

Bản án số: 215/2019/DS-PT

Ngày: 13-9-2019.

*“Tranh chấp dân sự về hợp đồng
đặt cọc”*

**NHA DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHA DA TỈNH TÂY NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Chiến.

Các Thẩm phán:

+ Bà Lưu Ánh Nguyệt;

+ Ông Lâm Văn Be.

Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Bích Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019. Do bản án dân sự số: 25/2019/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2019. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1978; trú tại: Khu phố X, phường Y, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm: 1955; trú tại: Khu phố H, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị H: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm: 1969; **trú tại:** Khu phố H, Phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền lập ngày 20-12-2018 (có mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 02-4-2018, bà Bùi Thị H có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 92.409 m² (trong đó có 1.000 m² đất thổ cư) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên và tọa lạc tại ấp T, xã TA, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Giá trị chuyển nhượng là: 19.750.000.000đồng, khi mua đặt cọc trước số tiền là: 750.000.000đồng, số tiền còn lại hai bên hẹn ngày 15-5-2018 sau khi công chứng xong sẽ thanh toán hết, bà H có làm “ Giấy nhận tiền cọc bán đất” và cam kết nếu bên bán thay đổi ý không bán thì bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc, nếu bên mua không ra ký hợp đồng mua bán sẽ bị mất tiền cọc.

Đến ngày hẹn tại Phòng công chứng bà H không cung cấp đầy đủ hồ sơ hợp lệ do có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa làm thủ tục tăng diện tích, ký tứ cận và 01 giấy cấp đổi bị trùng thửa nên không làm thủ tục công chứng cho ông. Những ngày sau đó ông nhiều lần điện thoại cho bà H chỉnh sửa, hoàn tất các thủ tục để công chứng nhưng bà H không nghe điện thoại.

Ngày 21-5-2018, ông làm đơn khởi kiện tại Ủy ban nhân xã TA , thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ủy ban nhân dân xã TA đã mời hòa giải 02 lần nhưng bà H không đến, sau đó bà H ủy quyền cho ông A, bà H yêu cầu liên hệ với ông A thì ông A báo cho biết là bà H đòi tăng giá đất chuyển nhượng với số tiền là: 27.000.000.000đồng mới bán đất cho ông.

Do bà H vi phạm thỏa thuận nên ông yêu cầu bà H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng cam kết. Nếu bà H không thực hiện việc chuyển nhượng thì hủy hợp đồng đặt cọc buộc bà H trả lại số tiền đặt cọc 750.000.000đồng và phạt cọc 03 lần là 2.250.000.000đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng).

Bị đơn bà Bùi Thị H ủy quyền cho ông Huỳnh Văn A trình bày: Ngày 02- 4- 2018, bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp T, xã TA, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và cam kết đúng như ông D đã trình bày.

Hai bên thỏa thuận ngày 15-5-2018 đến Văn Phòng công chứng để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến hẹn, do bà H đã ủy quyền cho ông nên ông cùng với bà H đến tại Phòng công chứng Trần Duy Linh nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ trích lục, sơ đồ trích đo thửa đất, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà H kèm phiếu yêu cầu công chứng đã nộp cho Văn phòng công chứng.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông D, do đất bà H có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị trùng thửa, bà H đã làm thủ tục chỉnh lý và nộp hồ sơ ngày 12-4-2018 tại Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có phiếu nhận hồ sơ và hẹn ngày trả lại kết quả nên khi ra Phòng công chứng bà H có báo cho ông D biết việc này và Phòng công chứng có giải thích cho ông D cứ ký vào hợp đồng công chứng, còn phần chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi hoàn chỉnh sẽ bổ sung sau không ảnh hưởng gì, nhưng ông D không đồng ý ký tên nên không thực hiện việc chuyển nhượng và cũng không trả tiền cho bà H. Do đó, Phòng công chứng đã trả lại hồ sơ cho bà H.

Trong ngày 12-4-2018, bà H có nhờ Công ty đo đạc tiến hành đo đạc thẩm định đất, sau khi đo đạc bà H ra Ủy ban nhân dân xã TA, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nhờ ký xác nhận kết quả đo đạc thì ông D điện thoại ngăn không cho Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận.

Do ông D vi phạm trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng để thời gian kéo dài từ tháng 5-2018 đến tháng 11-2018 nên bà H mới yêu cầu tăng giá trị đất chuyển nhượng. Ông A thừa nhận có gặp ông D trao đổi việc bà H đề nghị tăng giá trị đất chuyển nhượng lên số tiền 27.000.000.000đồng (thời gian bà H báo tăng giá vào tháng 11-2018).

Nay bà H không đồng ý theo yêu cầu chuyển nhượng đất của ông D, bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2018 và không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông D.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh: Căn cứ vào các Điều 328, 357, 418, 423, 427, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 147; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, hủy “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 02-4-2018 giữa ông Nguyễn Văn D với bà Bùi Thị H về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Bùi Thị H trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền đặt cọc 750.000.000 đồng và bồi thường 03 lần số tiền đặt cọc là 2.250.000.000 đồng. Tổng cộng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 7 năm 2019, bà Bùi Thị H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Văn A đại diện theo ủy quyền của bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông D không chấp nhận kháng cáo của bà H, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về vụ án:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 02-4-2018, bà Bùi Thị H và ông Nguyễn Văn D lập “Giấy nhận tiền cọc bán đất” có nội dung bà H chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 92.409 m² (trong đó có 1.000 m² đất thổ cư), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên, giá chuyển nhượng là 19.750.000.000 đồng. Bà H nhận cọc của ông D số tiền là: 750.000.000 đồng, còn lại 19.000.000.000 đồng hẹn đến ngày 15-5-2018 sau khi công chứng mua bán xong sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là:

19.000.000.000 đồng. Nếu bên bán đổi ý không bán thì bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc. Nếu bên mua không ra ký hợp đồng mua bán sẽ bị mất số tiền đặt cọc.

[2] Ngày 15-5-2018, ông D đã đến Văn Phòng Công chứng Trần Duy Linh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nhưng do thủ tục về giấy chứng nhận QSD đất bà H chưa hoàn tất – theo Văn bản số 30/VPĐKĐĐ-CNTPTN ngày 12-4-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh thành phố Tây Ninh thì đến ngày 25-5-2018 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất có số GCN CS 05114, số Tổng cục CN 535479.

[3] Sau khi bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất (đã hoàn tất các thủ tục về giấy chứng nhận QSD đất) nhưng bà H không liên lạc với ông D để tiếp tục ký hợp đồng. Ông D không liên hệ được với bà H nên đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TA, thành phố Tây Ninh giải quyết và Ủy ban nhân dân xã TA, thành phố Tây Ninh mời bà H và người đại diện của bà H là ông A đến để hòa giải nhưng cả hai không đến để xã hòa giải. Do vậy, anh D không có lỗi trong việc không ký hợp đồng vào ngày 15-5-2018 mà lỗi thuộc về phía bà H.

[4] Tại Tòa án, ông D yêu cầu được tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H với giá chuyển nhượng là 22 tỷ đồng (cao hơn giá mà hai bên thỏa thuận) nhưng bà H không đồng ý.

[5] Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; căn cứ nội dung thỏa thuận của “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 02-4-2018 cấp sơ thẩm buộc bà H trả cho ông D số tiền đặt cọc 750.000.000 đồng và bồi thường 03 lần số tiền đặt cọc là 2.250.000.000 đồng. Tổng cộng 3.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Bà H được miễn án phí phúc thẩm dân sự 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H, giữ nguyên bản án dân sự số: 25/2019/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các **Điều 328, 357, 418, 423, 427, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào** Điều 147; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn D**, hủy “**Giấy nhận tiền cọc bán đất**” lập ngày 02-4-2018 giữa ông **Nguyễn Văn D** với bà **Bùi Thị H** về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà **Bùi Thị H** trả cho ông **Nguyễn Văn D** số tiền đặt cọc 750.000.000đồng và bồi thường 03 lần số tiền đặt cọc là: 2.250.000.000 đồng. Tổng cộng 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng).

Kể từ ngày ông **D** có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà **H** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông **D** tự nguyện chịu 7.844.000đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Bùi Thị H**.

Ông **Nguyễn Văn D** không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông **D** 46.300.000 (bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006234 ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

- Về án phí phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Bùi Thị H**. Hoàn trả cho bà **H** số tiền **300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007265 ngày 10-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.**

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 qui 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TANDTP Tây Ninh;
- Chi cục THADSTP Tây Ninh;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

LÊ HỮU CHIẾN