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

Số: **61**/2019/DS-PT
Ngày: 11/3/2019
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Cùng các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Ông Nguyễn Thế Hồng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2019/TLPT-DS ngày 21/01/2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2019/QĐ-PT ngày 26/02/2019/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Tạ Thị Kim H, sinh năm 1957

Địa chỉ: 558/II, ấp TH, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre (Có mặt).

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1976

Địa chỉ: 234/3, ấp TH, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre (Có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Nguyễn Tống N, sinh năm 1960(Chồng bà H)

Địa chỉ: 558/II, ấp TH, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp cho ông N: Bà Tạ Thị Kim H là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thu Ng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là bà Tạ Thị Kim H trình bày: Vào ngày 22/6/2018, bà Nguyễn Thị Thu Ng có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất có cả căn nhà trên đất có diện tích là 115m^2, thuộc thửa 2456 tờ 3 tại xã TP huyện CT tỉnh Bến Tre do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất số AD 114274 được UBND huyện CT cấp ngày 27/02/2006. Hai bên thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thỏa thuận trên, ngày 22/6/2018, bà và bà Ng ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc cho việc thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được lập tại Văn phòng công chứng Kim Cương và Văn phòng công chứng Kim Cương công chứng chứng thực. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo thỏa thuận, bà Ng giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà, thì bà sẽ thanh toán cho bà Ng 500 triệu đồng còn lại. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày tính từ ngày 22/6/2018 cho đết hết ngày 02/7/2018, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 2456. Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT cung cấp Họa đồ vị trí thửa đất 2456. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT không thể cung cấp Họa đồ vị trí thửa đất 2456 nên đã yêu cầu đo đạc phần đất thửa 2456. Ngày 01/8/2018, cán bộ đo đạc đến đo đạc phần đất thì bà không có mặt tại phần đất nên không tiến hành đo đạc được. Bà Ng cho rằng bà đã vi phạm hợp đồng nên nay phải mất cọc. Nay bà có yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất 2456 theo thỏa thuận và theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Nếu không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà yêu cầu bà Ng trả lại cho bà 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc là 200.000.000 đồng. Bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng.

Tại bản tự khai ngày 02/10/2018, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, bị đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bà Ng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà Ng cho rằng: bà Ng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà H Nn bà H yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bà Ng thừa nhận bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H phần đất có cả nhà trên đất có diện tích 115m^2 thuộc thửa 2456 tờ 3 tại xã TP huyện CT tỉnh Bến Tre. Đất thuộc loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Đất do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất số AD 114274 được UBND huyện CT cấp ngày 27/02/2006. Giá đất chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Nên vào ngày 22/6/2018 bà và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc, mục đích là để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng

phần đất nói trên. Tuy nhiên, do bà H không thực hiện đúng trong hợp đồng đặt cọc, vì vậy bà Ng không đồng ý chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 2456 tờ 3 tại xã TP huyện CT tỉnh Bến Tre cho bà H. Bà Ng không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H mới là người có lỗi, do đó yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ. Việc bà H chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng là trái pháp luật. Tại phiên tòa, bà Ng đồng ý trả lại cho bà H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không đồng ý bồi thường cọc 200.000.000 đồng.

Tại Bản án số 72/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre quyết định:

Áp dụng Điều 328, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 232, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Kim H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu Ng trả lại 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ng trả cho bà Tạ Thị Kim H tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà H hoàn trả cho bà Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114274 được UBND huyện CT cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Ng ngày 27/02/2006 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án.

Nếu hết thời hạn trên, bà H không trả giấy thì bên bà Ng có quyền hợp thức hóa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mọi chi phí làm thủ tục hợp thức hóa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bị Tòa án buộc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải trả lại cho bên bà Ng bằng bản án khác nếu có tranh chấp. Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng (Giấy cũ cấp ngày 27/02/2006) để cấp giấy mới cho bà Ng.

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

Ngày 30/11/2018 bà Nguyễn Thị Thu Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ quan điểm kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Cả hai bên đương sự đều có lỗi trong việc không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà Ng là chủ đất nhưng

không thực hiện đầy đủ các thủ tục để thực hiện chuyển nhượng còn bà H lại không đến tại văn phòng công chứng vào ngày 02/7/2018 như đã thỏa thuận. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ng, buộc bà Ng trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và buộc bà Ng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngày 22/6/2018, bà H ký hợp đồng đặt cọc với bà Ng và đặt cọc cho bà Ng số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 115m^2, thuộc thửa 2456 tờ 3 tại xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 278 tờ 18 diện tích là 110,8m^2) và tài sản gắn liền với đất. Giá đất chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Số tiền 500.000.000 đồng còn lại, bà H sẽ giao cho bà Ng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H. Bà Ng cho rằng ngày 02/7/2018, bà H không đến Văn phòng công chứng Kim Cương để ký hợp đồng chuyển nhượng xem như bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà H phải mất cọc.

[2] Hợp đồng đặt cọc giữa bà Ng và bà H được ký vào ngày 22/6/2018, mục đích của hợp đồng là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất giữa các bên vào ngày 02/7/2018. Trong hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là đến hết ngày 02/7/2018. Tuy nhiên, ngày 02/7/2018 bà H lại không đến tại văn phòng Công chứng Kim Cương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trước đó. Còn bà Ng là chủ đất nhưng bà Ng lại không chủ động trong việc cung cấp thông tin để trích lục họa đồ thửa đất. Do đó, ngày 02/7/2018 các bên đã không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2456 tờ 3 tại xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre. Đến ngày 04/7/2018 bà H yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà Ng lại cho rằng thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đã hết, nếu bà H muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải thỏa thuận lại giá. Bên cạnh đó, nội dung các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận cũng không rõ ràng.

[3] Như vậy, cả bà H và bà Ng đều có phần lỗi trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/7/2018 Nn phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về bà Ng để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ng. Buộc bà Ng trả lại cho bà H số tiền đặt cọc

đã nhận là 200.000.000 đồng, bác yêu cầu của bà H về việc buộc bà Ng bồi thường số tiền cọc là 200.000.000 đồng, đồng thời buộc bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử Nn được chấp nhận.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần Nn bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu Ng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Áp dụng Điều 328, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Kim H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu Ng trả lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ng trả cho bà Tạ Thị Kim H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu của bà Tạ Thị Kim H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu Ng bồi thường cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc bà Tạ Thị Kim H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114274 được UBND huyện Châu Thành cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Ng ngày 27/02/2006 trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án.

Nếu hết thời hạn trên, bà H không trả giấy thì bên bà Ng có quyền hợp thức hóa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mọi chi phí làm thủ tục hợp thức hóa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bị Tòa án buộc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải trả lại cho bên bà Ng bằng bản án khác nếu có tranh chấp. Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng (Giấy cũ cấp ngày 27/02/2006) để cấp giấy mới cho bà Ng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Nguyễn Thị Thu Ng phải nộp 10.000.000 đồng (Mười mươi triệu đồng).

Bà Tạ Thị Kim H phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai số 0019173 ngày 19/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà Tạ Thị Kim H còn phải nộp 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm ngàn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu Ng không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu Ng số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0020506 ngày 05/12/2018.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Bến Tre;*
- *TAND huyện Châu Thành;*
- *Chi cục THADS huyện Châu Thành;*
- *Phòng GĐKT;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương