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

Bản án số: 11/2020/DS-PT
Ngày 21-01-2020
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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21/01/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Thị Mỹ D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, đường L, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B, đường P2, tổ 52, khu phố 5, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/6/2019).

- *Bị đơn*: Ông Từ Vĩnh T3, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị H2, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số 077/BHA, khu phố B, phường T3, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Huy T4, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A, đường L, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2017, bà D ký hợp đồng đặt cọc với ông T3, bà H2 với nội dung: Ông T3, bà H2 chuyển nhượng cho bà D quyền sử dụng đất diện tích 305,4m^2 thuộc thửa số M, tờ bản đồ số N tại phường Đ, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U, số vào sổ: S do Sở T5 tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/3/2017 đăng ký biến động sang tên bà H2 ngày 16/5/2017; giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng, bà D giao tiền cọc 200.000.000 đồng và đến ngày 05/01/2018, bà D giao thêm số tiền cọc 1.400.000.000 đồng; bà D giao hết số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C.

Tuy nhiên do có bất đồng trong việc xác định diện tích đất, cụ thể là ông T3 và bà H2 không cho bà D kiểm tra diện tích đất thực tế và trong khi sự việc chưa được thống nhất thì ngày 05/01/2018, ông T3 và bà H2 tuyên bố không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D như thỏa thuận và hứa sẽ trả lại tiền cọc, đồng thời chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật (thời điểm cuối cùng là tháng 3/2018). Đến giữa tháng 4/2018, ông T3 và bà H2 không trả lại tiền cọc và phạt cọc mà tuyên bố chỉ trả lại một nửa tiền cọc.

Do không thương lượng được nên bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/12/2017, buộc ông T3 và bà H2 phải liên đới trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng, gồm tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn ông T3, bà H2 thừa nhận ngày 28/12/2017 có ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc như trình bày của bà D. Tuy nhiên, ông T3 và bà H2 chuyển nhượng hết thửa đất với giá 2.400.000.000 đồng, bà D đồng ý ký hợp đồng; không có thỏa thuận tính theo diện tích đất, không có thỏa thuận phải đo lại diện tích đất rồi mới giao tiền cọc đợt 2; do đó, yêu cầu của bà D phải đo đạc diện tích đất rồi mới giao tiền cọc đợt 2 là không đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Ông T3 và bà H2 hoàn toàn không có thỏa thuận trả tiền cọc cho bà D, trước khi bà D khởi kiện cũng có ý muốn hòa giải, thương lượng trả tiền cọc nhưng bà D không đồng ý mà khởi kiện ra Tòa án.

Nay, bà D không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc, ông T3 và bà H2 không hòa giải thương lượng gì với bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Huy T4 (chồng bà D) trình bày: Thống nhất với lời ý kiến và yêu cầu của bà D, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Huỷ "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 28/12/2017 giữa bà Hoàng Thị Mỹ D với ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D về việc buộc bị đơn ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 21/8/2019, nguyên đơn bà D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc bị đơn ông T3, bà H2 phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 27/8/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số U/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về cách tuyên án với các lý do: Bị đơn trình bày không đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn thì đây là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải yêu cầu phản tố; do đó, Tòa án thụ lý và tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định; đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, các đương sự chỉ thỏa thuận hủy hợp đồng mà không thỏa thuận việc nộp án phí; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định mức án phí cụ thể nguyên đơn và bị đơn phải chịu, tuyên nguyên đơn được miễn án phí và không xác định án phí mà bị đơn phải chịu làm ảnh hưởng đến việc nộp ngân sách Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm (ngày 16/01/2020), hai bên đương sự thừa nhận toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký, số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng, lần giao tiền tiếp theo ngày 05/01/2018 là 1.400.000.000 đồng, không có thỏa thuận trước khi giao 1.400.000.000 đồng thì phải kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất.

Nguyên đơn trình bày: Mặc dù hợp đồng không ghi rõ nhưng ý chí của nguyên đơn là giá đất tính theo m^2, không tính trọn thửa đất diện tích theo giấy chứng nhận 305,4m^2 với số tiền là 2.400.000.000 đồng. Vì tính theo m^2 nên trước khi giao tiền lần 2 (1.400.000.000 đồng), bà D yêu cầu kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất, nếu diện tích đất dư ra thì bà D trả thêm tiền, nếu thiếu thì bà D trừ lại tiền nhưng bà H2 không đồng ý, cũng không chịu viết cam kết đủ diện tích đất theo yêu cầu của bà D.

Bị đơn trình bày: Ý chí của bị đơn khi ký hợp đồng là chuyển nhượng hết thửa đất diện tích theo giấy chứng nhận 305,4m^2 với số tiền là 2.400.000.000 đồng, không tính theo m^2; thỏa thuận ngày 05/01/2018 bà D phải giao số tiền 1.400.000.000 đồng, hai bên mới tiến hành đo đạc và ký hợp đồng chính thức

nhưng bà D không thực hiện mà yêu cầu đo đạc đất mới giao tiền; khi bà H2, ông T3 không đồng ý thì yêu cầu bà H2 viết cam kết gì đó nhưng bà H2 không viết nên bà D không giao tiền theo thỏa thuận.

Bà H2, ông T3 đưa ra chứng cứ là bản vẽ của cơ quan đo đạc lập ngày 07/01/2020 để chứng minh thửa đất chuyển nhượng vẫn đảm bảo đúng diện tích như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ; kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án dân sự sơ thẩm có một số sai sót như nội dung kháng nghị đã nêu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số U/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương, sửa án sơ thẩm về cách tuyên án và phần án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà D khởi kiện tranh chấp "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông T3, bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố T1; sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố T1 xét thấy bị đơn cư trú tại thị xã T1 nên chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã T1 để giải quyết theo thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án từ Tòa án cấp sơ thẩm đến Tòa án cấp phúc thẩm, hai bên đương sự đều thống nhất: Không tranh chấp, không khiếu nại về thẩm quyền giải quyết vụ án; do đó, Tòa án nhân dân thị xã T1 giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên đương sự.

[2] Về yêu cầu giám định file ghi âm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Kèm theo file ghi âm là bản trích giọng nói của nguyên đơn và bị đơn với nội dung hai bên tranh chấp về việc giao số tiền đợt 2 (1.400.000.000 đồng) và kiểm tra, đo đạc diện tích đất; yêu cầu giám định file ghi âm có bị ghép hay không vì tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn nghi ngờ tính xác thực của file ghi âm. Tại Văn bản số K/TA-DS ngày 14/01/2020, Tòa án đã trả lời về việc sự cần thiết phải giám định hay không giám định file ghi âm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không khiếu nại văn bản trả lời của Tòa án và cũng không tự mình yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giám định file ghi âm như quy định tại Điều 22 của Luật Giám định tư pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông ông T3, bà H2 có mặt và trả lời trực tiếp các câu hỏi của phía nguyên đơn và của Hội đồng xét xử; ý kiến của ông T3, bà H2 phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, phù hợp với chính lời nói của ông T3, bà H2 trong file ghi âm nên không cần thiết phải xem xét giám định file ghi âm như yêu cầu của phía nguyên đơn.

[3] Về nội dung: Hai bên thống nhất về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký

ngày 28/12/2017, thống nhất về sô tiền đặt cọc và thời điểm giao tiền lần 2 là ngày 05/01/2018...Theo nội dung ghi trong hợp đồng thì phải sau ngày 05/01/2018 (sau khi giao tiền lần 2) thì mới tiến hành đo đạc, ký hợp đồng tại cơ quan công chứng...hợp đồng ghi nội dung chuyển nhượng diện tích 305,4m^2; thửa số M, tờ bản đồ số N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....,số vào sổ: S cấp ngày 09/3/2017 (đăng ký biến động ngày 16/5/2017) với giá 2.400.000.000 đồng; không ghi chuyển nhượng hết thửa với giá tiền cố định là 2.400.000.000 đồng hay giá đất tính theo m^2 (tức là 7.858.546,1689587 đồng/m^2).

