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

Bản án số: 305/2017/DS-PT
Ngày 29-12-2017
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Hồ Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Miên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975.

Hộ khẩu thường trú: Ấp 1, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 5, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn B.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 6 năm 2017, các văn bản tiếp theo của nguyên đơn ông Trần Văn B và tại phiên tòa, ông Lâm K, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, trình bày và yêu cầu:

Ngày 20-9-2016, ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có công chứng, chứng thực), bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông B 15.000m^2 đất trồng lúa tại ấp 5 xã M, gồm 5.386m^2 tại thửa 3201 và 10.000m^2 (Trong tổng số 20.562m^2) tại thửa 96, tất cả thuộc tờ bản đồ số 03 xã M, đất do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá tiền 263.000.000 đồng.

Lúc thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng bà N đã ly hôn. Ông B đặt cọc cho bà N số tiền là 70.000.000 đồng. Ngày 10-10-2016 bà N ứng thêm 30.000.000 đồng. Tổng cộng bà N đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc.

Hai bên thỏa thuận: Sau khi bà N nhận tiền cọc thì ông B được quyền canh tác ngay trên diện tích đất trên, số tiền còn lại ông B sẽ thanh toán khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nếu bà N vi phạm thỏa thuận phải trả cho ông B gấp đôi số tiền đã nhận.

Bà N đã đưa cho ông B giữ hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 3201 và thửa 96 do bà N đứng tên. Sau khi nhận tiền đặt cọc 30 ngày, bà N mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96 để tách diện tích ra giao thêm cho ông đủ 15.000 m^2. Sau đó 03 tháng, ông B có liên hệ nhưng bà N trả lời không chuyển nhượng đất nữa và sẽ trả lại cho ông 100.000.000 đồng đã nhận. Bà N lấy lại đất không cho ông B tiếp tục sản suất.

Ông B làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết. Ngày 05-5-2017 và ngày 26-5-2017 Ủy ban nhân dân xã M đã đưa ra hòa giải nhưng do bà N không đến dự nên hòa giải không thành.

Ông B yêu cầu bà N trả cho ông B 200.000.000 đồng gồm 100.000.000 đồng bà N đã nhận cọc và 100.000.000 đồng tiền bồi thường vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng.

Ông B không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-9-2016. Bà N đang quản lý sử dụng đất. Ông B đồng ý trả lại bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3201 đã nhận. Ông không đồng ý nhận thửa 3201 như bà N đề nghị.

Tại các bản tự khai ngày 17-8-2017, ngày 08-9-2017 và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 20-9-2016 bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn B 15.000m^2 đất, gồm 5.386m^2 tại thửa 3201 và 10.000m^2 tại thửa 96 (Trong tổng số 20.562m^2), loại đất trồng lúa, tại ấp 5 xã M, đất do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với số tiền 263.000.000 đồng. Tính đến ngày 10-10-2016 bà đã nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Bà đồng ý không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-9-2016. Đất do bà đang quản lý sử dụng. Bà đồng ý trả lại cho ông B 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Bà không đồng ý bồi thường 100.000.000 đồng tiền vi phạm thỏa thuận, vì bà có thiện chí chuyển nhượng đất cho ông B nhưng người chồng đã ly hôn của bà không đồng ý tách quyền sử

dụng đất cho bà nên bà không làm giấy cho ông B được. Hiện hoàn cảnh bà rất khó khăn, bà chỉ đồng ý trả lãi đối số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, lãi suất 1.125%/tháng, đồng ý tính lãi từ ngày 20/9/2016 cho đến nay. Ông B phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3201 lại cho bà. Nhưng nếu ông B thống nhất, bà sẽ giao cho ông B 5.386m^2 đất tại thửa số 3201 tờ bản đồ số 03 bằng giá 100.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 500, 501,502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B đối với bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự: Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn B 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N: Bà N có nghĩa vụ bồi thường cho ông Trần Văn B 13.425.000 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền lãi (100.000.000 đồng x 1.125%/tháng x 11 tháng 28 ngày từ ngày 20-9-2016 đến ngày 18-9-2017).

Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Ông Trần Văn B có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD549448 tên Nguyễn Thị N (Thửa 3201) khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án.

