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

Bản án số: 01/2019/DS-PT
Ngày 15-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 270/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS-ST, ngày 16/10/2018 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 268/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số nhà N, đường M, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà N, đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 7 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Ngày 28/5/2018, bà L có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H. Theo

nội dung của hợp đồng, bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 95m^2 (ngang 4,5m; dài 23m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00554…QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 29/11/2004 mang tên hộ bà Phạm Thị H (đã được chỉnh lý sang tên cá nhân bà H ngày 25/3/2016), với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà L đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng bà L hẹn sẽ trả cho bà H vào ngày 28/7/2018 sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng theo quy định. Đồng thời, trong hợp đồng đặt cọc nêu rõ là bà H phải có trách nhiệm hỗ trợ bà L về mặt giấy tờ để bà L làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 05/6/2018, bà L yêu cầu địa chính thành phố D và phường C xuống đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Phạm Văn U (em trai bà H) cho rằng căn nhà bà H nằm trên phần đất bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng với bà H có một phần nằm trên đất của ông U (khoảng 01 hàng gạch) nên ông U yêu cầu đập hết một phần tường nằm trên đất của ông U (bao gồm cả phần tường của phòng khách). Trước đó, bà H có nói là nhà bà H lấn sang phần đất của ông U chỉ phía đầu và cuối đất là phần tường rào, không liên quan đến căn nhà. Chính vì vậy mà khi ra bản vẽ thì ông U không ký liên ranh, bản thân bà H cũng không ký trong phiếu xác nhận kết quả đo đạc nên không thể ra bản vẽ để làm thủ tục chuyển nhượng được. Lý do bà H không ký vì bà H bắt bà L phải trả cho bà H 1.400.000.000 đồng còn lại.

Khi đo đạc thì phần đất của bà H thực tế là 112,8m^2 (dư so với 95m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H), vì vậy cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bà H phải làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới công chứng được hợp đồng. Bà L đã yêu cầu bà H đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H không chịu đổi và nói bà L sai nên bà L bị mất tiền cọc.

Bà L vẫn giữ ý định tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà H ký ngày 28/5/2018 nhưng bà H không chịu tiếp tục chuyển nhượng cho bà L. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và phạt gấp 02 lần theo thỏa thuận là 200.000.000 đồng, tổng cộng bà H phải trả cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng.

Tại bản tường trình ngày 07 tháng 8 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị H trình bày: Bà H thống nhất với bà Lê Thị L về thời gian ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2018 về việc bà H chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 95m^2 (ngang 4,5m; dài 23m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00554…QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 29/11/2004 mang tên hộ bà Phạm Thị H (đã chỉnh lý biến động ngày 25/3/2016 sang tên bà Phạm Thị H); giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Bà H đã nhận cọc là 100.000.000 đồng vào ngày 28/5/2018. Trong hợp đồng thể hiện bà H phải hỗ trợ bà L về mặt giấy tờ. Do đó bà H đã cung cấp cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy xác nhận tình trạng độc thân; CMND và Sổ Hộ khẩu. Trong hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện bà L phải

trả cho bà H số tiền 1.400.000.000 đồng vào ngày 28/7/2018. Đến ngày 27/7/2018, bà L kêu bà H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G mang theo các giấy tờ bản chính, nhưng khi bà H đi đến Ủy ban nhân dân phường C thì gặp bà L và bà L nói chưa có tiền, đồng thời nói không công chứng được và yêu cầu bà H đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H không đồng ý.

Bà L không đưa giấy tờ cho bà H xem, bà L cũng không có kêu bà H ký, khi lên Tòa án làm việc bà H mới biết là có bản vẽ ngày 05/6/2018; đối với đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản thì bà H không ký tên, ai ký thì bà H không biết. Riêng, đối với việc bà L yêu cầu bà H làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà L yêu cầu bà H vào ngày 27/7/2018, ngày chuẩn bị hết thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (ngày 28/7/2018) và bà H đã thỏa thuận là bà L chịu toàn bộ các thủ tục giấy tờ nên bà H không đồng ý. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà H không đồng ý.

Người làm chứng ông Đặng Văn T trình bày: Ngày 28/5/2018, bà H và bà L ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông T và anh Lê Văn Q. Theo nội dung của hợp đồng thì bà H chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 95m^2 (ngang 4,5m; dài 23m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00554…QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 29/11/2004 mang tên hộ bà Phạm Thị H; giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ngày 28/5/2018, bà L đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng bà L hẹn sẽ trả cho bà H vào ngày 28/7/2018 sau khi ký hợp đồng tại Văn Phòng công chứng theo quy định. Đồng thời, các bên có thỏa thuận, bà H có trách nhiệm làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản, hỗ trợ về mặt giấy tờ và phải chịu thuế thu nhập cá nhân; còn bà L chịu thuế trước bạ. Gần đến ngày 28/7/2018 (ngày thỏa thuận ký hợp đồng công chứng) thì bà L có xin bà H thêm thời gian 01 tháng để thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý. Hết 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà L vẫn không thanh toán số tiền đợt 2 cho bà H.

