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

Bản án số: **100**/2018/DS-PT
Ngày: 14/3/2018
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Tư
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:
Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên

Ngày **14** tháng **3** năm **2018,** tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 303/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2017/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thanh V, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: 225 ấp 3, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Ngọc P - Văn phòng luật sư P thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: 360/3 ấp 3, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Hồng P, sinh năm 1966; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Phùng Thị Kim P, sinh năm 1969; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 566/3 ấp 3, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- ***Người kháng cáo*:** Bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thanh V trình bày:

Ngày 23/12/2015, bà Đỗ Thanh V có đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428 m^2 (trong đó có 200m^2 đất thổ cư), tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, với giá chuyển nhượng 85.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng (từ 23/12/2015 đến ngày 23/12/2016) bà Đ phải lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V, nếu bà Đ không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Khi đến hạn theo thỏa thuận, bà Đ yêu cầu bà V đưa thêm 5.000.000 đồng và xin gia hạn thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 16/02/2017. Việc đặt cọc và sửa đổi, bổ sung đặt cọc có lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng K.

Do bà Đ không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà V yêu cầu Tòa án buộc bà Đ trả lại cho bà V số tiền đặt cọc 65.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 65.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng. Đồng thời, bà V xin rút yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với bà Đ.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Nguyên H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ có nhận tiền cọc số tiền 65.000.000 đồng của bà Đỗ Thanh V để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V đối với thửa đất số 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 (trong đó có 200m^2 đất thổ cư), tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà V nhưng chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền 65.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà V vì bà Đ không có lỗi.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hồng P và bà Phùng Thị Kim P trình bày:

Ông bà đang sử dụng phần đất thửa đất số 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất này nằm trong thửa 222 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.992 m^2, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Phương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này là của gia đình ông P sử dụng trước giải phóng. Việc bà V và bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà là không đúng. Bà Đ đứng tên thửa 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 của ông bà, ông bà hoàn toàn không biết. Trong vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

giữa bà V và bà Đ, ông bà không có yêu cầu gì. Ông bà sẽ khiếu kiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ bằng một vụ việc khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thanh V. Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả cho bà Đỗ Thanh V số tiền 130.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng, tiền bồi thường là 65.000.000 đồng.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 134.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu nhưng do bà V đã nộp tạm ứng trước nên bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất các các khoản tiền, 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thanh V về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 (sau đó là văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016) giữa bà Đỗ Thanh V với bà Nguyễn Thị Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2017, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V vì thửa đất số 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 (có 200m^2 đất thổ cư) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre không phải là đất của bà. Do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp nhầm quyền sử dụng đất cho bà mà bà không biết, đất này là của cha mẹ chồng bà để lại cho vợ chồng bà, hiện nay chồng bà đã chết nên bà không biết diện tích là bao nhiêu. Nay bà được Ủy ban nhân dân thành phố B điều chỉnh cấp lại cho bà diện tích 1.248m^2 thuộc thửa 79 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, phần đất này mới đúng là đất của bà nên bà đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận với bà V diện tích 428m^{2,} được tách ra từ thửa 79 tờ bản đồ số 3. Bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre chấp nhận kháng cáo của bà, bác yêu cầu khởi kiện của bà V.

Luật sư Nguyễn Văn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Công văn số 497/TNMT ngày 06/02/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B không làm rõ được thửa 79 và thửa 97 là của bà Đ hay của ông P.

Ngày 28/10/2016, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 79 và trước giờ bà Đ chỉ có một thửa đất này. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ.

Ông Huỳnh Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cùng với luật sư Đặng Ngọc P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên bà Đỗ Thanh V trình bày:

Căn cứ công văn số 497/TNMT ngày 06/02/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bến Tre hai thửa 79 và 97 là hoàn toàn khác nhau. Ông P đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là thửa 222, đây là thửa riêng nằm liền kề thửa 97 nên chứng minh là thửa 97 là của bà Đ, còn thửa ông P quản lý, sử dụng là thửa 222, vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên bản án phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, trả hồ sơ về cho Tòa án thành phố B xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thấy:

[1] Ngày 23/12/2015, bà Đỗ Thanh V và bà Nguyễn Thị Đ ký với nhau hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, với số tiền đặt cọc là 60 triệu đồng, thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 23/12/2015 đến ngày 23/12/2016. Ngày 16/8/2016, bà V và bà Đ tiếp tục ký với nhau văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015, với nội dung sửa đổi: số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng, thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 23/12/2015 đến ngày 16/02/2017; ngoài việc sửa đổi nêu trên thì các điều khoản khác của hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 vẫn giữ nguyên, không thay đổi. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016 đều được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng K (BL 08, 09, 10, 11). Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa, bà Đ đều thừa nhận có nhận của bà V số tiền 65.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 97 tờ bản đồ số 4 diện tích 428m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B. Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016 có hiệu lực pháp luật.

[2] Lẽ ra khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 cũng như văn bản sửa đổi,

bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016, bà Đ là chủ sử dụng phần đất thửa 97 tờ bản đồ số 4, bà Đ có nghĩa vụ cung cấp rõ thông tin về quyền sử dụng đất cho bà V biết, cụ thể: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL061056 thì bà Đ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện trạng phần đất là do ông P và bà P đang quản lý, sử dụng. Tại tòa, bà Đ cho rằng phần đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 4 do Ủy ban nhân dân thành phố Bến Tre cấp nhầm cho bà. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện ông L - chồng bà Đ được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2003, sau đó, ông L chết, đến năm 2012 các đồng thừa kế của ông L thống nhất cho bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/10/2012, đến ngày 23/12/2015 bà Đ mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất này cho bà V. Bên cạnh đó, tại công văn số 497/TNMT ngày 06/02/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B xác nhận không có cơ sở xác định thửa đất này bị cấp nhầm. Ngoài ra, theo Điều 1 Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015, tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đất thửa 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2 và Điều 1 của Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016, bà V và bà Đ thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 23/12/2015 đến ngày 16/02/2017. Tại phiên tòa, bà Đ thừa nhận đến nay bà chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thửa 97 tờ bản đồ số 4 diện tích 428m^2 tọa lạc tại xã S, thành phố B cho bà V.

[3] Bà Đ kháng cáo nhưng không bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác ngoài các tài liệu chứng cứ đã giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Từ các phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định bà Đ đã không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Đ, cụ thể: bà Đ đã không thể chuyển nhượng đúng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận (thửa 97 tờ bản đồ số 4, diện tích 428m^2, trong đó có 200m^2 thổ cư) cũng như không thực hiện đúng thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015, xét thấy bà V yêu cầu bà Đ trả số tiền cọc 65.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 65.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Đ thuộc diện người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên bà Đ được miễn nộp án phí, vì vậy, cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh về phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thanh V. Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả cho bà Đỗ Thanh V số tiền 130.000.000 (Một trăm ba chục triệu) đồng, trong đó tiền đặt cọc là 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng, tiền bồi thường là 65.000.000 (Sáu mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất các các khoản tiền, 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 134.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu nhưng do bà V đã nộp tạm ứng trước nên bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà V số tiền này.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Đỗ Thanh V về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2015 (sau đó là văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016) giữa bà Đỗ Thanh V với bà Nguyễn Thị Đ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

+ Bà Đỗ Thanh V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010308 ngày 09/3/2017 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010947 ngày 14/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 00011406 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố B (2b);

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

- Chi cục THADS thành phố B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

Hồ Thị Thanh Thúy