

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 38/2019/DS-PT
Ngày 26-3-2019
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: Bà Lê Thị Kim Anh

Ông Nguyễn Văn Tài

- 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: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2019/QĐ-PT ngày 04/3/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Nguyễn Như P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 214, đường T, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 100/11, đường P, tổ C, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Anh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Nguyễn Như P trình bày:

Ngày 27/3/2018, ông P và ông H ký “hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất” với nội dung: Ông H (bên A) chuyển nhượng cho ông P (bên B) thửa đất số M (N), diện tích 159m² (ngang 7m, dài 22-24m), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K cấp cho hộ ông Võ Văn T ngày 26/7/2004 (chỉnh lý biên động sang tên mẹ ông H là bà Bùi Thị N ngày 29/02/2008); đất tọa lạc tại

phường T1, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày phải làm xong thủ tục “mua bán”; trong trường hợp đất nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên không biết do quy định của Nhà nước thì bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên B kể từ lúc phát hiện. Nếu bên A không thực hiện hợp đồng phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc, nếu bên B không thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc.

Sau khi ký hợp đồng, ông P giao tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông H, hai bên thống nhất khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C sẽ thanh toán số tiền còn lại là 590.000.000 đồng.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất còn đứng tên bà Bùi Thị N (chết năm 2016), sau khi ký hợp đồng thì ông H làm thủ tục thừa kế và được Sở T tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, số vào sổ: Y ngày 27/6/2018.

Sau khi giao tiền cọc thì ông P tìm hiểu và biết được đất bị quy hoạch (văn bản xác nhận của cơ quan U phường T1 ngày 20/7/2018) nên yêu cầu ông H trả lại tiền cọc nhưng ông H không đồng ý.

Nay, ông P yêu cầu ông H phải trả số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 27/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 6.000.000 đồng/tháng.

Bị đơn ông Nguyễn Anh H trình bày:

Ông H thống nhất về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, giá trị hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, số tiền cọc đã nhận và các điều kiện khác của hợp đồng như ông P trình bày.

Hai bên thống nhất ghi thời gian 40 ngày trong hợp đồng nhưng thực tế thỏa thuận là 03 tháng để ông H làm thủ tục hưởng thừa kế từ mẹ là bà Bùi Thị N. Ngày 27/6/2018, ông H mới được Sở T tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, số vào sổ: Y. Sau khi ông H làm các thủ tục (xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục thửa đất...) để ký hợp đồng chuyển nhượng và thông báo ngày để ký hợp đồng tại Phòng C thì ông P cho rằng chưa chuẩn bị được tiền nên hai bên thống nhất dời thêm 07 ngày để ký hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, ông P vẫn không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thống nhất mà cho rằng đất thuộc quy hoạch, không xây dựng được nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Đất của ông H nằm trong quy hoạch nhưng không bị giải tỏa, đến nay cũng chưa có công bố quy hoạch đối với diện tích đất này. Việc ông P lấy lý do đất thuộc khu quy hoạch nên không tiếp tục chuyển nhượng là không đúng pháp luật.

Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu ông P không đồng ý mua nữa thì mất toàn bộ số tiền cọc. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Tuy nhiên, ông H đồng ý trả lại cho ông P số tiền 158.000.000 đồng, sau khi trừ đi 42.000.000 đồng chi phí dịch vụ làm thủ tục để ký hợp đồng

chuyển nhượng, chi phí hoa hồng, đo đạc, bồi thường thiệt hại cho ông H do không chuyển nhượng được quyền sử dụng đất cho người khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Tuyên bố chấm dứt thực hiện “hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất” ngày 27/3/2018 đã ký giữa ông Lê Nguyễn Như P và ông Nguyễn Anh H do hết thời hạn.

Buộc ông Nguyễn Anh H phải trả cho ông Lê Nguyễn Như P số tiền cọc đã nhận ngày 27/3/2018 và tiền lãi phát sinh, tổng cộng là 205.833.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nguyễn Như P về việc yêu cầu ông Nguyễn Anh H phải trả số tiền lãi phát sinh là 24.167.000 đồng (hai mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn 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 15/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Anh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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: Theo xác nhận của cơ quan U phường T ngày 16/7/2018 có nội dung: “*Khu đất ông H đang sử dụng theo quy hoạch phân khu chức năng thì thửa đất có một phần thuộc đất giao thông và việc cấp phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Phòng Q thành phố T...*” và Phòng Q của cơ quan U thành phố T xác định ngày 14/9/2018: “*Thửa đất nêu trên chưa được giải quyết cấp giấy phép xây dựng do không phù hợp quy hoạch chi tiết của dự án khu đô thị mới T*”. Như vậy, thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch. Tại khoản 4 phần II của hợp đồng, ông P và ông H thỏa thuận: “*Trường hợp đất đai nằm trong khu quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên không biết do quy định của Nhà nước thì bên ông A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc một lần cho bên B kể từ lúc phát hiện...*”. Vì vậy, việc ông P từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và yêu cầu ông H hoàn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là đúng thỏa thuận nên được chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông P khởi kiện bị đơn ông H yêu cầu ông H phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc (trong hợp đồng chuyển nhượng đất) là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 27/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 6.000.000 đồng/tháng; tại phiên tòa sơ thẩm, ông P yêu cầu ông H trả số tiền lãi là 30.000.000 đồng. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P và cho rằng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2018 thì nếu ông P không đồng ý thực hiện hợp đồng sẽ mất toàn bộ tiền cọc. Tuy nhiên, ông H đồng ý trả lại cho ông P 158.000.000 đồng, sau khi trừ các chi phí dịch vụ, đo đạc là 42.000.000 đồng