Người làm chứng ông Phạm Văn U trình bày: Bà H được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 95m^2 (ngang 4,5m; dài 23m) tại khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất này của bà H có cạnh phía Nam giáp với diện tích đất của ông Phạm Văn U. Quá trình sử dụng diện tích đất này, bà H có xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, căn nhà này lấn sang đất của ông U khoảng 20cm trong đó có 01 phần tường nhà và cả phần ô văng. Khi bà H chuyển nhượng cho bà L, bà L có kêu cơ quan ban ngành xuống đo đạc (thời gian ông U không nhớ rõ, khoảng tháng 6/2018), khi đo có kêu ông U ra chứng kiến, thống nhất đo đạc phần quyền sử dụng đất; riêng phần tường nhà của bà H lấn sang đất của ông U thì giữa ông U và bà L thống nhất, bà L sẽ đập phần nhà lấn sang đất của ông U để trả đất cho ông U. Tuy nhiên, khi có sơ đồ bản vẽ đo đạc thì bà L yêu cầu ông U ký vào hồ sơ xác định liên ranh nhưng ông U không đồng ý, ông U nói khi nào đập nhà xong trả lại quyền sử dụng đất cho ông U thì ông U mới đồng ý ký.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS-ST, ngày 16/10/2018 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với bị đơn bà Phạm Thị H về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên bố chấm dứt giao dịch về đặt cọc thông qua "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản" đã ký giữa bà Lê Thị L và bà Phạm Thị H ngày 28/5/2018 do hết thời hạn. Buộc bà Phạm Thị H phải trả cho bà Lê Thị L số tiền cọc đã nhận ngày 28/5/2018 là 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc yêu cầu bà Phạm Thị H phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2018, bà Phạm Thị H là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu TAND tỉnh Bình Dương xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng bà không vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng. Ngày 16/11/2018, Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị phúc thẩm, nội dung cho rằng: Bà H đã trên 60 tuổi, Tòa án cấp sơ thẩm xử bà H phải chịu án phí là không đúng và yêu cầu TAND tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì bà L cũng biết là tình trạng nhà của bà H xây lấn sang đất của ông U nhưng vẫn giao dịch và bà H không giải thích rõ tình trạng căn nhà của bà cho bà L biết, các bên đều có lỗi, hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Bà H trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà L và không chấp nhận phạt cọc của bà L là có căn cứ. Bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Dương sửa án sơ thẩm về án phí.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ngày 28/5/2018 và lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì bà H và bà L có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất. Bà L đã đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngang 4,5m, dài 23m (103,5m^2). Và căn nhà gắn liền đất thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà H đã được UBND thị xã D (nay là thành phố D)

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2004 diện tích 95m^2 (hợp đồng không ghi cụ thể diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là bao nhiêu).

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng, qua đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện thì diện tích đất của bà H là 112,8m^2 nhiều hơn diện tích đất bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17,8m^2 (các bút lục: 21, 22, 23, 24). Theo sơ đồ trích đo khu đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H thì thửa đất có chiều ngang phía trước giáp đường là 4,5m, chiều ngang phía sau là 5m nhưng hợp đồng đặt cọc ghi chiều ngang chỉ 4,5m. Phần diện tích thửa đất tăng 17,8m^2. Bà H không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai nên cơ quan công chứng không thực hiện được công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo lời khai của bà H: Khi các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản thì căn nhà của bà H gắn liền đất có phần ô văng lấn sang đất của ông Phạm Văn U (em ruột của bà H) 01 tấc đất và căn nhà bà H cho ông Nguyễn Thành P thuê ở đều chưa có sự thống nhất của ông U và ông P về quyền lợi có liên quan. Lời khai của ông U ngày 24/9/2018: Ông U yêu cầu đập nhà trả lại đất cho ông thì ông mới thực hiện thủ tục để bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L (bút lục 54). Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ngày 28/5/2018, tuy các bên tự nguyện thỏa thuận nhưng nội dung không phù hợp pháp luật, hợp đồng bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các Điều: 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự và mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Bà H trả lại cho bà L 100.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu của bà L về phạt cọc bà H 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về án phí: Tại cấp phúc thẩm, bà H có đơn ngày 09/11/2018 xin được miễn án phí lý do: Bà cao tuổi, gia đình khó khăn, là con của mẹ Việt Nam anh hùng. Xét thấy, bà H sinh năm 1956, bà L sinh năm 1958, cả 02 đã hơn 60 tuổi, đều có đơn xin miễn án phí là phù hợp. Xét miễn án phí cho bà H, bà L theo quy định tại các Điều: 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 2 Luật người cao tuổi, các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 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.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H là có cơ sở chấp nhận một phần, quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Dương và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 27/2018/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 16/11/2018 của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Dương và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của TAND thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với bà Phạm Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ngày 28/5/2018 giữa bà Phạm Thị H với bà Lê Thị L bị vô hiệu. Xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu như sau: Bà Phạm Thị H trả lại cho bà Lê Thị L 100.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đối với bà Phạm Thị H về việc yêu cầu bà H phải trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm: Miễn án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị L và bà Phạm Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa 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 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 (15/01/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS tp. D;
- TAND tp. D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thành Trung