[4] Thực tế chuyển nhượng đất tại địa phương: Đối với diện tích đất nhỏ (có đất ở, dùng để cất nhà, văn phòng....) thì các bên có thể thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa với số tiền nhất định, bên nhận chuyển nhượng tự kiểm tra và thống nhất thì ký hợp đồng; hoặc các bên có thể chuyển nhượng tính theo m^2 và thường ghi rõ trong hợp đồng, số tiền tính theo m^2 thường là số chẵn. Đối chiếu với thỏa thuận giữa bà D và ông T3, bà H2 tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2017 thì: Nếu tính theo m^2 thì số tiền mỗi m^2 là 7.858.546,1689587 đồng/m^2 hoàn toàn không phù hợp với thực tế. Mặt khác, theo thỏa thuận là ngày 05/01/2018 thì bà D phải giao số tiền 1.400.000.000 đồng rồi hai bên mới tiến hành đo đạc, ký hợp đồng tại cơ quan công chứng; tuy nhiên, bà D đã không thực hiện đúng thời điểm giao tiền mà yêu cầu phải kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất mới giao tiền lần 2; khi bị từ chối thì bà D tiếp tục yêu cầu bà H2, ông T3 ký cam kết đủ diện tích đất....bà H2, ông T3 tiếp tục từ chối và yêu cầu thực hiện đúng thỏa thuận thì bà D không giao tiền theo như hợp đồng đã ký (giao tiền lần 2 vào ngày 05/01/2018 với số tiền là 1.400.000.000 đồng). Xét yêu cầu kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà D là chính đáng; tuy nhiên đã thỏa thuận thì phải thực hiện đúng thỏa thuận đã ghi nhận trong hợp đồng; trường hợp bà D thực hiện đúng hợp đồng (giao tiền đợt 2) rồi sau đó đo đạc lại diện tích đất không đủ (trừ tỷ lệ sai số theo quy định) như đã ghi trong hợp đồng thì bà D có quyền thương lượng lại hoặc có quyền yêu cầu hủy hợp đồng. Tuy nhiên, bà D đã không tuân theo đúng với thỏa thuận ghi trong hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm về việc vi phạm hợp đồng (tại phiên tòa phúc thẩm, bà H2, ông T3 chứng minh được thửa đất chuyển nhượng đủ diện tích). Bản án dân sự sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1: Bị đơn ông T3, bà H2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn bà D phải chịu mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng là ý kiến phản bác, không phải yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố là chưa đúng, không tuyên số tiền cọc thuộc về người nhận đặt cọc như quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là chưa đầy đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của bà D không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu của ông T3, bà H2 được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà D đã hơn 60 tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để miễn án phí cho bà D là đúng quy định.

[7] Với những phân tích như trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận nội dung kháng nghị, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số U/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/8/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D đối với bị đơn ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ghi nhận sự thỏa thuận về việc huỷ "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 28/12/2017 giữa bà Hoàng Thị Mỹ D với ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Mỹ D về việc buộc bị đơn ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 phải trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 được sở hữu số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của bà Hoàng Thị Mỹ D.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Mỹ D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục T6 thành phố T1 trả lại cho bà Hoàng Thị Mỹ D 5.300.000 đồng (năm triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Q ngày 27/4/2018 của Chi cục T6 thành phố T1.

Chi cục T6 thành phố T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Từ Vĩnh T3 và bà Phạm Thị H2 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số K ngày 05/9/2018 của Chi cục T6 thành phố T1.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Mỹ D không phải chịu. Chi cục T6 thị xã T1, tỉnh Bình Dương trả cho bà Hoàng Thị Mỹ D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Ư ngày 21/8/2019 của Chi cục T6 thị xã T1.

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 T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Đào Minh Đa