

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 226/2018/DS-PT
Ngày 13-8-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, Yêu cầu bồi thường thiệt
hại về tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Duyên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Ngọc Thùy P, sinh năm 1980 (có mặt). Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ tạm trú: ấp B2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phượng L, sinh năm 1983 (có mặt). Địa chỉ cư trú: Ấp B1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An;

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn V, sinh năm 1976 (có mặt). Địa chỉ cư trú: ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hòa B là luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Ngọc Thùy P, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2017 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 21/12/2017, trong những lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Ngọc Thùy P trình bày:

Ngày 09/8/2016, bà với bên bà Nguyễn Thị Phụng L thỏa thuận với nhau hai bên lập hợp đồng đặt cọc có nội dung: bà L chuyển nhượng cho bà phần thừa 89, 99 tờ bản đồ số 10 xã Đ2 diện tích 167m² đất này có nguồn gốc bà L được nhận thừa kế theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2015/QDST-DS ngày 13/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, bà có giao cọc cho bà L là 20.000.000 đồng. Thời hạn hai bên tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng là ngày bà L có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L thì hai bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà L có lập hợp đồng ủy quyền cho bà đi đăng ký đất dùm bà L.

Trong quá trình đi làm thủ tục để bà L đăng ký đất, bà có nhờ bà L mang hồ sơ đi ký giáp ranh thì bà L không thực hiện nên bà không thể nào đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên từ đó bà L lấy lại giấy tờ không cho bà làm nữa. Ngoài ra, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do được tuổi và ngày tốt nên bà có nói với bà L cho bà làm lễ khởi công động thổ xây nhà, bà L có đồng ý cho bà khoan giếng xây móng nhà. Bà L kêu bà đưa thêm tiền, bà không đưa, bà có hẹn khi nào có giấy chứng nhận ra Công chứng rồi bà đưa luôn. Từ đó hai bên phát sinh mâu thuẫn bà L cắt điện không cho bà tiếp tục xây nhà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên với bà L, bà L phải trả bà 20.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường trượt giá cho bà 40 triệu đồng, tiền móng nhà và khoan giếng 40.000.000 đồng. Tổng cộng 100.000.000 đồng, còn số tiền bà bỏ ra đóng án phí thay bà L và trích lục hồ sơ trong hợp đồng ủy quyền của bà L ủy quyền cho bà đi làm giấy thay bà L bà chưa có yêu cầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng L trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của bà Ngô Ngọc Thùy P về việc giữa bà và bà P có lập hợp đồng đặt cọc nêu trên là đúng, bà có nhận của bà P 20.000.000 đồng. Lý do hai bên không thể tiến hành hợp đồng chuyển nhượng được do bà P không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên được. Sau khi đặt cọc xong, bà P có hỏi bà xin làm lễ động thổ lấy ngày làm nhà. Khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà bà sẽ chuyển nhượng bà P thì bà P tiếp tục xây dựng.

Do bà ở xa đất khoảng 5 km (đất ở xã Đ2, bà ở xã Đ) nên bà P tự ý xây móng nhà bà không biết. Khi bà biết thì có ngăn cản bà P. Qua yêu cầu khởi kiện bà P nêu trên bà không đồng ý có ý kiến không trả tiền cọc cho bà P và không đồng ý bồi thường bất cứ khoản nào cho bà P.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông Lê Văn V trình bày: Ông có bản tự khai gửi đến Tòa án trình bày ý kiến thống nhất lời trình bày của bà Ngô Ngọc Thùy P (vợ ông) và ông có ý kiến xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 273, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 468 và Điều 589 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Ngọc Thùy P “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc & đòi bồi thường thiệt hại về tài sản*” với bà Nguyễn Thị Phụng L.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Ngô Ngọc Thùy P và bà Nguyễn Thị Phụng L đề ngày 09/8/2016. Buộc bà Nguyễn Thị Phụng L phải trả cho bà Ngô Ngọc Thùy P 20.000.000 đồng (tiền cọc) và 19.340.395 đồng (tiền bồi thường tài sản). Tổng cộng 39.340.395 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng).

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

2. Bác yêu cầu bà Ngô Ngọc Thùy P yêu cầu bà Nguyễn Thị Phụng L bồi thường tiền trượt giá đất 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí thẩm định và định giá; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 14/5/2018, bà Ngô Ngọc Thùy P kháng cáo yêu cầu bà L phải bồi thường hợp đồng cho bà, yêu cầu bà L phải chịu toàn bộ chi phí định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo như sau: yêu cầu bà L phải bồi thường tiền trượt giá đất cho bà là 40 triệu đồng; yêu cầu bà L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Bà P và ông V trình bày: Bà L cố tình không muốn chuyển nhượng đất cho ông bà nên khi làm thủ tục cấp giấy cho bà L, bà có nhờ bà L mang hồ sơ đi ký giáp ranh, bà L không thực hiện, kéo dài và sau đó lấy lại giấy tờ không cho bà làm thủ tục. Bà L nhận tiền đặt cọc của ông bà hơn một năm nay để sử dụng vào mục đích làm ăn nên phải bồi thường trượt giá đất tính trên số tiền này là 40 triệu đồng.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Bà P cho rằng bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng. Vì ngay cả khi tranh chấp bà L cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhưng do các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nên bà L trả lại tiền cọc 20 triệu đồng và hoàn trả chi phí xây dựng

19.340.395đ là phù hợp. Bà P kháng cáo yêu cầu trả 40 triệu đồng tiền trượt giá đất là không đúng vì hai bên chỉ giao kết đặt cọc, chưa giao kết chuyển nhượng nên không thể tính bồi thường do bị trượt giá.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc đến khi bà L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thỏa thuận thời gian cụ thể là bao nhiêu nên không đủ căn cứ xác định bên nào vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nên cấp sơ thẩm xử hoàn trả tiền cọc cho bà P là phù hợp. Bà P kháng cáo yêu cầu bồi thường 40 triệu đồng do trượt giá đất, nhưng yêu cầu này chỉ được xem xét giải quyết khi các bên giao dịch chuyển nhượng. Bà P và bà L chỉ mới đặt cọc để chuyển nhượng, chưa giao dịch chuyển nhượng nên yêu cầu kháng cáo của bà P là không có căn cứ.

Tuy nhiên, bà P còn kháng cáo yêu cầu bà L chịu chi phí định giá, thẩm định. Xét bản án sơ thẩm tuyên bà L có nghĩa vụ hoàn trả chi phí xây dựng cho bà P nên việc định giá liên quan đến chi phí xây dựng thì bà L phải chịu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 21/12/2017 bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2016 là vô hiệu, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà P và bà L thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc trên. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc, lẽ ra phải xử hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận của các đương sự nhưng xử vô hiệu hợp đồng đặt cọc với lý do đất chưa được cấp quyền sử dụng là chưa chính xác. Vì đối tượng của giao dịch đặt cọc không phải là phần đất chuyển nhượng nên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này không phải là điều kiện có hiệu lực của giao dịch đặt cọc theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do các bên không kháng cáo về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên phần này có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, hậu quả của giao dịch vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng là như nhau nên sai sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên, không cần hủy án để xét xử lại, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà P thấy rằng:

[3] Trong vụ án này bà P chỉ yêu cầu vô hiệu hoặc hủy hợp đồng đặt cọc nên cấp sơ thẩm xử hoàn trả tiền cọc 20 triệu đồng cho bà là có căn cứ. Bà P

không khởi kiện yêu cầu phạt cọc được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (nghĩa là không khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc bằng việc phạt cọc) nên Tòa án không thể thụ lý giải quyết yêu cầu phạt cọc của bà P.

[4] Bà P khởi kiện và kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại do trượt giá đất là 40 triệu đồng nhưng thiệt hại này chỉ xảy ra khi các bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà P và bà L mới giao dịch đặt cọc, chưa giao dịch chuyển nhượng nên bà P cho rằng bị thiệt hại do trượt giá đất là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu là phù hợp nên không chấp nhận kháng cáo về phần này của bà P.

[5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhưng chưa làm rõ có thiệt hại nào xảy ra (trừ thiệt hại do trượt giá đất) cho các bên trong việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc hay không là thiếu sót. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà P cũng chỉ nại ra bị thiệt hại do trượt giá đất và yêu cầu bồi thường mà không nêu ra được có các thiệt hại khác xuất phát từ vô hiệu hoặc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xét xử lại. Riêng đối với các khoản bà P chỉ đề thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà L, đây không phải là các khoản thiệt hại của bà P mà là các bên có thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền. Do vậy các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Đối với kháng cáo yêu cầu bà L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Xét thấy, việc thẩm định và định giá tài sản của bà P đầu tư trên đất để làm căn cứ giải quyết cho yêu cầu đòi chi phí đầu tư trên đất của bà P. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về phần này (bà L cũng không kháng cáo) nên bà L phải chịu chi phí thẩm định, định giá. Vì vậy, kháng cáo của bà P là có căn cứ.

[7] Ngoài ra, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thiệt hại do tài sản bị xâm phạm để xử buộc bị đơn trả tiền móng nhà và tiền khoan giếng cho nguyên đơn là không chính xác. Trong vụ án này bị đơn không có hành vi xâm phạm tài sản của nguyên đơn và gây thiệt hại nên không thể buộc bị đơn bồi thường thiệt hại tài sản ngoài hợp đồng. Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do bà L không đồng ý hoàn trả chi phí bà P đã đầu tư trên đất nên bà P khởi kiện yêu cầu bà L hoàn trả. Do đó, cần áp dụng Điều 166, 580 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đòi tài sản để buộc bà L hoàn trả chi phí đầu tư.

[8] Về án phí sơ thẩm, bà L phải chịu án phí do vô hiệu hợp đồng, các khoản án phí khác giữ nguyên. Về án phí phúc thẩm, bà P không phải chịu.

[9] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[10] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Ngọc Thùy P.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn Điều khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 166, Điều 328, Điều 357, Điều 580 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Ngọc Thùy P “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc & đòi bồi thường thiệt hại về tài sản*” với bà Nguyễn Thị Phụng L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Ngô Ngọc Thùy P và bà Nguyễn Thị Phụng L đề ngày 09/8/2016.

Buộc bà Nguyễn Thị Phụng L phải hoàn trả cho bà Ngô Ngọc Thùy P 20.000.000 đồng (tiền cọc) và 19.340.395 đồng (chi phí đầu tư). Tổng cộng 39.340.395 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm bốn mươi ngàn ba trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Bác yêu cầu bà Ngô Ngọc Thùy P yêu cầu bà Nguyễn Thị Phụng L bồi thường tiền trượt giá đất 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

3. Bà Nguyễn Thị Phụng L phải chịu chi phí thẩm định và định giá là 2.000.000đ. Bà Ngô Ngọc Thùy P đã nộp tạm ứng đủ 2.000.000đ nên bà L phải hoàn trả cho bà P 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Phụng L phải chịu 300.000đ án phí vô hiệu hợp đồng và 1.967.019 đồng án phí do hoàn trả tiền cho bà P.

Bà Ngô Ngọc Thùy P phải chịu 3.032.980 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.550.000 đồng theo biên lai số 1988 ngày 28/12/2017, số 1679 ngày 08/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; bà P còn phải nộp tiếp 482.980 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Ngọc Thùy P không phải chịu. Hoàn trả cho bà P 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002855 ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tấn Quốc