TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 31/2018/DS-PT
Ngày: 26 - 01 - 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 TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Son**

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

-***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Võ Thanh Vy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2017/TLPT – DS ngày 05 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258 /2017/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Đặng Thị Mỹ H**, sinh năm 1986; (Có mặt)
Địa chỉ: Ô 55 DC V, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1964; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 02, ấp A, xã H, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị **Lâm Ngọc Cẩm T**, sinh năm 1986; (Vắng mặt)
3.2. Chị **Lâm Ngọc Cẩm V**, sinh năm 1989; (Có mặt)
Cùng địa chỉ: Nhà số 25, tổ 02, ấp A, xã H, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Cẩm T, Lâm Thị Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị H trình bày:

Vào ngày 20-3-2017, chị có đặt cọc cho bà T số tiền 125.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) do bà T đứng tên 02 giấy chứng nhận QSDĐ cùng ngày 26-4-2010 gồm 02 thửa đất tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An. Cụ thể: thửa 160, tờ bản đồ số 17 diện tích 1.386,0 m^2 và thửa 606, tờ bản đồ số 17 diện tích 544,0 m^2. Khi đặt cọc, 02 bên không đo đạc đất. Tổng giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Hai bên có thỏa thuận ngày 20-4-2017, bà T sẽ ký chuyển nhượng và giao 02 thửa trên cho chị và 02 bên có lập hợp đồng đặt cọc và ký tên thành 02 bản, không có công chứng, chứng thực, không có người làm chứng, mỗi bên giữ 01 bản.

Đến ngày 20-4-2017, bà T đo đạc lại hiện trạng đất thì phát hiện hai thửa đất trên có hiện trạng không đúng như trên Giấy chứng nhận QSDĐ và đất đang bị tranh chấp. Chị có cho bà T biết là chị đã bán đất của bà T cho người khác với giá 1.450.000.000 đồng (chị đã nhận tiền cọc 150.000.000 đồng) và chị có nhờ bà T đến gặp khách hàng để báo cho khách hàng biết việc đất đang bị tranh chấp nhưng bà T không đồng ý.

Ngày 26 và 27-4-2017, chị có liên hệ với bà T để thông báo là chị không đồng ý nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà T nữa vì đã quá ngày thỏa thuận mà bà T không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị. Hơn nữa, mục đích của chị đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà T và ngay sau đó, chị chuyển nhượng lại cho người khác để hưởng chênh lệch nhưng nay họ hủy việc mua đất với chị. Vì vậy, chị không có nhu cầu nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà T nữa nên chị yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với bà T và yêu cầu bà T trả lại 125.000.000 đồng tiền cọc cho chị.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của chị H về việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2017 là đúng và bà đã nhận của chị H số tiền cọc 125.000.000 đồng, thừa nhận chị H có yêu cầu bà đến gặp khách hàng của chị H là người mua đất của chị H như chị H trình bày trên. Lý do, bà không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H là do sau 15 ngày kể từ ngày 20-3-2017 chị H điện thoại cho bà nói rằng không mua đất nữa và đòi lại tiền cọc (bà không có chứng cứ chứng minh chị H có gọi điện thoại nói với bà nội dung trên) nhưng Bà không đồng ý. Dù vậy, bà vẫn tiến hành đo đạc lại đất. Đến ngày 20-4-2017, bà nhận được biên bản đo đạc thì phát hiện phần đất thổ cư của bà phía giáp với bà Văn Ngọc M bị thiếu mất 45 m^2 so với Giấy chứng nhận QSDĐ của bà nên bà có gọi điện thoại báo cho chị H biết. Vì vậy, bà không ký hợp đồngchuyển nhượng QSDĐ cho chị H

được. Sau đó, bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G giải quyết. Ngày 28-4-2017, Ủy ban nhân dân xã G mới giải quyết xong tranh chấp, bà M đồng ý trả lại cho bà 45 m^2 đất cho đủ như Giấy chứng nhận QSDĐ của bà. Ngay trong ngày 28-4-2017, bà gọi điện thoại báo cho chị H biết là đã giải quyết tranh chấp đất xong, yêu cầu chị H tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thì chị H nói không đồng ý mua đất nữa và chị H đã gửi đơn khởi kiện bà đến Tòa án.

Nay bà không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại số tiền cọc 125.000.000 đồng cho chị H vì bà không có lỗi khi hợp đồng không thực hiện được, bà đã sử dụng số tiền cọc trên để trả nợ cho bà và 02 người con của bà là chị T, chị V. Việc đất của bà bị thiếu diện tích là ngoài ý chí chủ quan của bà, bà đã khắc phục xong, chỉ trễ vài ngày so với thỏa thuận.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị V, chị T trình bày thống nhất:

Nhận thấy chị T, chị V thừa nhận là con của bà T và đang sống cùng hộ với bà T, thừa nhận lời trình bày của bà T là đúng và có cùng ý kiến với bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS - ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 20-3-2017 giữa chị Đặng Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị T, chị Lâm Ngọc Cẩm T, chị Lâm Ngọc Cẩm V liên đới trả cho chị Đặng Thị Mỹ H số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Ngọc Cẩm T, chị Lâm Ngọc Cẩm V có đơn kháng cáo đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất với chị Đặng Thị Mỹ H, nếu không chị H phải chịu mất tiền cọc.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, chị Lâm Ngọc Cẩm T, chị Lâm Ngọc Cẩm V và điều chỉnh lại phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20/3/2017, bà Nguyễn Thị T và chị Đặng Thị Mỹ H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T chuyển nhượng cho chị H 02 phần đất thổ cư và đất vườn tổng diện tích 1.930m^2 tại ấp L, xã G, Đức Hòa, Long An, số tiền là 1.300.000.000 đồng. Trong ngày 20/3/2017, chị H đặt cọc số tiền 125.000.000 đồng, số còn lại sẽ thanh toán vào ngày 20/4/2017 là ngày các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T yêu cầu cán bộ đo đạc của Ủy ban nhân dân xã tiến hành đo đạc ranh giới đất. Đến ngày 20/4/2017, bà T nhận được biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của cán bộ đo đạc thì phát hiện diện tích đất bị mất 45m^2. Ngày 28/4/2017, Ủy ban nhân dân xã G tiến hành hòa giải tranh chấp giữa bà T và bà Văn Ngọc M, theo nội dung hòa giải thì bà Văn Ngọc M đồng ý trả lại cho bà T 45m^2 đất bị lấn chiếm.

[3] Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 20/4/2017, nhưng đến ngày 28/4/2017 bà T vẫn đang giải quyết tranh chấp với bà Văn Ngọc M.

Tại Mục 5 Điều khoản cam kết của hợp đồng đặt cọc thì bà T phải chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng thửa đất, và không có tranh chấp. Tuy nhiên, do diện tích đất bị thiếu và có xảy ra tranh chấp giữa bà T và bà M, nên ngày 20/4/2017 các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi do bà T gây ra. Cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại tiền đặt cọc cho chị H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Bà T kháng cáo nhưng không có chứng cứ để chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2017 giữa chị H và bà T, buộc bà T và chị V, chị T trả lại cho chị H 125.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận nhưng buộc bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 125.000.000 đồng là không phù hợp quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại tiền án phí dân sự sơ thẩm, chỉ buộc bà T chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T, chị T, chị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, chị Lâm Thị Cẩm T, chị Lâm Thị Cẩm V.

Giữ nguyên án sơ thẩm, có điều chỉnh phần án phí.

1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 20-3-2017 giữa chị Đặng Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T, chị Lâm Ngọc Cẩm T, chị Lâm Ngọc Cẩm V có trách nhiệm liên đới trả cho chị Đặng Thị Mỹ H số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp lực, hoặc kể từ ngày 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 chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đặng Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho chị H 3.125.000 (ba triệu một trăm hai mươi năm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008854 ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng đặt cọc.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009211 ngày 13/10/2017.

Chị Lâm Thị Cẩm T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng chị T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009210 ngày 13/10/2017.

Chị Lâm Thị Cẩm V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng chị V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009212 ngày 13/10/2017.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đươc 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:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tòng