Ngày 20/9/2017, ông Trần Văn B kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Ông Trần Văn B trình bày: Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà N đối với thửa đất số 3201 và ½ diện tích thực tế của thửa đất số 96 sau khi bà N và chồng của bà N (Đã ly hôn) tách quyền sử dụng thửa 96, kể cả khi diện tích thực tế thửa 96 ít hơn 10.000m^2, nhưng giá chuyển nhượng tính theo diện tích thực tế mua bán. Trường hợp bà N không tiếp tục chuyển nhượng, không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc thì ông cũng đồng ý giảm mức phạt cọc đối với bà N xuống còn 70 triệu đồng.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà xác định đứng tên 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm giấy thửa số 3201, giấy thửa số 96. Vợ chồng đã có văn

bản công chứng phân chia tài sản giao thửa 3201 cho bà, còn thửa 96 mỗi người ½ diện tích nhưng ông T chồng bà trước đây muốn để cho con thửa đất này nên không cho bà bán. Nếu ông T đồng ý cho bà bán thì bà cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông B, nếu không thì bà chỉ đồng ý xử như án sơ thẩm hoặc ông T nhận thửa đất 3201 để cấn trừ số tiền nhận cọc 100 triệu đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Theo hợp đồng chuyển nhượng tiền cọc là 70 triệu đồng nhưng hai bên đều thừa nhận tiền cọc là 100 triệu đồng nên xác định tiền cọc 100 triệu đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Trong vụ việc này, khi giao kết chuyển nhượng và đặt cọc thì bà N đứng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất, lại cho rằng ông T chồng trước đây của bà không cho chuyển nhượng nên bà không thể chuyển nhượng cho ông B nhưng chỉ là lời trình bày nên xác định bà N có lỗi nhiều dẫn đến hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, bản thân ông B là người mua cũng có trách nhiệm tìm hiểu nguồn gốc đất nhưng không tìm hiểu kỹ lại thỏa thuận chuyển nhượng phần đất vợ chồng chưa chia khi ly hôn nên cũng có phần lỗi. Vì vậy, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Khi bà N và ông B giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2016, bà N đang đứng tên quyền sử dụng đối với 2 thửa đất số 3201, 96 và thời điểm này bà N đã ly hôn do vậy về pháp lý đây là tài sản của riêng bà N. Trường hợp 2 thửa đất còn là tài sản chung của vợ chồng chưa chia khi ly hôn thì bà N phải có trách nhiệm cung cấp thông tin cho ông B biết nhưng bà N không thực hiện lại nhận tiền cọc là lỗi của bà N, ông B không có lỗi.

[2] Hơn nữa, bà N thừa nhận vợ chồng bà đã có văn bản công chứng phân chia tài sản, giao thửa 3201 cho bà, còn thửa 96 vợ chồng mỗi người ½ diện tích. Theo hợp đồng hai bên chuyển nhượng thửa 3201 và chỉ gần ½ diện tích thửa 96 (chuyển nhượng 10.000m^2 trong tổng số 20.562m^2) nên bà N có quyền làm thủ tục tách thửa để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B. Còn việc ông T chồng cũ của bà có hành vi ngăn cản việc tách thửa thì bà N phải giải quyết việc này để thực hiện theo cam kết đặt cọc nhưng bà N cứ cho rằng chồng cũ của bà không cho bán để từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm cam kết đặt cọc.

[3] Từ những lý do trên, xét bà N có lỗi làm cho hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật nên bà N phải bị phạt cọc. Bà N phải trả lại cho ông B số tiền tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ và một khoản tiền tương đương số tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa

phúc thẩm, ông B đồng ý giảm mức phạt cọc đối với bà N xuống còn 70 triệu đồng là có lợi cho bà N nên ghi nhận. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông B. Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí trên số tiền bị phạt cọc theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

[6] Các khoản khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27, Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn B.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B đối với bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho ông Trần Văn B 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn B yêu cầu bà Nguyễn Thị N bị phạt cọc là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

(Tổng cộng bà N phải thanh toán cho ông B 170.000.000đ).

2. 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, tất cả các khoản tiền trên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Ông Trần Văn B có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD549448 tên Nguyễn Thị N (Thửa 3201) khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông B 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007923 ngày 13-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007994 ngày 21-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký tên, đóng dấu)