

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 46/2019/DS-PT
Ngày 02-4-2019
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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Lê Thị Kim Anh

- 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.

Ngày 02/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2019/TLPT-DS ngày 12/02/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A, đường P, tổ B, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T1, xã T2, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: Số C, đường T, phường T2, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp T, xã T2, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh

Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/4/2018, bà H1 và ông H2 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung như sau: Ông H2 chuyển nhượng cho bà H1 phần đất (và nhà cấp 4 trên đất) có diện tích $35\text{m} \times 134\text{m} = 4.690\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa đất số E, tờ bản đồ số M, diện tích đất 8.703m^2 ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 19/9/2006; giá chuyển nhượng là: 2.250.000.000 đồng; bà H1 đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; trong thời hạn là 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ông H2 phải thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bà H1.

Trong quá trình làm thủ tục, đo đạc thì ông H2 đã thay đổi diện tích chuyển nhượng không đúng như đã thỏa thuận (chiều ngang không đủ 35m, chiều dài không đủ 134m; thửa đất bị xéo không đúng với thực trạng ban đầu do ông H2 tách ra nhiều thửa để phân lô bán nền) nên bà H1 không đồng ý.

Sau đó, hai bên có thương lượng lại nhưng không thống nhất được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông H2 đồng ý và ký “bản cam kết” (không ghi ngày tháng năm) có nội dung là sẽ trả lại cho bà H1 số tiền cọc 200.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 21/4/2018 nhưng đến nay không thực hiện.

Bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/4/2018 giữa ông H2 và bà H1, buộc ông H2 phải trả lại cho bà H1 số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 21/4/2018, vợ chồng ông H2, bà T2 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất cho bà H1 như bà H1 trình bày. Ông H2, bà T2 đã nhận tiền cọc của bà H1 200.000.000 đồng (vào ngày 21 và 22/4/2018).

Khi xuống thực tế kiểm tra lại thì thấy chiều ngang của thửa đất không đủ 35m, ông H2 có báo cho bà H1 biết, bà H1 vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng. Ngay sau khi đặt cọc xong, bà H1 đã lên mạng rao bán với giá 2.800.000.000 đồng (hai tỷ, tám trăm triệu đồng), sau một thời gian bà H1 không bán được nên không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu trả đất cho vợ chồng ông H2 và đòi lại số tiền đã đặt cọc.

Ông H2 có ký vào “bản cam kết” về việc ông H2 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà H1 nhưng do bà H1 lợi dụng ông H2 không biết chữ, lừa ông H2 ký tên vào giấy cam kết trả lại tiền cọc. Do đó, ông H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị T2 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông H2.

2. Bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Bà H3 là con dâu của bà H1, việc chuyển nhượng đất là thỏa thuận giữa bà H1 và ông H2, bà T2; bà H1 có nhờ bà H3 đưa cho ông H2, bà T2 số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc, đây là tiền của bà H1 không phải tiền của bà H3.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H2 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/4/2018 giữa bà Lê Thị H1 đối với ông Nguyễn Văn H2.

Buộc ông Nguyễn Văn H2 phải trả lại cho bà Lê Thị H1 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

Ngày 26/11/2018, bị đơn ông H2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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 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: Các bên đương sự thống nhất ngày 21/4/2018 nguyên đơn bà H1 ký kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông H2 để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất; bà H1 đã giao cho ông H2 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Do hai bên không thống nhất được diện tích đất chuyển nhượng nên ông H2 có ký bản cam kết trả lại tiền cọc (bút lục 17) cho bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H2 trả lại tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2018 là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hai bên đương sự đều thống nhất về thỏa thuận tại “hợp đồng đặt cọc” ký ngày 21/4/2018 theo hợp đồng thì ông H2 chuyển nhượng cho bà H1 phần đất (và nhà cấp 4 trên đất) có diện tích $35\text{m} \times 134\text{m} = 4.690\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa đất số E, tờ bản đồ số M, diện tích đất 8.703m^2 ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 19/9/2006; giá chuyển nhượng là: 2.250.000.000 đồng; bà H1 đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông H2, bà T2 đều thống nhất việc ký hợp đồng, nhận tiền đều có sự thống nhất giữa hai vợ chồng; bà H3 thừa nhận toàn bộ số tiền cọc 200.000.000 đồng đã giao cho ông H2, bà T2 là của bà H1; bà H3 chỉ đưa tiền (100.000.000 đồng) thay thế bà H1, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Bà H1 trình bày là vợ chồng ông H2, bà T2 không giao đủ diện tích đất nên có lỗi dẫn đến không thực hiện được, ông H2 đã thông nhất trả lại tiền cọc cho bà H1; ngược lại, vợ chồng ông H2 và bà T2 xác định bà H1 có lỗi, không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, hai bên không bên nào chứng minh được bên kia vi phạm hợp đồng. Bà H1 chứng minh được là đã thỏa thuận với ông H2 về việc hủy bỏ hợp đồng, ông H2 trả lại tiền cọc đã nhận theo nội dung “bản cam kết” do ông H2 ký; ông H2, bà T2 thừa nhận chữ ký và ghi họ tên “Nguyễn Văn H2” trong “bản cam kết” là do chính ông H2 ký và viết nhưng cho rằng ông H2 không biết chữ nên bị bà H1 lừa ký. So sánh, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ như: Hợp đồng đặt cọc, bản tự khai, biên bản hoà giải và bản cam kết đều thể hiện chữ viết và chữ ký của ông H2 rất rõ ràng, dễ đọc, dễ hiểu; do đó, ý kiến trình bày ông H2 không biết chữ hoặc bị lừa là hoàn toàn không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, không đúng thực tế. Do đó, việc ông H2 thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng và trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho bà H1 là có căn cứ.

Với những phân tích trên, kháng cáo của ông H2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H2 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H2.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số A ngày 28/11/2018 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 (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

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

Đào Minh Đa