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

Bản án số: 273/2019/DS-PT
Ngày 25-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 36/3, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Trọng L, là Luật sư của Văn phòng luật sư Đinh Trọng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 65, khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Người làm chứng: Ông Đặng Thành C, sinh năm 1993; địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị M.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/10/2017, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nội dung nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 32, diện tích là 1.181m^2 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01727 ngày 07/6/2006 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Lê Thị M. Giá chuyển nhượng trọn thửa đất và tài sản trên đất là 2.600.000.000 đồng. Hình thức thanh toán như sau: Lần 1, đặt cọc 140.000.000 đồng (ngày 26/10/2017); lần 2, đặt cọc 460.000.000 đồng (ngày 01/11/2017); lần 3, sau 30 ngày (ngày 26/11/2017), khi hai bên ký công chứng tại văn phòng công chứng, bà P sẽ giao hết số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho bà M. Bà P đã giao tiền đặt cọc cho bà M tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Khi đến hạn để ký hợp đồng thì bà P phát hiện thửa đất của bà M bị sai thông tin nên có yêu cầu bà M phải liên hệ cơ quan chức năng điều chỉnh để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà M không thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý điều chỉnh thông tin nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa các bên. Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P thay đổi yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn bà Lê Thị M phải trả lại tiền cọc là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.800.000.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Lê Thị M trình bày:

Vào ngày 26/10/2017, giữa bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim P có ký kết "Giấy nhận tiền cọc" có nội dung: Bà P (bên B) đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng từ bà M (bên A) phần đất có diện tích 1.181m^2, thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, với giá chuyển nhượng 2.600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì bà P phải giao tiền cho bà M 03 lần, cụ thể như sau:

- Lần 1: 140.000.000 đồng (cùng ngày 26/10/2017, bà M đã nhận đủ số tiền này, nhưng mặt sau giấy nhận tiền cọc thì bà M có ghi nhầm là ngày "25/10/2017");

- Lần 2: 460.000.000 đồng (ngày 01/11/2017, bà M đã nhận đủ số tiền này);

- Lần 3: Số tiền còn lại sau 30 ngày, bên B chồng (giao) đủ cho bên A theo thời gian thỏa thuận là ngày 26/11/2017.

Các bên có cam kết là: "Bên A cam kết quyền sử dụng đất này không có ai tranh chấp, nếu có ai tranh chấp hay khiếu kiện, tôi đại diện bên A chịu bồi thường gấp 3 (ba) khoản tiền cọc, chi phí bên B đầu tư vào phần đất trên và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Bà P đã giao tiền cho bà M lần 1 và lần 2 với tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

"Giấy nhận tiền cọc" được lập 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Tuy nhiên, nội dung giấy nhận tiền cọc của bà P cung cấp cho Tòa án, bà P có ghi thêm nội dung: "và bên A phải ký chuyển nhượng cho bên B" ngay sau dòng chữ "Số tiền còn lại sau 30 ngày, bên B chồng đủ cho bên A theo thời gian thỏa thuận là ngày 26/11/2017". Còn giấy đặt cọc do bà M giữ không có nội dung trên.

Sau khi ký "Giấy nhận tiền cọc" trên, các bên đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B tiến hành đo đạc thửa đất nêu trên để hoàn tất thủ tục

chuyển nhượng. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã tiến hành đo đạc ngay vào khoảng đầu tháng 11/2017. Khoảng ngày 02/12/2017, thì cán bộ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B có thông báo cho bà M được biết là thửa đất của bà M bị lệch hướng đất nên có hướng dẫn bà M tiếp tục điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau khi biết việc này, bà M đã thông báo ngay việc này cho bà P biết và yêu cầu bà P giao đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng chậm nhất đến ngày 26/11/2017, để bà M xử lý việc gia đình của bà M. Sau khi điều chỉnh thông tin xong thì sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Việc thông tin thửa đất bị lệch hướng là khách quan, không do lỗi của bà M. Tuy nhiên, bà P lại không đồng ý với đề xuất này của bà M. Bà P có yêu cầu bà M phải thực hiện xong các thủ tục pháp lý có liên quan đến thửa đất, mới ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền cho bà M. Yêu cầu này của bà P là không hợp lý, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà M. Do đó, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 01/3/2019, bị đơn bà Lê Thị M trình bày: Bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với bà P. Lý do yêu cầu hủy vì hợp đồng đặt cọc là đã quá 30 ngày nên hợp đồng hết hiệu lực, bà P phải chịu mất số tiền cọc 600.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Đặng Thành C trình bày:

Ông C là con ruột của bà Lê Thị M. Ngày 26/10/2017, tại nhà của bà M, các bên gồm: Bà Nguyễn Thị Kim P (bên nhận chuyển nhượng) và bà Lê Thị M (bên chuyển nhượng). Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1110, tờ bản đồ số 32, diện tích là 1.181m^2 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc khu phố 4, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng trọn thửa đất và các tài sản trên đất là 2.600.000.000 đồng. Mẹ ông C (bà M) có nhờ ông đến tiệm photocopy gần nhà mua 02 mẫu hợp đồng để viết hợp đồng đặt cọc. Các bên có đọc thông tin đầy đủ để tôi điền vào mẫu của hợp đồng.

Tại phần cam kết theo mẫu của hợp đồng là: "Bên A cam kết quyền sử dụng đất này không có ai tranh chấp, nếu có ai tranh chấp hay khiếu kiện, tôi đại diện bên A chịu bồi thường gấp đôi khoản tiền cọc, chi phí bên B đầu tư vào phần đất trên và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Các bên có yêu cầu ông sửa chữ "đôi" thành chữ "ba". Do hợp đồng là theo mẫu in sẵn có nội dung chưa phù hợp với nội dung thỏa thuận thực tế của các bên, nên ông có viết đè, sửa chữ "đôi" thành chữ "ba".

Ông đã viết 02 hợp đồng với nội dung giống nhau, bên bán và bên mua mỗi bên giữ 01 bản. Các bên cùng ký tên vào văn bản trên.

Qua xem nội dung "Giấy nhận tiền cọc" của bà P cung cấp cho Tòa án, ông cho rằng bà P có ghi thêm nội dung: "và bên A phải ký chuyển nhượng cho bên B" ngay sau dòng chữ "Số tiền còn lại sau 30 ngày, bên B chồng đủ cho bên A theo thời gian thỏa thuận là ngày 26/11/2017".

Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P với bị đơn bà Lê Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với số tiền 600.000.000 đồng.

3. Buộc bị đơn bà Lê Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P số tiền 1.800.000.000 đồng (trong đó: 600.000.000 đồng là tiền cọc và 1.200.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

4. Bà Lê Thị M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thông tin trên GCNQSDĐ số H01727 ngày 07/6/2006 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/6/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-KNPT-P9 ngày 06/6/2019.

Ngày 14/5/2019, bị đơn là bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận như sau:

- Hủy Giấy nhận tiền cọc ngày 26/11/2017 ký kết giữa bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim P.

- Bị đơn bà Lê Thị M trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

- Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với kháng nghị nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Do đó, sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[2] Án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 161, 165, 300, 308, 309 và 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-KNPT-P9 ngày 06 tháng 6 năm 2019.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn bà Lê Thị M như sau:

Hủy Giấy nhận tiền cọc ngày 26/10/2017 ký kết giữa bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim P.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim P số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 1.020.000 đồng (một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí giám định, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, bà P đã thực hiện xong.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc: Bà Nguyễn Thị Kim P và bà Lê Thị M, mỗi người phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), trong đó: Bà P được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp và bà P đã thực hiện xong. Bà M phải nộp 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả cho bà P.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim P tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0027583 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Trả cho bà P tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0038716 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai số 0038576 ngày 07/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị M không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Lê Thị M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030041 ngày 14/5/2019.

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, 7a 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc