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

Bản án số: 18/2019/DS-PT
Ngày: 25-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Phạm Phước Thiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 và ngày 25 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 291/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Hà Phấn K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hà Phấn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L trình bày:

Ngày 06/3/2018, bà Hà Phấn K có mượn của vợ chồng bà 850.000.000đồng để trả tiền vay ngân hàng, xóa thế chấp đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 8-1, diện tích 1.165m^2, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi trả tiền vay ngân hàng, vợ chồng bà và bà K thỏa thuận bà K chuyển nhượng cho vợ chồng bà quyền sử dụng thửa đất của thửa đất trên với giá 5.800.000.000đồng, hai bên thống nhất chuyển số tiền mượn trên thành tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng và lập Giấy nhận cọc ngày 06/3/2018. Cùng ngày 06/3/2018, hai bên có đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà K chưa đủ điều kiện chuyển nhượng (chưa làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định) nên không thể ký hợp đồng và giữ nguyên thỏa thuận trong giấy nhận cọc ngày 06/3/2018 là đến ngày 02/6/2018 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng bà giao đủ số tiền còn lại. Ngày 21/5/2018, bà có yêu cầu Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú tiến hành đo đạc thực tế đối với thửa đất 324, tờ bản đồ số 8-1 thì diện tích đo đạc thực tế là 1.101,4m^2 (không đúng với diện tích 1.165m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà thông báo cho bà K biết về diện tích đất bị thiếu để cùng nhau thỏa thuận lại nhưng bà K không có phản hồi ý kiến gì, cứ hẹn lần hẹn lựa. Ngày 29/5/2018, ông Nguyễn Trung H có đến nhà bà K để giao cho bà K một Thông báo đề nghị bà K trả lại số tiền cọc, bà K có nhận Thông báo nhưng không đồng ý trả nên bà khởi kiện tại Tòa án.

Khi ký giấy nhận cọc với bà, bà K chưa có đủ quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 324 do chưa hoàn tất thủ tục thừa kế và bà K đã vi phạm thỏa thuận về diện tích được ghi trong giấy nhận cọc nên bà không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng, bà yêu cầu tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 06/3/2018, yêu cầu bà K trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 850.000.000đồng, bà không yêu cầu bà K trả tiền phạt cọc. Bà L không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Hà Phấn K do ông Nguyễn Tiểu L đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh L quyền sử dụng phần đất thửa số 324, tờ bản đồ số 8-1, diện tích 1.165m^2, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 5.800.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận lập giấy nhận cọc ngày 06/3/2018, bà L đặt cọc cho bà K số tiền 850.000.000đồng, hẹn đến ngày 02/6/2018 sẽ giao đủ số tiền còn lại và đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước ngày 02/6/2018, bà L có yêu cầu công ty đo đạc tiến hành đo đạc thực tế đối với thửa đất và kết quả đo đạc cho rằng diện tích thực tế không đủ với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L không đồng ý mua tiếp. Việc diện tích đất trên giấy không đúng với thực tế bà K hoàn toàn không biết, do đó việc bà L không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là bà L không thực hiện đúng như đã thỏa thuận trong giấy nhận cọc nên bà L phải bị mất tiền cọc. Bà K không đồng ý với yêu cầu của bà L về yêu cầu trả lại tiền cọc. Đối với lời trình bày của bà L về việc bà K không có quyền chuyển nhượng thửa đất số 324 là không đúng, bà K là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này vì đây là tài sản riêng của bà.

Trong trường hợp bà L đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà K đồng ý sẽ đo đạc lại đúng diện tích để khấu trừ số tiền tương ứng với phần diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thanh L. Số tiền cọc 850.000.000đồng là tài sản chung của vợ chồng ông, ông thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh L, ông yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 06/3/2018, yêu cầu bà K trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 850.000.000đồng. Ông không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh L đối với bà Hà Phấn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy Giấy nhận cọc ngày 06/3/2018 giữa bà Nguyễn Thanh L và bà Hà Phấn K về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 324 tờ bản đồ số 8-1, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Buộc bà Hà Phấn K có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Trung H số tiền cọc đã nhận là 850.000.000đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Hà Phấn K nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 37.500.000đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thanh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0002514 ngày 30/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

Ngày 06/11/2018 bị đơn bà Hà Phấn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh L.

Phần tranh luận:

Nguyên đơn bà L tranh luận: Tại thời điểm ký giấy nhận cọc bà K không đủ điều kiện về chủ thể để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chưa làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất, diện tích đất sau khi đo đạc bị thiếu so với giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và so với thỏa thuận trong giấy nhận cọc nên bà L đã thông báo cho bà K biết diện tích đất bị thiếu để hai bên thỏa thuận lại nhưng bà K không có phản hồi gì nên bà gửi thông báo đề nghị bà K trả lại 850.000.000đồng và bà K cũng không có ý kiến gì.

Bị đơn bà K tranh luận: Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất là chuyển nhượng trọn thửa, bà L không tiếp tục mua đất là do lúc đặt cọc đất đang sốt giá, sau đó thì giá đất hạ xuống nên bà L không mua nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H tranh luận: Khi thỏa thuận thì bà K cam kết bà có quyền chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông mới tin tưởng giao tiền cho bà K để trả cho ngân hàng và xóa thế chấp quyền sử dụng, sau khi xóa thế chấp thì hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do bà K chưa làm thủ tục thừa kế nên văn phòng công chứng không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đã lỡ đưa tiền cho bà K nên hai bên mới làm giấy nhận cọc. Sau khi đo đạc thì diện tích đất bị thiếu, có thông báo cho bà K biết và đề nghị trả lại tiền cọc nhưng bà K không có ý kiến gì, vì vậy vợ chồng ông chỉ yêu cầu bà K trả lại tiền cọc, đất vẫn còn là của bà K.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của bị đơn, tuy nhiên cấp phúc thẩm đã khắc phục nên đề nghị tiếp tục xét xử. Xét kháng cáo của bà K thấy rằng: Ngày 29/5/2018 (chưa đến ngày giao số tiền còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bà L có thông báo cho bà K biết diện tích đất bị thiếu và đề nghị bà K trả lại số tiền cọc đã nhận nhưng bà K không có ý kiến gì. Diện tích đất sau khi đo đạc bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khách quan, bà L không có lỗi. Do đó, bà L thông báo cho bà K biết về việc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bà K trả lại tiền cọc là có căn cứ và phù hợp Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Hà Phấn K đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà K yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Xét thấy:

[2.1] Ngày 06/3/2018 giữa bà L với bà K xác lập giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 324, tờ bản đồ 8-1, diện tích 1.165m^2 tại thị trấn Đức Hòa với giá 5.800.000.000đồng (năm tỷ tám trăm triệu đồng). Trong hợp đồng này hai bên thỏa thuận: bà L đặt cọc cho bà K 850.000.000đồng, đến ngày 02/6/2018 bà L không giao đủ số tiền còn lại (4.950.000.000đồng) thì bà L chịu mất số tiền đặt cọc trên, ngược lại nếu bà K thay đổi ý kiến về việc chuyển

nhượng thì phải đền bù gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc. Như vậy, giấy nhận cọc ngày 06/3/2018 hai bên đã xác lập giao dịch về đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.2] Nguyên đơn bà L yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 6/3/2018 và yêu cầu bà K phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 850.000.000đồng với lý do bà K không có quyền chuyển nhượng đất và diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và so với giấy thỏa thuận trong giấy nhận cọc. Xét thấy, tại phiên tòa bà K thừa nhận vợ chồng bà kết hôn vào năm 1979 nhưng không đăng ký kết hôn và có 4 người con chung là Nguyễn Thị Phương T sinh năm 1979, Nguyễn Thị Phương T sinh năm 1981, Nguyễn Thị Phương D sinh năm 1985, Nguyễn Văn H sinh năm 1987. Theo quy định của pháp luật thì hôn nhân của vợ chồng bà K được pháp luật thừa nhận. Thửa đất số 324 bà K nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 là trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp của vợ chồng bà đang tồn tại nên là tài chung của vợ chồng bà K. Năm 2013 chồng bà chết không để lại di chúc, bà K và các con chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Căn cứ vào chứng cứ do bà K cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện ngày 29/5/2018 bà K và các con mới lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thửa kế đối với thửa đất số 324, nhưng trước đó ngày 6/3/2018 bà K đã ký giấy nhận cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L là chưa đảm bảo điều kiện về chủ thể.

[2.3] Trong giấy nhận cọc ngày 6/3/2018 các bên ghi diện tích đất chuyển nhượng là 1.165m^2, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác về diện tích đất. Tuy nhiên, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/5/2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ thì diện tích đất đo đạc thực tế chỉ có 1.101,4m^2, thiếu 63,6m^2 so với diện tích đã ghi trong giấy nhận cọc. Sau khi biết diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận thì bà L có thông báo cho bà K biết diện tích đất bị thiếu để hai bên cùng thỏa thuận lại nhưng bà K không có ý kiến nên ngày 29/5/2018 (trước ngày thỏa thuận giao số tiền còn lại) bà L gửi thông báo cho bà K biết về việc diện tích đất thiếu, đề nghị hủy bỏ hợp đồng và đề nghị bà K trả lại tiền cọc. Bà K đã nhận được thông báo nhưng không phản đối, không có ý kiến gì và cũng không có thỏa thuận gì về việc diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngày 30/5/2018, tức là trước ngày các bên thỏa thuận tiếp tục giao số tiền còn lại và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận giao số tiền còn lại vào ngày 02/6/2018) bà L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Như vậy, trước ngày các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng và thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn lại, tranh chấp đã phát sinh do diện tích đất bị tH. Việc diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận là khách quan không bên nào có lỗi và các bên không đạt được mục đích chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu, đất bà K vẫn đang quản lý sử dụng nên bà K không bị thiệt hại gì.

[2.4] Xét thấy, giấy nhận cọc giữa bà L và bà K là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng không thể giao kết và không thực hiện được do khách quan và bà K cũng có một phần lỗi (chưa đủ điều kiện về chủ thể chuyển nhượng đất) nên án sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc bà K phải trả cho bà L số tiền cọc đã nhận 850.000.000đồng là có căn cứ và phù hợp Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó không chấp nhận kháng cáo của bà K, chấp nhận đề nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 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 năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hà Phấn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 147, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Các điều 117, 122, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh L đối với bà Hà Phấn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 06/3/2018 giữa bà Nguyễn Thanh L với bà Hà Phấn K về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 324 tờ bản đồ số 8-1, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Buộc bà Hà Phấn K có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Trung H số tiền cọc đã nhận là 850.000.000đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

4. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Hà Phấn K nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 37.500.000đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thanh L 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002514 ngày 30/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

7. Bà Hà Phấn K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003559 ngày 06/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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 được thực hiện 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:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Trần Văn Quán – Phạm Phước Thiền	**Trịnh Thị Phúc**