc sang nhượng đất ngày 04/5/2016. Xét Biên nhận đặt tiền cọc về việc sang nhượng đất lập ngày 04/5/2016 giữa ông Đỗ Kim A và chị Nguyễn Thị O thì thấy rằng trong biên nhận đặt tiền cọc 10.000.000 đồng thì hai bên có thỏa thuận ông A có chuyển nhượng cho chị O phần đất ở thửa số 681 với diện tích đầu giáp lộ dài 13 mét, đầu giáp thửa 736 với số đo 12 mét, chiều dọc hết thửa 681, với số tiền là 600.000.000 đồng/1000m², đo diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, trong phần đất này có đất thổ cư, trong ba tháng sẽ ra công chứng và sang tên. Tuy nhiên đến ngày 04/8/2016, ông A và bà T không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho phía chị O là đã vi phạm hợp đồng hai bên đã thỏa thuận. Vì theo thỏa thuận giữa hai bên trong biên nhận đặt tiền cọc về việc sang nhượng đất đã xác định rõ trong phần đất chuyển nhượng có đất thổ cư. Tại phiên tòa, ông A thừa nhận vào thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng chưa có đất thổ cư. Việc ông A cho rằng sự chậm trễ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến ông và bà T không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đó là lý do khách quan là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Hơn nữa, ông A và bà T là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nên ông A, bà T phải chủ động trong việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông A trình bày sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư thì ông yêu cầu chị O làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhưng không được phía chị O thừa nhận. Ông A cũng không có chứng cứ gì khác để chứng minh lời trình bày của mình. Ngoài ra ông A còn cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư, ông đề nghị chị O làm thủ tục chuyển quyền thì chị O xin gia hạn đến ngày 20/12/2017 (AL) sẽ làm thủ tục chuyển quyền. Giữa ông và chị O có làm hợp đồng mới vào tháng 8/2016 thay thế hợp đồng ngày 04/5/2016. Hai bên thỏa thuận theo hợp đồng mới là nếu đến ngày 20/12/2017 (AL) chị O

không thực hiện thủ tục chuyển quyền thì chị O sẽ bị mất số tiền cọc. Tuy nhiên, ông A không cung cấp được hợp đồng mới thay thế hợp đồng ngày 04/5/2016 nên không có cơ sở để xem xét. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của phía bị đơn. Số tiền nhận được sử dụng vào việc xây ngôi nhà chung để ông A, bà T cùng ở. Do vậy, chị O yêu cầu các bị đơn phải liên đới trả số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Từ các cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Kim A, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TPĐ.

Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Kim A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 24-4-2018 của Tòa án nhân dân huyện TPĐ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị O.

Buộc ông Đỗ Kim A và bà Đỗ Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị O số tiền tổng cộng 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng còn phải trả lãi phát sinh tính trên số tiền và thời gian chậm thi hành án, với mức lãi suất tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của chị O về việc buộc ông A, bà T phải trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Ông Đỗ Kim A và bà Đỗ Thị T liên đới chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Kim A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 48835 ngày 21/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TPĐ.

Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 48611 ngày 02/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TPĐ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án tuyên vào lúc 8 giờ ngày 04/9/2018, có mặt chị O, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện TPĐ;
- Chi cục THADS h. TPĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thu Thúy