

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 154/2018/DS-PT
Ngày 23-8-2018
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 Trường

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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 Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xóm 4, thôn L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam; địa chỉ tạm trú: Số 78/4, khu phố 1, tổ 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 6, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017).

- Bị đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố 1, phường T, thị xã Bến B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 407/15, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Trần Hiếu H; sinh năm 1996; địa chỉ: L1, xã L2, huyện P, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : Ông Trần Tấn Trí N- Luật sư Văn phòng L Trần Tấn Trí N; địa chỉ: Số 251/33, đường Lê Quang Đ, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xóm 4, thôn L, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Nam; địa chỉ tạm trú: Số 78/4, khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoàng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2017 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 11 tháng 10 năm 2017, ông H và vợ chồng S, bà L ký: “Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung: Ông S (bên A) chuyển nhượng cho ông H (bên B) thửa đất số 231, diện tích 428m² (trong đó có 100m² đất ở và 328m² đất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: CH 03427 cấp cho ông S ngày 27 tháng 10 năm 2010) và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 120m²; giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; ông H đặt cọc 200.000.000 đồng, trong thời gian 30 ngày ông H phải thanh toán số tiền còn lại, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: Bên A phải có nghĩa vụ làm “trích lục thửa đất”, xác nhận “tình trạng bất động sản” và giao đất, các giấy tờ liên quan; bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất; nếu bên A vi phạm thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc, nếu bên B vi phạm thì phải chịu mất cọc.... bà L cùng với ông S nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng của ông H sau khi ký hợp đồng.

Ngày 12 tháng 10 năm 2017, ông H đi cùng với ông S đến Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B để trích lục sơ đồ thửa đất. Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 2010 nên phải đo lại trên thực tế, ông H ký hợp đồng đo đạc và được hẹn trả kết quả đo đạc vào ngày 30 tháng 11 năm 2017.

Ngày 15 tháng 11 năm 2017, Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B đã tiến hành đo đạc thực tế quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Ngày 17 tháng 11 năm 2017, Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B thông báo có kết quả đo đạc, ông H chủ động đi nhận kết quả đo đạc (Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 164 – 2017) và đã nộp tiền đo đạc là 1.071.283 đồng. Do ông S không làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản nên ông H phải đi làm thủ tục này thay cho ông S, UBND phường T xác nhận tình trạng bất động sản ngày 17 tháng 11 năm 2017 (tức là đã đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng).

Kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2017, ông H nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông S, bà L đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ

chồng ông S, bà L không thực hiện và yêu cầu phải tăng giá chuyển nhượng lên 1.500.000.000 đồng nên ông H không đồng ý. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B cho rằng trả kết quả cho ông H là không đúng nên yêu cầu ông H trả lại, ngày 30 tháng 11 năm 2017 ông H đã trả Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 164 – 2017 cho Chi nhánh Văn phòng Văn phòng Đ thị xã B; Chi nhánh Văn phòng Đ đã giao lại cho ông S.

Đến ngày 30 tháng 11 năm 2017, ông H có ra Thông báo về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11 tháng 10 năm 2017 và gửi qua đường bưu điện cho vợ chồng ông S (Giấy báo phát số EL 823562726 VN). Tuy nhiên, vợ chồng ông S vẫn không có ý kiến, không thực hiện hợp đồng đã ký.

Ông H yêu cầu: Hủy “Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/10/2017, ông S và bà L phải trả lại cho ông H tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc theo hợp đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Đối với số tiền 1.071.283 đồng ông H nộp tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B để lấy kết quả đo đạc thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ông S thống nhất với lời trình bày của ông H về nội dung mà hai bên đã thỏa thuận tại: “Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 11/10/2017.

Về số tiền cọc đã nhận: Ông S nhận 200.000.000 đồng nhưng đã chi 24.000.000 đồng tiền môi giới cho ông Nguyễn Thanh Q và ông Trần Thanh T.

Theo thỏa thuận thì ông H có nghĩa vụ trích lục sơ đồ thửa đất (thửa đất số 231), ông S có nghĩa vụ làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản; tuy nhiên, ông S không thực hiện việc xác nhận tình trạng bất động sản được vì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã giao cho ông H giữ (để làm thủ tục trích lục hoặc đo đạc). Đến ngày 30 tháng 11 năm 2017, thì ông H mới có kết quả đo đạc, lúc này đã quá thời hạn 30 ngày thực hiện hợp đồng như thỏa thuận nên việc vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là do ông H, không phải do ông S.

Nay, ông S chỉ đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông H với điều kiện theo giá hiện tại là 2.500.000.000 đồng; nếu ông H không đồng ý thì ông S trả lại cho ông H là 100.000.000 đồng; không đồng ý trả cọc và bồi thường cọc như yêu cầu khởi kiện của ông H.

Về kết quả đo đạc: Ông H nộp số tiền 1.071.283 đồng tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B để lấy kết quả đo đạc là việc của ông H, phần ông S thì ngày 06 tháng 11 năm 2017 cũng đã nộp số tiền 1.071.283 đồng để lấy kết quả đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B.

Đối với số tiền 24.000.000 đồng ông S đã trả công môi giới cho ông Nguyễn Thanh Q và ông Trần Thanh T, ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc B (vợ ông H) thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn H.

Hủy Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 10 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 600.000.000 (sáu 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 09/5/2018, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Hai bên đều biết bản vẽ sẽ có sau khi hết hạn hợp đồng; nhưng hai bên không có thỏa thuận nào khác bằng văn bản yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn có yêu cầu tăng giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên 1.500.000.000 đồng là phù hợp. Như vậy, bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2017, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng

Ý kiến đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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: Các đương sự thống nhất ngày 11/10/2017 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông H đặt cọc ông S 200.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H không có lỗi, sau khi ông H đặt cọc tiền vì giá đất biến động nên ông S, bà L đã đề nghị tăng giá hợp đồng lên 1.500.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm, ông S, bà L đề nghị tăng lên 2.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông H khởi kiện bị đơn ông S, bà L yêu cầu hủy: “Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11 tháng 10 năm 2017; buộc ông S, bà L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký với ông H ngày 11 tháng 10 năm 2017. Vợ chồng ông S, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và cho rằng chính ông H là người vi phạm hợp đồng, kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng; ông S, bà L đã nhận của ông H 200.000.000 đồng tiền cọc nhưng đã chỉ cho người môi giới 24.000.000 đồng, nay tự nguyện trả lại cho ông H 100.000.000 đồng.

[2] Sự thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 11 tháng 10 năm 2017 như sau: Ông S (bên A) chuyển nhượng cho ông H (bên B) thửa đất số 231, diện tích 428m² (trong đó có 100m² đất ở và 328m² đất nông nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH 03427 cấp cho ông S ngày 27/10/2010) và tài sản gắn liền là nhà cấp 4 diện tích 120m²; giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; ông H đặt cọc 200.000.000 đồng, trong thời gian 30 ngày ông H phải thanh toán số tiền còn lại, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C; ông S phải có nghĩa vụ làm “trích lục thửa đất”, xác nhận “tình trạng bất động sản” và giao đất, các giấy tờ liên quan; ông H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất; nếu ông S vi phạm thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc, nếu ông H vi phạm thì phải chịu mất cọc.... bà L cùng với ông S ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng của ông H sau khi ký hợp đồng. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao kết hợp đồng đất không bị tranh chấp....hoặc bị cấm chuyển nhượng; vợ chồng ông S, bà L đều có mặt và tự nguyện ký hợp đồng; do đó, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đương sự đảm bảo đúng quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[3] Theo hợp đồng thì ông S phải có nghĩa vụ làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản và trích lục thửa đất (tức là bản vẽ thửa đất chuyển nhượng), thời hạn giao tiền và ký hợp đồng tại Phòng C là 30 ngày kể từ ngày 11/10/2017 (tức là thời hạn cuối là hết ngày 11 tháng 11 năm 2017). Tại các bút lục số: 132, 154, 155 (biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa) ông S, bà L khai: Ngày 12 tháng 10 năm 2017 (sau khi ký hợp đồng đặt cọc 01 ngày) ông S cùng với ông H đến Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B để làm thủ tục trích lục thửa đất; tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp từ năm 2010 nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải đo đạc lại thửa đất (thực tế ở địa phương là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp quá 06 tháng thì khi chuyển nhượng cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải đo lại trên thực tế, nếu cấp dưới 06 tháng thì chỉ cần trích lục từ bản đồ địa chính) và lập biên nhận hồ sơ đo đạc ngày 12 tháng 10 năm 2017, hẹn trả kết quả ngày 30 tháng 11 năm 2017, ông H ký vào biên nhận nhưng ghi tên ông S. Thời điểm trả kết quả đo đạc ngày 30 tháng 11 năm 2017 là đã quá 30 ngày theo thỏa thuận giữa hai bên, ông S biết rõ và không có ý kiến phản đối hoặc đề nghị sửa đổi

bổ sung hợp đồng đã ký, xem như ông S đã mặc nhiên chấp nhận thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Ngày 17 tháng 11 năm 2017, ông H đến Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B nhận kết quả (ông H phải ký lại hợp đồng đo đạc để Chi nhánh Văn phòng Đ hợp pháp hóa hồ sơ lưu vào ngày 15/11/2017); trong thời gian này thì ông S cũng không thực hiện nghĩa vụ là đến UBND phường để làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản nên ông H phải đi làm thủ tục thay cho ông S (xác nhận ngày 17/11/2017 - bút lục số 114). Ngay sau khi có đủ điều kiện chuyển nhượng, ông H yêu cầu ông S, bà L ký hợp đồng tại Phòng C nhưng ông S, bà L không đồng ý, đồng thời đề nghị tăng giá lên 1.500.000.000 đồng (lời khai bà L tại bút lục số 118, lời khai của người môi giới là ông Trần Thanh T tại bút lục số 44); và đến khi ông H khởi kiện ra Tòa thì ông S, bà L yêu cầu tăng giá chuyển nhượng lên 2.500.000.000 đồng. Với những chứng cứ, tình tiết được phân tích ở trên thì rõ ràng ông S, bà L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký với ông H ngày 11/10/2017; do đó, ông H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và buộc ông S và bà L phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng là đúng quy định tại Điều 423 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Do đó, bản án dân sự sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông S, bà L phải trả lại cho ông H số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ.

Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn 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.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

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 Hoàng S, bà Nguyễn Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hoàng S 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 0025458 ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã 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 thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa