

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2019/DS-PT
Ngày: 24-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân
Ông Lâm Văn Be

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2019/TLPT-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện A3 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2019/QĐ-PT, ngày 20 tháng 3 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1964; cùng cư trú tại: Tổ 02, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

Bà H là người đại diện theo ủy quyền của ông T (văn bản ủy quyền ngày 16-5-2018), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1963 và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964; cùng cư trú tại: Tổ 02, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

Bà S là người đại diện theo ủy quyền của ông K (văn bản ủy quyền ngày 01-8-2018), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Việt T trình bày:

Ngày 07-4-2018, vợ chồng bà và vợ chồng Bà S, ông K thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, vợ chồng Bà S đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích ngang 25 m x dài 35,5 m, đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh với giá 650.000.000 đồng. Hai bên lập giấy thỏa thuận và bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng, thống nhất khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã A2 sẽ giao đủ tiền còn lại; nếu không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì phải chịu phạt cọc gấp đôi.

Tại thời điểm đặt cọc tiền, vợ chồng Bà S đang thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện A3, Phòng giao dịch khu vực A2. Vợ chồng Bà S cam kết sẽ trả nợ sớm để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà. Sau đó, bà yêu cầu địa chính đo đất, trích lục thửa đất để làm cơ sở hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi cán bộ địa chính xuống đo đất thì Bà S không đồng ý dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Nay Bà H yêu cầu vợ chồng Bà S trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bồi thường phạt tiền cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Bị đơn - bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông bà thống nhất với vợ chồng Bà H về quá trình thỏa thuận giao kết hợp đồng và tiền cọc. Do vợ chồng Bà H không tiếp tục giao tiền mà kêu địa chính xuống đo đất để tách thửa rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông bà không đồng ý. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất trong phần đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh A3, Phòng giao dịch khu vực A2. Nay vợ chồng bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng Bà S số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, không đồng ý phạt cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2018/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện A3 đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu A2 kiện của Bà H, ông T đối với Bà S, ông K; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07-4-2018 giữa Bà H, ông T với Bà S, ông K.

Bà S, ông K có trách nhiệm liên đới trả cho Bà H, ông T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi 2.905.000 đồng, tổng cộng là 52.905.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà H đối với số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S, ông K phải chịu 2.645.250 đồng. Bà H, ông T phải chịu 2.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-11-2018, Bà S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H, ông T; bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho vợ chồng Bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của Bà S, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 07-4-2018 nguyên đơn và bị đơn ký kết văn bản “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo văn bản này, hai bên thỏa thuận việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 25 m x 35,5 m tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh với giá 650 triệu đồng; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50 triệu đồng, khi nào hai bên ký xong hợp đồng mua bán đất tại UBND xã A2 thì sẽ trả số tiền 600 triệu đồng còn lại. Hai bên cam kết nếu không mua đất sẽ mất tiền cọc và nếu không bán đất thì bên bán phải bồi thường gấp đôi.

Như vậy, mặc dù văn bản ghi tiêu đề là “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng bản chất nội dung là thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc đặt cọc này về hình thức bằng văn bản, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng được đảm bảo khi đặt cọc là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được ghi rõ ràng, có thật, cho nên việc đặt cọc ngày 07-4-2018 là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị đơn không có thiện chí thực hiện. Bởi lẽ, theo quy định của pháp luật, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất phải được đo đạc, trích lục cụ thể. Do bị đơn không cho công chức địa chính đo đạc nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được, lỗi là từ phía bị đơn, nguyên đơn không có lỗi. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu trả số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2] Đáng lẽ cấp sơ thẩm phải xác định lỗi dẫn đến việc hợp đồng không được ký kết là do bị đơn và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và một khoản tương đương với tiền đặt cọc, nhưng cấp sơ thẩm lại xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng trái pháp luật và vi phạm về hình thức nên tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-4-2018 và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 50 triệu đồng tiền cọc cùng tiền lãi là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không kháng cáo, chấp nhận như cấp sơ thẩm nên không đặt ra giải quyết việc phạt cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có lợi cho bị đơn nên kháng cáo của

bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án chưa chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh về cách tuyên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328; 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Việt T đối với ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị S.

Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 07-4-2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Việt T và ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị S về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị S có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Việt T số tiền 52.905.000 (năm mươi hai triệu chín trăm lẻ năm ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị S phải chịu 2.645.250 (hai triệu sáu trăm bốn mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Việt T phải chịu số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010536 ngày 15-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A3 (ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011102 ngày 20-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A3.

4. 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 dân sự 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện A3;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện A3;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Đỗ Văn Thịnh