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

Bản án số: 119/2019/DS-PT
Ngày 29-5-2019
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 Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- 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: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2019/TLPT-DS ngày 02/4/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2019/QĐ-PT ngày 02/5/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh M, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 22, đường Nguyễn An N, khu phố 4, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, đại lộ Bình Dương, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Số B, đường C, khu dân cư C, tổ D, phường C, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơ*n: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1971; địa chỉ: E, đường C1, khu phố B1, phường B2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/5/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thanh S, sinh năm 1962; địa chỉ: Số M, cao ốc A, số N, đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Huỳnh M.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh M trình bày:

Ngày 18/12/2017, bà Huỳnh M và ông Nguyễn Bá Đ ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Đ (bên A) chuyển nhượng cho bà M (bên B) nhà cấp 4 gắn liền đất thuộc thửa đất số H, tờ bản đồ số K, diện tích 66,23m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 568621, số vào sổ: I cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Bá Đ, bà Trần Thanh S ngày 19/4/2006; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 3.430.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà M giao tiền cọc 430.000.000 đồng cho ông Đ, hai bên thống nhất 03 tháng sau khi đặt cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, bà M sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông Đ tiến hành đo đạc lại để lập bản vẽ thì phát hiện diện tích đất tăng thêm 9,5m^2 nên ông Đ yêu cầu bà M phải trả thêm số tiền 250.000.000 đồng, bà M đồng ý. Tuy nhiên, do nhà gắn liền đất chưa được cấp giấy công nhận quyền sở hữu nên bà M không đồng ý ký hợp đồng tại Văn phòng C. Sau đó, bà M tham khảo ý kiến người nhà và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Đ nhưng ông Đ không thực hiện; do đó, bà M yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2017 giữa bà Huỳnh M và ông Nguyễn Bá Đ;

2. Yêu cầu ông Nguyễn Bá Đ trả cho bà Huỳnh M số tiền đặt cọc 430.000.000 đồng.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Bá Đ chịu phạt cọc số tiền 430.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Bá Đ trình bày:

Ngày 18/12/2017, ông Đ và bà M có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất như bà M trình bày. Tuy nhiên, nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Bá Đ, bà Trần Thanh S nhưng chỉ có cá nhân ông Đ ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M.

Sau khi đo đạc lại diện tích đất thì diện tích tăng thêm 9,5m^2 (do điều chỉnh lộ giới), do ông Đ phải chịu thêm tiền thuế, tiền chuyển mục đích sử dụng nên hai bên thống nhất bà M phải trả thêm cho ông Đ 250.000.000 đồng. Ông Đ phải đăng ký lại quyền sử dụng đất (do diện tích tăng thêm) thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng; ngày 22/02/2018, vợ chồng ông Đ, bà S được Sở T tỉnh Bình Dương cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số L, số vào sổ: S ngày 22/02/2018, diện tích 75,8m^2 .

Ngày 16/5/2018, hai bên đến Văn phòng Công chứng thì bà M cho rằng ông Đ không có giấy chứng nhận sở hữu nhà nên không đồng ý tiếp tục thực hiện vì không nhập hộ khẩu được; do đó, lỗi không thực hiện hợp đồng là do bà M, ông Đ không có lỗi. Sau khi bà M từ chối thực hiện hợp đồng; ngày 30/5/2018, ông Đ và bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 75,8m^2 nêu trên cho ông Nguyễn Anh H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ký ngày 30/5/2018, công chứng số 8685, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGC tại Văn phòng Công chứng N.

Ông Đ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2017, đồng ý trả lại cho bà M số tiền đặt cọc 430.000.000 đồng, không đồng ý chịu phạt cọc số tiền 430.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh S trình bày: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2017 giữa ông Đ và bà M. Việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng nhà đất của ông Đ với bà M, bà S có biết và đồng ý, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà M là do bà M không thực hiện hợp đồng; bà S thống nhất với yêu cầu của ông Đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh M đối với bị đơn ông Nguyễn Bá Đ về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2017 giữa bà Huỳnh M với ông Nguyễn Bá Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Bá Đ về việc hoàn trả cho nguyên đơn bà Huỳnh M số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh M về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá Đ thanh toán tiền phạt cọc là 430.000.000 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 05/11/2018, nguyên đơn bà Huỳnh M kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc 430.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc bị đơn ông Đ phải trả cho nguyên đơn bà M số tiền phạt cọc 430.000.000 đồng vì lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do ông Đ.

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.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Thỏa thuận ngày 18/10/2018 giữa ông Nguyễn Bá Đ với bà Huỳnh M là do tự ý bà M thực hiện, không thông báo cho người đại diện của bà M biết, bà M đã nhận số tiền 430.000.000 đồng của ông Đ, cam kết không kháng cáo bản án sơ thẩm là do bị ông Đ ép buộc, nếu không ký cam kết thì ông Đ không giao tiền nên bà M phải ký.

Bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Bá Đ và bà Huỳnh M đã thỏa thuận ngày 18/10/2018 về việc thực hiện xong bản án sơ thẩm và không kháng cáo bản án sơ thẩm, sau khi nhận tiền và ký thỏa thuận thì bà M kháng cáo là không đúng

thỏa thuận đã ký; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M.

Hai bên 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: Quyết định kháng nghị số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tuyên án bằng Bản án số 104/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 thì ngày 18/10/2018 giữa ông Nguyễn Bá Đ với bà Huỳnh M đã thỏa thuận lập biên bản giao – nhận tiền với nội dung: "*Hôm nay, ngày 18/10/2018, ông Nguyễn Bá Đ đã giao đủ số tiền là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng) cho bà Huỳnh M. Và bà Huỳnh M nhìn nhận đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng) do ông Nguyễn Bá Đ giao. Hai bên thống nhất giao và tiếp nhận số tiền như trên. Bà Huỳnh M cam kết không kháng cáo bản án, không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.*" đây là sự định đoạt của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức cần công nhận sự thỏa thuận của đương sự nên Viện Kiểm sát rút kháng nghị. Ông Đ đã giao số tiền 430.000.000 đồng như bản án sơ thẩm cho bà M, bà M cam kết không kháng cáo nên việc kháng cáo của bà M không có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đại diện Viện Kiểm sát xin rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T do các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hai bên đương sự đều thống nhất về thỏa thuận tại "hợp đồng đặt cọc" ký ngày 18/12/2017; theo hợp đồng thì ông Đ chuyển nhượng cho bà M đất và nhà cấp 4 trên đất có diện tích 66,23m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H, số vào sổ: K cấp cho vợ chồng ông Đ, bà S ngày 19/4/2006 (nay là thửa đất số 178, tờ bản đồ số 40, diện tích 75,8m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: L, số vào sổ: S cấp ngày 22/02/2018); giá chuyển nhượng là: 3.430.000.000 đồng; bà M đã đặt cọc 430.000.000 đồng. Sau khi đo đạc diện tích tăng thêm thêm 9,5m^2 (do điều chỉnh lộ giới), hai bên cũng thống nhất điều chỉnh hợp đồng theo hướng diện tích tăng thêm diện tích 9,5m^2 và số tiền tăng thêm 250.000.000 đồng.

[2] Vợ ông Đ là bà S không ký thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng biết và thống nhất hoàn toàn với những điều kiện theo hợp đồng giữa ông Đ và bà M.

[3] Ngày 16/5/2018, vợ chồng ông Đ, bà S và bà M cùng đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chính thức; sau khi xem xét kỹ giấy tờ thì bà M cho rằng nhà (nhà cấp 4 gắn liền đất) chưa được cấp giấy công nhận quyền sở hữu nên từ chối ký hợp đồng. Như vậy, thời điểm hợp đồng không thực hiện được là

ngày 16/5/2018, một trong hai bên vi phạm hợp đồng cũng được xác định tại thời điểm này. Theo hợp đồng đặt cọc mà ông Đ và bà M ký ngày 18/12/2017 thì không ghi nội dung về giấy tờ nhà, giấy tờ đất nhưng quyền sử dụng đất đã có (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà S ngày 19/4/2006) nên đủ điều kiện giao dịch, nhà cấp 4 trên đất chưa được cấp giấy công nhận quyền sở hữu (thực tế tại địa phương thì nhà gắn liền đất ít có giấy tờ sở hữu) nhưng hai bên đều thống nhất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền đất. Theo quy định của pháp luật thì hai bên đều có quyền và nghĩa vụ như nhau, bên mua nhà phải có nghĩa vụ tìm hiểu kỹ về thông tin ngôi nhà, có giấy tờ sở hữu hay không?. Có bị tranh chấp, bị cấm chuyển dịch hay không?. Bà M không tìm hiểu kỹ về thông tin liên quan đến ngôi nhà, hợp đồng không ghi rõ quyền và nghĩa vụ của hai bên, không ghi giấy tờ liên quan đến nhà...Do đó, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được.

[4] Án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 18/12/2017 giữa ông Đ và bà M, ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc trả lại bà M số tiền đặt cọc 430.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc đối với ông Đ 430.000.000 đồng là có căn cứ. Mặt khác, sau khi có án sơ thẩm (bản án ngày 17/10/2018), ngày 18/10/2018, ông Đ và bà M đã thỏa thuận ông Đ giao cho bà M số tiền 430.000.000 đồng, bà M không kháng cáo bản án sơ thẩm; hai bên giao nhận tiền và ký biên bản ngày 18/10/2018, có sự chứng kiến của ông Diệp Thanh T và bà Huỳnh Tuyết M1; bà M giao lại cho ông Đ bản chính giấy đặt cọc ngày 18/12/2017. Sau khi nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng và cam kết không kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng ngày 05/11/2018, bà M nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là không đúng thỏa thuận đã ký. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà M không được chấp nhận, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh M, sinh năm 1953 là người cao tuổi; theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì bà M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 284, 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương tại Quyết định kháng nghị số Ô/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh M.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh M được miễn nộp tiền án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP.T1
- TAND TP.T1;
- 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