

Bản án số: 99/2020/DS-PT
Ngày: 05-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1967; hộ khẩu thường trú: Tổ 2, ấp G, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; nơi tạm trú: Số 226 đường N, khu phố C, phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 160/24/1 P, phường 12, quận G, thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 29-12-2018; có mặt

Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông Đ có mặt, bà Ph vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ph: Ông Lê Văn Đ sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện ủy quyền của bị đơn theo văn bản ủy quyền ngày 03-5-2019; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn Đ: Bà Nguyễn Lan O, Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên LS Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975; cư trú tại: ấp P, xã PM, huyện C Thành phố Hồ Chí Minh; Tòa án không triệu tập.

2. Ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th (không rõ địa chỉ).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và bị đơn ông Lê Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05-8-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Sau khi được người thứ ba giới thiệu bà có đến gặp ông Đ để thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.203 m², thửa đất số 160, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại ấp Tr, xã Đ, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh với giá 1.065.000.000 đồng. Sau đó, bà có giao cho ông Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc. Bà yêu cầu bên chuyển nhượng xây giùm hàng rào vì bà không biết ranh đất đã nhận chuyển nhượng đến đâu. Do đó, bà đã chuyển cho bên chuyển nhượng tiền để xây hàng rào. Phía bên ông Đ đã tiến hành xây hàng rào nhưng khi bà lên để giao 400.000.000 đồng thì thấy phần đất lối đi chưa xây hàng rào được. Bà giao tiếp cho ông Đ 400.000.000 đồng và yêu cầu phải xây trọn vẹn phần đất đã nhận chuyển nhượng mới đồng ý giao tiếp tiền và công chứng hợp đồng. Sau đó, bà có lên thì phát hiện hàng rào bị đập và ông T có nói với bà là lối đi đang tranh chấp và đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã yêu cầu giải quyết. Lúc này, bà mới yêu cầu ông Đ phải có xác nhận của chính quyền địa phương thể hiện đất bà nhận chuyển nhượng không tranh chấp nhưng ông Đ có nói cứ công chứng hợp đồng và không cần phải có xác nhận này. Bà yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông Đ, bà Ph ngày 28-7-2018; buộc ông Đ, bà Ph trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng vì ông Đ, bà Ph có lỗi khi chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà; trả lại 400.000.000 đồng là tiền đã thanh toán trước vào ngày 11-9-2018.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày: Ông thừa nhận việc vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất diện tích 2.203 m², thửa đất

số 160, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại ấp Tr, xã Đ, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh với giá 1.065.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Th. Bà Th đã giao cho vợ chồng ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sau đó đến ngày công chứng hợp đồng thì bà Th không đi công chứng mà chỉ giao thêm 400.000.000 đồng tiền cọc. Do bà Th cho rằng đất đang tranh chấp nên không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông. Ông đã yêu cầu bà Th thực hiện hợp đồng rất nhiều lần nhưng bà Th vẫn không thực hiện, do đó ông có nhờ người môi giới trước đây chuyển nhượng phần đất này. Và trên thực tế ông đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị M mà không có bất kỳ sự trở ngại nào thể hiện bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông đã chuyển nhượng. Do bà Th cho rằng đất có tranh chấp dẫn đến việc ông phải chuyển nhượng phần đất này rẻ cho bà M nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng. Vì trong lúc ông đang cần tiền để giải quyết công việc gia đình nên phải bán rẻ đất này. Ông rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại số tiền 410.000.000 đồng đối với bà Th.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Đ và có cùng yêu cầu với ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị M trình bày: Vào tháng 12/2018 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ phần đất diện tích 2.203m², thửa đất số 160, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại ấp Tr, xã Đ, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh với giá 900.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nhận chuyển nhượng, bà đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th nhưng không biết địa chỉ của ông T và bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Th (không rõ địa chỉ) vì vậy không làm việc được nên không ghi nhận ý kiến của ông T và bà Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T (thị xã T), tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều các 131, 328, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Th tổng số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Th bồi thường số tiền 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08 tháng 12 năm 2019 ông Lê Văn Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng ông không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng cho bà Th.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019 bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn Đ trình bày: Vào thời điểm ngày 28-7-2018, bà Th và vợ chồng ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hai bên tiến hành đặt cọc và hẹn 45 ngày sau đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng. Nhưng sau đó, bà Th có gặp ông Đ xin dời ngày lại ký hợp đồng, cụ thể là ngày 11-9-2018 bà Th có đặt cọc cho ông Đ 400.000.000 đồng và hẹn 45 ngày sau ra công chứng. Đến ngày hẹn, bà Th không đến thực hiện hợp đồng nên lỗi không thực hiện là của bà Th, ông Đ không có lỗi. Do đang cần tiền nên ông Đ buộc phải chuyển nhượng đất cho bà M với giá rẻ hơn giá chuyển nhượng cho bà Th; việc ông Đ chuyển nhượng cho bà M chứng tỏ đất của ông Đ đủ điều kiện chuyển nhượng, không phải đất có tranh chấp như bà Th trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th thì thấy rằng:

[1] Ngày 28-7-2018, vợ chồng ông Đ có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th phần đất diện tích 2.203m², thửa đất số 160, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại ấp Tr, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh với giá 1.065.000.000 đồng. Bà Th đã đặt cọc cho ông Đ 100.000.000 đồng nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 28-7-2018, các bên có thỏa thuận “...nếu bên A thay đổi ý định bán, hoặc tranh chấp làm đình chỉ việc mua bán thì phải bồi hoàn cho bên B gấp 3 lần tiền đã đặt cọc...”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, bà Th có nhờ ông Đ xây hàng rào xung quanh phần đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên đến khi ông Đ xây hàng rào thì ông Trần Văn T đã đập hàng rào do ông Đ xây. Ông T cũng đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết tranh chấp lời đi với ông Đ. Ngày 28-9-2018 và ngày 26-10-2018, Ủy ban nhân dân xã Đ có tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông Trần Văn T và ông Đ nhưng hòa giải không thành.

Tại biên bản đối chất ngày 11-10-2019, bà Th cho rằng ngày bà đến nhà ông Đ thì thấy bên ông Đ đã tiến hành xây hàng rào nhưng thấy phần đất lời đi chưa xây hàng rào được. Mặc dù vậy, ngày 11-9-2018 bà Th vẫn giao tiếp cho ông Đ 400.000.000 đồng và yêu cầu ông Đ phải xây trọn vẹn phần đất đã nhận chuyển nhượng mới đồng ý giao tiếp tiền và công chứng hợp đồng. Như vậy, bà Th biết phần đất nhận chuyển nhượng có tranh chấp nên yêu cầu ông Đ phải xây trọn vẹn hàng rào thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, tại thời điểm các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28-7-2018 thì đất chưa có phát sinh tranh chấp. Việc phát sinh tranh chấp lời đi giữa ông Đ và ông T là xuất phát từ việc ông Đ xây hàng rào theo yêu cầu của bà Th sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, đây là yếu tố khách quan dẫn đến các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên đều không có lỗi nên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Số tiền 400.000.000 đồng ông Đ nhận của bà Th ngày 11-9-2018 là số tiền bà Th thanh toán trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ. Nay phần đất mà ông Đ chuyển nhượng cho bà Th đã chuyển nhượng cho bà M. Do đó, ông Đ phải trả cho bà Th số tiền đã nhận là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ, bà Ph trả cho bà Th số tiền 500.000.000 đồng trong đó bao gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền bà Th đã trả trước cho ông Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2] Từ những nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, ông Lê Văn Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào Điều các 131, 328, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Th tổng số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Th bồi thường số tiền 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đ, bà Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 10.200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017440 ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả ông Đ, bà Ph số tiền 9.900.000 đồng tạm ứng án phí.

+ Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 16.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016550 ngày 21-3-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 6.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0017749 ngày 16-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Ông Đ đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0017717 ngày 10-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Bà Th đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Ghi nhận bà Th tự nguyện chịu số tiền 1.750.000 đồng là tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Ghi nhận bà Th đã nộp đủ và Tòa án đã chi xong.

6. 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã TB;
- Chi cục THADS thị xã TB;
- Các đương sự;
- Tòa dân sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lâm Văn Be