[2] Nội dung hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/3/2018 như sau: Ông H (bên A) chuyển nhượng cho ông P (bên B) thửa đất số M (N), diện tích 159m² (trong đó đất thổ cư 40m², đất CLN 119m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: K... QSDĐ cấp cho hộ ông Võ Văn T ngày 26/7/2004 (chỉnh lý biến động sang tên bà Bùi Thị N ngày 29/02/2008); giá chuyển nhượng 790.000.000 đồng; ông P đặt cọc 200.000.000 đồng, hạn 40 ngày sau ra công chứng, ông P phải thanh toán số tiền còn lại; hai bên thỏa thuận trong trường hợp đất nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên không biết do quy định của Nhà nước thì bên ông H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông P kể từ lúc phát hiện.....

[3] Thời điểm ký hợp đồng thì quyền sử dụng đất còn đứng tên mẹ ông H là bà Bùi Thị N (chết ngày 11/12/2016), thời điểm thực hiện hợp đồng là 40 ngày. Như vậy, ngày 27/3/2018, ông H ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất là chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đến ngày 27/6/2018, ông H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng đã vi phạm về thời hạn đã thỏa thuận là 40 ngày phải ký hợp đồng tại Phòng C. Tuy nhiên, ông H và ông P đều đã biết rõ sự việc trên và không có tranh chấp nên mặc nhiên xem như các điều kiện trên hai bên đều không có vi phạm.

[4] Hai bên chỉ có tranh chấp duy nhất về điều khoản của hợp đồng là “....trong trường hợp đất nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên không biết do quy định của Nhà nước thì bên ông H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông P kể từ lúc phát hiện.....”. Ông P chứng minh ý kiến của ông P là đúng theo văn bản xác nhận ngày 20/7/2018 của cơ quan U phường T với nội dung: “ ...Ông Lê Nguyễn Như P có đến cơ quan U phường T làm đơn xin xác nhận thửa đất D, bản đồ E, diện tích 152,8m² do ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1969 đứng tên quyền sử dụng đất, số vào sổ: Y ngày 27/6/2018. Hiện khu đất ông H đang sử dụng theo quy hoạch phân khu chức năng thì thửa đất có một phần thuộc đất giao thông và việc cấp phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Phòng Q thành phố T... ”; tuy nhiên, nội dung trên chỉ thể hiện đất bị quy hoạch giao thông một phần, việc cấp phép xây dựng không thuộc thẩm quyền của cơ quan U phường. Thực tế thì các lô đất thổ cư (đất ở) giáp đường đi đều có một phần quy hoạch giao thông (mục đích để mở rộng đường hoặc hành lang đường bộ); do đó, yêu cầu hủy hợp đồng trả lại tiền cọc của ông P trong trường hợp này là không đúng pháp luật.

[5] Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân thành phố T ngày 14/9/2018, đại diện Phòng Q của cơ quan U thành phố T cho biết: “...*Thửa đất số D, tờ bản đồ số E, tọa lạc tại phường T1, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, (số vào sổ: Y) do Sở T tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2018 cho ông Nguyễn Anh H thuộc quy hoạch dự án khu đô thị mới T. Thửa đất nêu trên chưa được giải quyết cấp giấy phép xây dựng do không phù hợp quy hoạch chi tiết của dự án khu đô thị mới T ...*”; như vậy, đến thời điểm này thì mới rõ ràng là diện tích đất 159m² mà ông H chuyển nhượng cho ông P “*thuộc dự án quy hoạch đô thị mới, chưa được giải quyết cấp phép xây dựng...*”; chuyển nhượng đất thổ cư mà không được cấp phép xây dựng thì rõ ràng thuộc trường hợp “..... *quy hoạch, giải tỏa, cấm mua bán mà cả hai bên không biết do quy định của Nhà nước thì bên ông H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông P kể từ lúc phát hiện...*”. Ông P yêu cầu hủy hợp đồng và ông H phải trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận từ ông P vào ngày 27/3/2018 và ngày 09/4/2018 là chưa đủ căn cứ. Sau khi có ý kiến của Phòng Q cơ quan U thành phố T vào ngày 14/9/2018 thì ông P mới có quyền yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu ông H phải trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông H trả lại cho ông P 200.000.000 đồng tiền cọc là đúng nhưng xác định thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả tiền của ông H chưa đúng. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án và tiến hành xác minh thì mới biết đất bị quy hoạch, chưa cho phép xây dựng; ông P, ông H đều không biết, không có lỗi nên ông H không vi phạm nghĩa vụ, không phải trả tiền lãi cho ông P.

[6] Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H là có căn cứ chấp nhận một phần. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí không có giá ngạch, ông P phải chịu án phí đối với yêu cầu về tiền lãi không được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Anh H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nguyễn Như P đối với bị đơn ông Nguyễn Anh H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất” xác lập ngày 27/3/2018 giữa ông Lê Nguyễn Như P và ông Nguyễn Anh H.

Buộc ông Nguyễn Anh H phải trả cho ông Lê Nguyễn Như P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Nguyễn Như P về việc buộc ông Nguyễn Anh H phải trả số tiền lãi phát sinh là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong nêu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ông Lê Nguyễn Như P phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số H ngày 07/8/2018 của cơ quan C thành phố T; ông Lê Nguyễn Như P còn phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh H không phải chịu. Cơ quan C thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Anh H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số P ngày 23/11/2018 của cơ quan C thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cơ quan C thành phố T;
- TAND TP.TDM;
- 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

