

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 206/2019/DS-PT
Ngày 13-9-2019
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 Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 13 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu T – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Hữu T, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 93, đường H, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018), có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/7/2018, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Minh L trình bày: Vào ngày 19/4/2018 bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 01 phần đất có diện tích 150m² (ngang 5m, dài 30m) thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 20 và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận bà T là người phải có trách nhiệm hoàn thành tất cả những giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xác nhận tình trạng bất động sản, giấy độc thân của bà T1, bản vẽ của thửa đất và biên bản ký giáp ranh của những hộ xung quanh. Do bà T là người lo thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T1 có giảm cho bà T 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), như vậy số T1 chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chỉ còn là 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Bà T đã đặt cọc trước cho bà T1 02 lần cụ thể: Lần 1 vào ngày 14/4/2018 là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), lần 02 vào ngày 19/4/2018 là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), việc đặt cọc có lập thành văn bản vào ngày 19/4/2018 với tổng số T1 là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận thì khi nào ra xã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì bà T sẽ giao đủ số T1 còn lại là 315.000.000 đồng cho bà T1. Ngày 11/7/2018 bà T mới có kết quả đo đạc của thửa đất (bản vẽ) thì vào ngày 12/7/2018 bà T lên xã M để liên hệ làm bổ sung các giấy tờ liên quan gồm giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T và bà T được cán bộ T dân xã M cho biết là vào ngày 13/7/2018 cán bộ tư pháp đi học tới ngày 20/7/2018 mới về. Sau đó bà T đi về và có ghé nhà bà T1 nói rằng nếu ngày mai tức là ngày 13/7/2018 nếu có cán bộ tư pháp ở nhà thì bà T và bà T1 sẽ lên Ủy ban nhân dân xã M để ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này bà T có nói với bà T1 phải có những giấy tờ liên quan đến hồ sơ thì mới ký được hợp đồng chuyển nhượng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xác nhận tình trạng bất động sản, giấy độc thân của bà T1, còn biên bản ký giáp ranh và các giấy tờ còn lại của bà T thì bà T sẽ chịu trách nhiệm nhưng vì bà T1 chưa cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan nên bà T chưa đi ký giáp ranh được. Đến ngày 16 tháng 7 năm 2018 bà T nhận được thông báo của bà T1 do Bưu điện đưa đến nên bà T không đi ký giáp ranh nữa. Nội dung là trong thời hạn 03 ngày kể từ khi bà T nhận được thông báo thì bà T phải đến Văn phòng công chứng Vương Hùng Nguyên để ký hợp đồng. Trong cùng ngày 16/7/2018 bà T lập tức đến nhà bà T1 gặp bà T1 nói rằng không cần 03 ngày, ngày mai tức là ngày 17/7/2018 bà T và bà T1 lên Văn phòng Công chứng V để ký hợp đồng chuyển nhượng luôn. Lúc đó bà T1 nói rằng bà T1 không đi đâu hết vì bà T đã trễ 05 ngày rồi, bà T1 không chịu đi và nói rằng bà T có trả T1 đầy đủ cho bà T1 thì bà T1 cũng không lấy. Lúc đó bà T mới nói rằng vậy chứ bà T1 ra thông báo cho bà T ra Văn phòng công chứng V để làm gì thì bà T1 trả lời là ra thông

báo để có nội dung để nói. Tới ngày 17/7/2018 bà T có ra Văn phòng công chứng V để ký hợp đồng nhưng không thấy bà T1 nên bà T mới điện thoại cho bà T1 thì bà T1 nói là không đi. Bà T có nói với bà T1 là nếu bà T1 không ra thì phải chịu trách nhiệm nhưng bà T1 nói “Ừ”. Do bà T1 không ra văn phòng công chứng nên vào ngày 18/7/2018 bà T nộp đơn khởi kiện bà T1 đến Tòa án nhân dân huyện D.

Nay, bà T yêu cầu bà T1 phải T tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 150m² (ngang 5m, dài 30m), thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 20 và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 phần đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 29/8/2018, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn trình bày: Vào ngày 19/4/2018 bà T1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T 01 phần đất có diện tích 150m² (ngang 5m, dài 30m) thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 20 và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng do hai bên thỏa thuận bà T là người phải có trách nhiệm hoàn thành tất cả những giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nên bà T1 giảm cho bà T 5.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng nên giá chuyển nhượng chỉ còn là 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Bà T1 đã nhận đặt cọc trước của bà T 02 lần với tổng số T1 là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), hai bên có làm giấy thỏa thuận đặt cọc. Theo thỏa thuận thì khi nào ra xã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì bà T sẽ giao đủ số T1 còn lại là 315.000.000 đồng cho bà T1. Nhưng thời gian đã lâu kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 đã nhiều lần yêu cầu bà T lên Ủy ban nhân dân xã M để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T không có thiện chí mà cứ hẹn lần này đến lần khác nên vào ngày 14/7/2018 bà T1 đã ra thông báo cho thời hạn 03 ngày kể từ ngày bà T nhận được thông báo phải ra Văn phòng công chứng V để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T không thực hiện. Lý do bà T1 chưa có các giấy tờ liên quan là giấy xác nhận tình trạng bất động sản, xác nhận độc thân như bà T trình bày là do bà T1 nghĩ nếu bà T và bà T1 có ra Ủy ban xã công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 sẽ làm luôn những giấy tờ liên quan để công chứng hợp đồng.

Do bà T cố tình kéo dài thời gian giao T1 và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nay với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà T1 không đồng ý. Do bà T vi phạm hợp đồng nên bà T phải bị mất cọc theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bà T1 yêu cầu Tòa án hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018 giữa bà T và bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy “giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị T được ký kết ngày 19/4/2018.

- Bà Nguyễn Thị T1 được sở hữu số T1 nhận cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) từ bà Nguyễn Thị T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 15 tháng 5 năm 2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 27 tháng 5 năm 2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D có Quyết định số 04/QĐKNPT-DS kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Hai bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Bà T1 đồng ý trả lại số T1 đặt cọc cho bà T. Chi phí đo đạc, định giá mỗi bên chịu 50%. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Phạm Hữu T trình bày: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung các đương sự đã thỏa thuận phù hợp với Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-DS ngày 27/5/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị T1 thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T1 ký ngày 19/4/2018.

Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T số T1 đặt cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Về chi phí đo đạc, định giá: Mỗi bên chịu 653.974 đồng. Bà T đã nộp 1.307.949 đồng; bà T1 hoàn lại cho bà T 653.974 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Bà T chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số T1 tạm ứng án phí đã nộp. Bà T1 chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số T1 tạm ứng án phí đã nộp.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148, 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 27; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-DS ngày 27/5/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện D như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

2.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T1.

2.2. Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số T1 đặt cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

2.3. Về chi phí đo đạc, định giá: Mỗi bên chịu 653.974 đồng (sáu trăm năm mươi ba nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng). Bà Nguyễn Thị T đã nộp 1.307.949

đồng; bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm hoàn lại cho bà T 653.974 đồng (sáu trăm năm mươi ba nghìn chín trăm bảy mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số T1 trên thì, hàng tháng phải chịu T1 lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số T1 và thời gian chưa thi hành án.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số T1 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu T1 số 0012108 ngày 18/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị T1 chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số T1 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu T1 số 0012375 ngày 04/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu T1 số 0031519 ngày 17/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Minh L nộp thay).

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./.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai