

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 56/2020/DS-PT
Ngày 05-5-2020
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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Ông Cao Huy Cường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2020/QĐPT-DS, ngày 28 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Công A, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Trọng C, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 47, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2019, các lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/3/2017, ông Huỳnh Công A và ông Nguyễn Văn L ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng hết phần đất diện tích 5.568m², thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01574 do UBND huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên) cấp ngày 06/12/2013 cho ông Nguyễn Văn L, với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Ông A đã đặt cọc cho ông L số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 1.800.000.000 đồng thỏa thuận sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông A sẽ thanh toán. Sau đó, ông A và ông L thỏa thuận lại ông L đồng ý giảm cho ông A 100.000.000 đồng và ông A đưa thêm nhiều lần tiền cọc cho ông L với tổng số tiền 140.000.000 đồng, hai bên thống nhất ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền ông A đã đưa cho ông L là 440.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận về việc phạt cọc khi có vi phạm. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông L không làm giấy tờ để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông A, ông A đã liên hệ với ông L nhiều lần nhưng ông L không thực hiện nên ông A đã yêu cầu ông L trả lại số tiền cọc và đền bù một khoản tiền tương đương số tiền ông A đã đặt cọc cho ông L nhưng ông L không đồng ý.

Do đó, ông Huỳnh Công A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L trả lại số tiền cọc đã nhận là 440.000.000 đồng; phạt cọc do vi phạm là 440.000.000 đồng; yêu cầu tính lãi suất tính từ ngày 02/3/2018 đến ngày 02/4/2019 với lãi suất 0.75%/tháng là 42.900.000 đồng. Tổng số tiền ông A yêu cầu ông L phải trả là 922.900.000 đồng.

Ngày 20/6/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông L trả lãi suất 0.75%/tháng là 42.900.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải trả lại số tiền cọc là 350.000.000 đồng, phạt cọc do ông L vi phạm hợp đồng là 350.000.000 đồng, trả lại số tiền đưa thêm là 90.000.000 đồng, tổng cộng là 790.000.000 đồng.

Theo bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông L thống nhất có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/3/2017 với ông Huỳnh Công A, thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23 tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, thửa đất trên được UBND huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01574 ngày 06/12/2013 cho ông Nguyễn Văn L. Giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Thỏa thuận 06 tháng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L thừa nhận có nhận của ông A tổng số tiền là 440.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L đi làm thủ tục đo đạc lại thửa đất thì diện tích đất của ông L dư ra khoảng 300m² so với giấy chứng nhận được cấp. Ông L đến UBND xã T hỏi địa chính xã xác nhận tình trạng bất động sản với nội dung: Đất không tranh chấp và dư ra khoảng 300m², địa chính xã trả lời thửa đất 101 có liên quan đến một phần đất đường là 300m² nhưng thực tế trong giấy chứng nhận cấp cho ông L không có con đường. Ông L lên UBND xã xin xác nhận khoảng 5 đến 6 lần nhưng xã không xác nhận. Khoảng tháng 6 năm 2017, ông L nghe ông A đã ký đặt cọc với ông Lê Văn S để chuyển nhượng lại cho ông S trú tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thửa đất này. Ông L có thông báo cho ông A biết và yêu cầu trả cọc cho ông A nhưng ông A nói ông L trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông S nên ông L không đồng ý, sau đó, ông L nghe ông A nói phải đền tiền cọc cho ông S. Việc này không liên quan đến ông L.

Ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc không chuyển nhượng được thửa đất là do UBND xã T không xác nhận tình trạng đất cho ông L. Đất của ông L thực tế không có đường đất và dư ra khoảng 300m² nên tại phiên tòa sơ thẩm, ông L chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 440.000.000 đồng và hỗ trợ cho ông A 20.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Công A đối với phần yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả tiền lãi suất 0.75%/tháng là 42.900.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Công A đối với phần yêu cầu xác định số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Công A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Huỳnh Công A số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc; 300.000.000 đồng tiền phạt cọc và 140.000.000 đồng tiền nhận thêm; tổng cộng là 740.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ông A số tiền 440.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận nếu đo đạc diện tích đất chênh lệch lớn hơn 50m² thì thỏa thuận lại. Sau khi đo đạc, diện tích đất tăng 300m². UBND xã T đã xác định ông L đo đạc luôn phần đường đi nên UBND xã T không xác nhận phần đường đi thuộc quyền sử dụng đất của ông L nhưng ông L không có khiếu kiện hay khiếu nại gì đối với việc này. Do đó, lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc do phía ông L. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 20/6/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc trả lãi suất 0.75%/tháng là 42.900.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này là phù hợp khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn Huỳnh Công A và bị đơn Nguyễn Văn L thống nhất việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2017 có nội dung: Ông L chuyển nhượng cho ông A diện tích đất 5.568 m², thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01574 do UBND huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên) cấp ngày 06/12/2013 cho ông Nguyễn Văn L với giá là 2.100.000.000 đồng; thỏa thuận ông A đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng; còn lại 1.800.000.000 đồng sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông A sẽ thanh toán đủ; ông L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, ngày 07/3/2017 ông A đã đặt cọc cho ông L số tiền 300.000.000 đồng, sau đó, ông A đã trả thêm cho ông L nhiều lần với tổng số tiền là 140.000.000 đồng. Đây là những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, giao dịch theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2017 giữa ông A và ông L thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, ràng buộc quyền và nghĩa vụ các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[3] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2017 thì nếu đo đạc diện tích đất chênh lệch lớn hơn 50m² thì hai bên thỏa thuận lại. Ông L đã yêu cầu đo đạc và cho rằng diện tích đất tăng lên 300m², ông L đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã T xác nhận phần đất tăng thêm thuộc quyền sử dụng đất của ông L nên việc không thực hiện được hợp đồng không phải lỗi của ông L mà do Ủy ban nhân dân xã T. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản xác minh ngày 04/7/2019 (bút lục 43 - 44) thì đại diện Ủy ban nhân dân xã T xác định Ủy ban nhân dân xã T chỉ nhận được yêu cầu của ông L về việc yêu cầu xác nhận diện tích dư ra 300m² nhưng diện tích này là lỗi đi chứ không phải thuộc diện tích mà ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý xác nhận, ngoài ra Ủy ban nhân dân xã T không nhận được đơn yêu cầu xác nhận tình trạng bất động sản của ông L. Đồng thời, ông L không giao nộp được chứng cứ chứng minh việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất là đối tượng chuyển nhượng và ông L thừa nhận sau khi Ủy ban nhân dân xã T không xác nhận, ông L cũng không có bất kỳ khiếu nại gì. Do đó, ông L cho rằng không có lỗi mà lỗi thuộc về Ủy ban nhân dân xã T không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, có căn cứ xác định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là do ông L.

[4] Về xử lý hậu quả của việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng; ...”. Do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được dẫn đến hợp đồng chính không được giao kết do lỗi của bị đơn nên sẽ bị hủy bỏ theo quy định nêu trên và hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể bị đơn ông L phải trả cho ông A số tiền đặt cọc đã nhận và bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

Trong vụ án này, theo Giấy đặt cọc ngày 07/3/2017, hai bên thỏa thuận đặt cọc là số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Đối với số tiền 50.000.000 đồng và 90.000.000 đồng mà ông A trả cho ông L, đây là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải là tiền đặt cọc. Tuy nhiên,

do hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được giao kết nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Như vậy, đối chiếu quy định được viện dẫn trên, bị đơn ông L phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; phạt cọc là 300.000.000 đồng; số tiền thanh toán hợp đồng 140.000.000 đồng.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,
- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0030760 ngày 13/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc