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

Bản án số: 277/2018/DS – PT
Ngày: 22/10/2018
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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Đặng Thị Phương Kha – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2018/TLPT- DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2018/DS – ST ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1971 (có mặt);

Bà Phạm Thị N, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện H, tỉnh Bến Tre;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1982 (có mặt);

Ông Hà Đăng K, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp A1, xã X, huyện H1, tỉnh Bến Tre;

Hiện cư trú tại: ấp A2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông Hà Đăng K: bà Nguyễn Thị Thanh T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2018);

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Hà Đăng K;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T trình bày:

Vào ngày 02/11/2017 bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 08, 03, 411 tờ bản đồ số 18 cùng tọa lạc tại xã X2, huyện H, tỉnh Bến Tre của bà Nguyễn Thị Thanh T1, giá chuyển nhượng là 650.000 đồng/m^2. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Kim Cương, ông T, bà N có đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng. Ông bà đã giao số tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà T1, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không thống nhất được nên phát sinh tranh chấp. Cụ thể, theo Điều 2 của hợp đồng đặt cọc thì thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng chậm nhất là ngày 02/12/2017, nhưng ngày 02 là ngày thứ bảy nên hai bên thống nhất qua ngày 04/12/2017 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 04/12/2017 bà T1 không thực hiện các thủ tục trả nợ ngân hàng cũng như xóa thế chấp nên hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết được. Các bên cũng chưa thực hiện việc đo đạc diện tích đất để ông bà làm căn cứ thanh toán nên bà T1 cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có căn cứ. Đồng thời, theo khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì việc trả tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thực hiện trong ngày nên nguyên đơn hiểu là phải thực hiện song song nhau. Sau khi hết hạn hợp đồng, ông T, bà N vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên có yêu cầu ủy ban nhân dân xã X2 hòa giải để yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà T1 không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 giữa ông T, bà N với bà T1 và yêu cầu bà T1 liên đới trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là rút lại yêu cầu phạt cọc.

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Hà Đăng K trình bày:

Bà T1 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N và có ký hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Bà T1 đã nhận được số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 4 trong hợp đồng đặt cọc thì bên ông T, bà N phải thanh toán một lần tiền chuyển nhượng cho bà T1 bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà thì bà T1 sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N trong ngày. Do ông T, bà N không thực hiện việc chuyển tiền là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc chuyển nhượng mới không thực hiện được. Như vậy, ông T, bà N đã vi phạm hợp đồng nên số tiền đã đặt cọc xem như bị mất. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 chỉ có bà T1 ký tên nhưng ông K biết tất cả những thỏa thuận này của bà T1 và cũng đồng ý cùng bà T1 chịu trách nhiệm liên đới trong vụ án này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 ông K đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và sẽ trả lại số tiền cọc khi bán được đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và cũng không đồng ý trả lại tiền cọc. Bị đơn xác định, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và trả tiền dựa trên diện tích đo đạc thực tế là không phù hợp vì cơ quan có thẩm quyền chỉ công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bị đơn chưa thực hiện việc đo đạc diện tích đất, nếu đo đạc là do nguyên đơn tự thực hiện, bị đơn hoàn toàn không biết việc này.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử, Bản án số 29/2018/DSST ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên:

Căn cứ Điều 71, 147, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 388 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngy 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.

Xử:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 giữa bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T với bà Nguyễn Thị Thanh T1 (số công chứng 1763, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Kim Cương);

Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Hà Đăng K chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/8/2018 bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Hà Đăng K có đơn kháng cáo với nội dung bản án sơ thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật về mặt thủ tục tố tụng và nội dung vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Thanh T, bà Phạm Thị Nga không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Hà Đăng K. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà

Nguyễn Thị Thanh T1, ông Hà Đăng K và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Cương, giữa ông Trần Thanh T, bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị Thanh T1 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất và tài sản gắn liền với đất trên phần đất có diện tích 13.557,7m^2, thuộc các thửa 08, 03, 411 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã X2, huyện H, tỉnh Bến Tre, đất do bà Nguyễn Thị Thanh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 650.000 đồng/m^2. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng tính từ ngày hai bên ký hợp đồng đến ngày 02/12/2017, tiền cọc là 500.000.000 đồng. Sự việc này cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận.

Nguyên đơn cho rằng theo nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời gian một tháng (tính từ ngày hai bên ký hợp đồng cho đến hết ngày 02/12/2017) hai bên sẽ tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không thống nhất nên phát sinh tranh chấp, phía ông T, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T1, ông K liên đới trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

[2] Bị đơn thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất, ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc chuyển nhượng mới không thể thực hiện được, trong quá trình giải quyết vụ án bà T1, ông K có thiện chí hoàn lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T, bà N với điều kiện khi nào bán được đất (bút lục 45- 47).

Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên xảy ra mâu thuẫn nên không tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên nhân dẫn đến phát sinh mâu thuẫn là do hợp đồng đặt cọc quy định không rõ ràng. Cụ thể theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc quy định: "giá chuyển nhượng là 650.000 đồng/m^2. Sau khi có kết quả đo đạc hai bên sẽ tính theo diện tích thực tế nhân với giá chuyển nhượng (không tính theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)". Như vậy, hợp đồng không nêu rõ ai sẽ là người đo đạc và cả hai bên không thỏa thuận gì về việc đo đạc phần đất.

[3] Do đất đang thế chấp tại ngân hàng, trong trường hợp này nếu các bên có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả tất nợ ngân hàng và thực hiện các thủ tục xóa thế chấp nhưng các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện công việc này. Như vậy, nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là không rõ ràng và các bên chưa thực hiện đúng theo thỏa thuận nên không thể ký kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian theo thỏa thuận. Hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của hai bên.

Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 là có căn cứ.

Bà T1, ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T1, ông K phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Hà Đăng K;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 71, 147, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 388 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngy 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.

Xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 giữa bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T với bà Nguyễn Thị Thanh T1 (số công chứng 1763, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Kim Cương).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Hà Đăng K chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị N, ông Trần Thanh T số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả 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 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T1, ông K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0016905 ngày 19/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà T1, ông K phải chịu mỗi người 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0019079 ngày 17/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Châu Thành (1b);
- Chi cục THADS huyện Châu Thành (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng