

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 212/2017/DS-PT

Ngày 20-12-2017

V/v tranh chấp 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 Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2017/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ng, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 424/11/16/1 P, tổ 4, khu phố 4, phường Q, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2017), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị Ng.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Vào ngày 27/3/2017, bà Nguyễn Thị Nh thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Ng, diện tích 240m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 2, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng, diện tích đất này có nguồn gốc của ông Lê Minh M chuyển nhượng và nhận cọc của bà Ng, ông M và bà Ng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Bà Nh đặt cọc cho bà Ng 200.000.000 đồng và các bên có thỏa thuận bên nào vi phạm sẽ bồi thường tiền cọc gấp hai lần, hai bên có làm giấy tay. Sau khi đặt cọc, do giá đất khu vực này đang tăng nên bà Ng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nh và bà Ng chỉ đồng ý hoàn trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và hỗ trợ cho bà Nh 50.000.000 đồng. Vì vậy, bà Nh khởi kiện yêu cầu bà Ng hoàn trả cho bà Nh 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi hoàn số tiền tương đương tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Đỗ Thị Ng trình bày:

Bà Ng thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc như bà Nh trình bày. Đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh M và ông M đã nhận tiền cọc của bà Ng. Hiện ông Lê Minh M không đồng ý thực hiện chuyển nhượng đất, đã trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho bà Ng, nên bà Ng không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà Nh, đây là sự kiện bất khả kháng, bà Ng không có lỗi nên chỉ đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc cho bà Nh 200.000.000 đồng, không đồng ý bồi hoàn tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh đối với bị đơn bà Đỗ Thị Ng về việc: “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Đỗ Thị Ng trả cho bà Nguyễn Thị Nh 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2017, bị đơn bà Đỗ Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 12/10/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương kháng nghị đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã đặt cọc cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 27/3/2017, bà Ng ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 2, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương cho bà Nh. Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất này thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng mà do ông Lê Minh M đứng tên. Việc bà Nh yêu cầu bà Ng trả tiền phạt cọc là không có căn cứ bởi lẽ các bên đều biết đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bà Ng và cũng không có văn bản ủy quyền của ông M để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc không đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai nên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu nên không thể buộc bên vi phạm phải bồi thường theo thỏa thuận.

Về án phí dân sự sơ thẩm, đây là vụ án không có giá ngạch nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã đặt cọc cho nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 27/3/2017, bà Nguyễn Thị Nh thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Ng, diện tích 240m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 2, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng, diện tích đất này có nguồn gốc của ông Lê Minh M chuyển nhượng và nhận cọc của bà Ng, ông M và bà Ng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Bà Nh đặt cọc cho bà Ng 200.000.000 đồng và các bên có thỏa thuận bên nào vi phạm sẽ bồi thường tiền cọc gấp hai lần, hai bên có làm giấy tay mua bán đặt tiền cọc.

[2] Xét diện tích đất 240m² thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 2, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh M ngày 06/6/2013,

sau đó ông M thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của bà Ng, giữa ông M và bà Ng chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, ngày 27/3/2017 bà Ng tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của bà Nh. Như vậy, bà Ng chưa có quyền sử dụng đất, bà Ng cũng không được ủy quyền hợp pháp của ông Lê Minh M nhưng đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của bà Nh nên giao dịch này là vô hiệu kể từ khi xác lập do bà Ng không phải là chủ thể hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch dân sự. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[3] Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc, các bên đều biết đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bà Ng, do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu nên không thể buộc bên vi phạm phải bồi thường theo thỏa thuận. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị Ng đã nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng của bà Nh từ ngày 27/3/2017, sử dụng số tiền này không hoàn trả cho bà Nh nên bà Ng phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận và phải trả lãi của số tiền này từ khi nhận cho đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể bà Ng phải trả cho bà Nh 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, 10.000.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 06 tháng x 10%/năm), tổng cộng 210.000.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nh là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nh, buộc bà Ng phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi hoàn một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc cho bà Nh là không đúng quy định của pháp luật nên sửa lại.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với giao dịch dân sự vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền lãi phải trả cho bà Nh. Nguyên đơn, bà Nh phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí đối với tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là không đúng quy định tại điểm a, b khoản 3 và khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ng và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp do án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 143; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 122, 131, 328, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Ng.
 2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.
 3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:
 - 3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp đặt cọc của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Đỗ Thị Ng.
 - 3.2. Tuyên bố giao dịch đặt cọc “Giấy mua bán đặt tiền cọc” lập ngày 27/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Nh với bà Đỗ Thị Ng là vô hiệu.
 - 3.3. Buộc bà Đỗ Thị Ng trả cho bà Nguyễn Thị Nh tiền đặt cọc và tiền lãi tổng cộng là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).
 - Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Nh có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Đỗ Thị N chậm trả số tiền trên, thì hàng tháng, bà Ng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.
 - 3.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Ng phải trả số tiền tương đương số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)
 - 3.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh phải nộp 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), được khấu trừ toàn bộ số tiền tạm ứng đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002341 ngày 05/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn bà Đỗ Thị Ng phải nộp 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng).
 4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Ng không phải nộp. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002645 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.
- Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh