

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 230/2019/DS-PT
Ngày 15-10-2019
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Trần Thị Thanh Trúc
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Ngô Thị Bích Diệp Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - 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 15 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 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 241/2019/QĐ-PT ngày 04/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu dân cư T, tổ 19, khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 04/12/2018 và ngày 03/01/2019).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 3/150, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 82/10, Nguyễn Văn T, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 07/12/2018).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 08/5/2017, ông Nguyễn Trí Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 2176, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Kim H, giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m² x 5557,5m² = 6.133.250.000 đồng, đất chuyển nhượng mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, phương thức thanh toán theo thỏa thuận bà H đặt cọc trước 200.000.000 đồng, cuối tháng 5/2017 bà H thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng, sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại, bà H giữ lại 200.000.000 đồng khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H sẽ trả hết.

Thực hiện hợp đồng, ngày 11/5/2017, bà H đặt cọc cho ông Đ lần 02 số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 27/5/2017, bà H đặt cọc lần 03 cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng.

Sau đó, vì bà H muốn mua đất, còn ông Đ cũng có thiện chí bán đất nên bà H có đặt cọc bổ sung cho ông Đ các lần như sau:

Ngày 5/6/2017, bà H đặt cọc lần 04 số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2017, bà H đặt cọc lần 05 số tiền 100.000.000 đồng.

Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 08/7/2017, ông Đ liên lạc với bà H để ký hợp đồng nhưng bà H nói với ông Đ là người góp tiền với bà H mua đất của ông Đ chưa có tiền nên bà H chưa đủ tiền để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, bà H xin ông Đ gia hạn cho bà H đến ngày 15/9/2017 mới ký hợp đồng chuyển nhượng và được ông Đ đồng ý, cũng trong ngày 08/7/2017 để ông Đ tin tưởng bà H đã đặt cọc bổ sung lần thứ 06 cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản. Để chuẩn bị cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì ngày 29/8/2017, ông Đ đã làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất số 2176, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Đến ngày ký hợp đồng 15/9/2017, ông Đ liên lạc với bà H nhiều lần đề hỏi thúc bà H ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H nói là người góp vốn với bà H mua đất của ông Đ không đưa tiền cho bà H nên bà H không có tiền mua đất của ông Đ.

Ngày 25/01/2018, bà H làm đơn ngăn chặn ông Đ chuyển nhượng thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã B với lý do là bà H với ông Đ tranh chấp đất hành lang.

Do bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc ký kết giữa hai bên, không ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ như thỏa thuận nên ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/5/2017 giữa ông Đ với bà H, ông Đ được sở hữu số tiền 2.000.000.000 đồng do bà H đặt cọc.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Bà H thừa nhận giữa bà với ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 đối với thửa đất số 2176, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà H đã đặt cọc cho ông Đ 06 lần tổng cộng 2.000.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m². Tuy nhiên, diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc là thông tin ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ các bên không cam kết chuyển nhượng theo diện tích này, các bên thỏa thuận khi nào đo đạc có bản vẽ thể hiện diện tích bao nhiêu thì nhân với giá sẽ ra số tiền chuyển nhượng.

Bà H với ông Đ thỏa thuận 60 ngày ra ký hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn 60 ngày tính từ ngày 31/5/2017, đây là thời điểm bà H thanh toán tiếp đủ số tiền 1.000.000.000 đồng như thỏa thuận với ông Đ.

Sau khi bà H thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng, từ ngày 03/6/2017, ông Đ nhiều lần nhắn tin cho bà H yêu cầu ứng thêm tiền chuyển nhượng đất nên bà H mới tiến hành đặt cọc bổ sung lần 04, 05 và 06 cho ông Đ.

Ngày 08/7/2017, bà H không ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ vì đây không phải là thời điểm mà hai bên thỏa thuận ra ký hợp đồng chuyển nhượng, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận phải cuối tháng 7 năm 2017, thực tế trước ngày 08/7/2017 ông Đ cũng không liên lạc với bà H yêu cầu ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, thời điểm này ông Đ cũng chưa tiến hành đo đạc lại đất, chưa có bản vẽ mới nên không thể ký hợp đồng, vì trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận khi ra sổ mới diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu và việc thanh toán tiền được thực hiện ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, để ký được hợp đồng chuyển nhượng thì bắt buộc ông Đ phải có bản vẽ, có diện tích thì mới tính tiền chuyển nhượng thanh toán cho ông Đ được.

Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là cuối tháng 7/2017, bà H có liên lạc với ông Đ để ký hợp đồng nhưng ông Đ vẫn chưa có bản vẽ mới nên vào ngày 21/8/2017 bà H có nhắn tin yêu cầu ông Đ phải đo đạc có diện tích thì bà H mới ký hợp đồng, ông Đ đồng ý nhưng không thực hiện nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, ông Đ không đồng ý trừ diện tích đất hành lang đường đất vào diện tích đất chuyển nhượng và đòi tăng giá bán đất.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng bà H không có tiền trả tiền mua đất cho ông Đ nên bà H không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng vì bà H đã thanh toán tiền cho ông Đ đúng tiến độ thỏa thuận, thậm chí bà H đã nhiều lần đặt cọc bổ sung cho ông Đ trước khi đến thời hạn ký hợp đồng, cụ thể theo thỏa thuận cuối tháng 5/2017 bà H chỉ phải

thanh toán tổng cộng 1.200.000.000 đồng, đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cuối tháng 7/2017 mới thanh toán tiền tiếp, nhưng thực tế đến ngày 8/7/2017 bà H đã đặt cọc cho ông Đ số tiền tổng cộng 2.000.000.000 đồng.

Nay, bà H yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nếu ông Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại bà H tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng, tổng cộng 4.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà D là vợ của ông Nguyễn Trí Đ. Phần đất mà ông Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà H thuộc thửa đất số 2176 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông bà, trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H thì ông Đ có bàn bạc với bà D và được bà D đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H với giá ghi trong hợp đồng đặt cọc. Nay, bà D thống nhất với ý kiến của ông Đ, bà D không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trí Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 2.000.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Trí Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 4.000.000.000 đồng (trong đó 2.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc, 2.000.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 giữa ông Nguyễn Trí Đ với bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Trí Đ được sở hữu số tiền 2.000.000.000 đồng do bà H đặt cọc.

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 28/5/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Xuân Hương giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm vì cho rằng bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017, đến ngày 15/9/2017 bà H tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc mặc dù ông Đ đã tạo điều kiện và gia hạn thêm cho bà H 67 ngày để chuẩn bị tiền thanh toán cho ông Đ nhưng bà H không thực hiện nghĩa vụ đúng việc thanh toán tiền lần 02 cho ông Đ theo thỏa thuận ngày 08/7/2017.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm,

chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Đ phải trả số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng, thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 vì những lý do theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 bên mua là bà H phải thanh toán ngay số tiền chuyển nhượng khi ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, số tiền phải trả trên cơ sở diện tích đất thực tế trên giá chuyển nhượng 1.100.000 đồng/m². Tuy nhiên, ông Đ không tiến hành đo đạc diện tích đất cụ thể nên hai bên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là của ông Đ do ông Đ vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng là không đo đạc diện tích đất chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc D thống nhất việc giao dịch đặt cọc giữa ông Đ và bà H ngày 08/5/2017, bà D biết và đồng ý để ông Đ thực hiện giao dịch đặt cọc với bà H đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Thống nhất yêu cầu của ông Đ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án một cách khách quan, công bằng.

Các 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: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017, các bên không thỏa thuận giá trị của hợp đồng mà chỉ thống nhất giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m². Bà H đã đặt cọc 06 lần cho ông Đ với số tiền 2.000.000.000 đồng, điều này các đương sự thống nhất. Như vậy qua 06 lần đặt cọc các bên đã làm thay đổi nội dung hợp đồng đặt cọc ban đầu. Các bên không thỏa thuận rõ ngày và địa điểm văn phòng công chứng nào. Ngoài ra, ngày 21/8/2017, bà H đã đưa ra đề nghị ông Đ đo đạc mới ra công chứng, ông Đ đồng ý. Ngày 01/01/2018, bà H tiếp tục đề nghị gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng. Như vậy, việc không thực hiện hợp đồng là lỗi của hai bên, hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho nguyên đơn từ năm 2017 nên nguyên đơn phải trả lãi cho bị đơn theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước theo quy định của pháp luật. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

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 tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 08/5/2017 ký kết giữa ông Nguyễn Trí Đ và Nguyễn Thị Kim H có nội dung như sau: Ông Nguyễn Trí Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số phát hành CE 234878 vào sổ số CS 11949 do Ủy ban nhân dân

tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/11/2016 cho ông Đ, thửa đất số 2176, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, diện tích 5557,5m²; giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m²; phương thức thanh toán chia thành 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 08/5/2017, bà H đặt cọc cho ông Đ 200.000.000 đồng, lần thứ hai trong thời gian cuối tháng 5/2017 chồng tiền thêm 1.000.000.000 đồng; 60 ngày ra công chứng chồng tiền đủ còn giữ lại sổ đỏ GCNQSDĐ 200.000.000 đồng; thỏa thuận khác: Ông Đ bao ra sổ đỏ (sang tên) xong chồng tiền hết - khi ra sổ mới diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu giá 1.100.000 đồng/m².

Thực hiện hợp đồng, bà H đã đặt cọc và thanh toán cho ông Đ tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 08/5/2019 đặt cọc 200.000.000 đồng; ngày 11/5/2017 số tiền 500.000.000 đồng; ngày 27/5/2017 số tiền 500.000.000 đồng; ngày 5/6/2017 số tiền 200.000.000 đồng; ngày 27/6/2017 số tiền 100.000.000 đồng; ngày 08/7/2017 số tiền 500.000.000 đồng. Các lần giao nhận tiền các bên đều ghi nhận giao tiền cọc.

[2] Xét, về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 chỉ có ông Đ và bà H ký tên, bà D là vợ của ông Đ không ký vào hợp đồng với tư cách là bên chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình làm việc tại Tòa án, bà D cho biết bà D biết và đồng ý với việc ông Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà H. Do bà D đồng ý với việc ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nên việc bà D không ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2019 cũng không làm ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực pháp lý của hợp đồng đặt cọc, các nội dung của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, bà D có quyền lợi và nghĩa vụ liên đới với ông Đ đối với việc thực hiện các nội dung liên quan đến giao dịch đặt cọc ngày 08/5/2017 giữa ông Đ với bà H.

[3] Xét nội dung tranh chấp:

[3.1] Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017, bà H và ông Đ thỏa thuận “...60 ngày ra công chứng chồng tiền đủ còn giữ lại sổ đỏ GCNQSDĐ 200.000.000 đồng;... thỏa thuận khác: Ông Đ bao ra sổ đỏ (sang tên) xong chồng tiền hết - khi ra sổ mới diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu giá 1.100.000 đồng/m²”. Như vậy, thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc lúc này chưa có diện tích cụ thể nên chưa ghi tổng giá trị của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên lại thỏa thuận “ra công chứng chồng tiền đủ còn giữ lại sổ đỏ GCNQSDĐ 200.000.000 đồng”, còn chồng tiền bao nhiêu, trên diện tích đất bao nhiêu lại không thỏa thuận cụ thể.

[3.2] Ông Đ cho rằng 60 ngày ra ký hợp đồng chuyển nhượng phải tính từ ngày 08/5/2017; bà H cho rằng 60 ngày phải tính từ ngày 31/5/2017 vì đây là thời hạn bà H chồng thêm cho ông Đ 1.000.000.000 đồng. Phía bà H cho rằng thời điểm ký hợp đồng là 60 ngày tính kể từ cuối tháng 5/2017. Tuy nhiên, trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ và bà H nhiều lần thỏa thuận với nhau về việc thực hiện hợp đồng, thể hiện cụ thể: Ngày 21/8/2017, bà H nhắn tin cho ông Đ có nội dung “Em phai do đặc

Hien trang đạt thúc te thua thieu roi moi ra cong chung”, ông Đ trả lời tin nhắn “Ok chỉ”; ngày 13/9/2017, ông Đ nhắn tin cho bà H có nội dung “Chị Hoàng ngay ký hợp đồng bán đất cho chị là ngày 8/5/2017 đến hạn là ngày 8/7/2017 mà e đã cho chị thời hạn thêm 2 tháng rồi, thứ 6 này là ngày 15/9/2017 chị phải lên thanh toán hoặc giải quyết cho đôi bên còn không chị tự ý hủy hợp đồng và bỏ cọc, e có quyền sở hữu bán cho người khác, để thanh toán số tiền mà e đã đứng ra mượn của thanh cho chị, thứ 6 này trước 10h sáng”, bà H nhắn tin “Ok”; ngày 02/01/2018 bà H nhắn tin cho ông Đ có nội dung “Hạn chót vào ngày 30/01/2018 Chi Hoang chong het so tien la 5.120.000.000 (5ty.120tr). ra cong chung. Neu sau ngay nay khong chong du tien Chi Hoang sẽ chấp nhận bồi thường tiền cọc 1ty5 theo lời Tri Do”. Do đó, có cơ sở xác định ông Đ và bà H thỏa thuận lại việc thực hiện hợp đồng và điều kiện thực hiện hợp đồng nhưng nội dung thỏa thuận “diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu giá 1.100.000 đồng/m²” tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 giữa ông Đ và bà H là không đổi. Tuy nhiên, tại nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017, ông Đ và bà H thỏa thuận: “Ông Đ bao ra sổ đỏ (sang tên) xong chồng tiền hết - khi ra sổ mới diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu giá 1.100.000 đồng/m²”, từ đó dẫn đến cách hiểu của ông Đ và bà H khác nhau, ông Đ cho rằng khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cần thiết phải có kết quả đo đạc, còn bà H thì hiểu phải đo đạc có diện tích mới ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét, do thỏa thuận không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên, dẫn đến không đi đến thống nhất việc thực hiện hợp đồng nên cả ông Đ và bà H đều có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được.

[3.3] Xét số tiền bà H thanh toán cho ông Đ là 2.000.000.000 đồng, ông Đ và bà H đều thống nhất xác định đều là tiền cọc, bởi lẽ nguyên đơn xác định là tiền đặt cọc để được sở hữu số tiền này, còn bị đơn xác định là tiền cọc để buộc nguyên đơn trả số tiền cọc và được phạt cọc. Tuy nhiên, căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 chỉ ghi tiền cọc là 200.000.000 đồng ở trang thứ 02, dòng thứ 02 từ trên xuống, còn các khoản còn lại không có từ ngữ nào xác định là tiền cọc nên đó chỉ được xem là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định tiền đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 giữa ông Đ và bà H là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng được xác định là tiền thanh toán cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.4] Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nay hợp đồng không tiếp tục thực hiện được do lỗi của ông Đ và bà H nên cần thiết buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Đ đã nhận của bà H số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà D (vợ ông Đ) xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng, việc ông Đ giao dịch với bà H thì bà D biết rõ và đồng ý. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 có hiệu lực pháp luật nên bà D có nghĩa vụ liên đới với ông Đ. Do đó, ông Đ và bà D phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền cọc và tiền thanh toán cho việc thực hiện hợp đồng là 2.000.000.000

đồng. Do cả hai bên đều có lỗi nên ông Đ và bà H không phải bồi thường cho nhau.

[4] Với phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đ là không đánh giá đúng bản chất, ý chí thỏa thuận của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí nhưng có thiếu sót không trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 328, Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trí Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trí Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc sở hữu số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Trí Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với yêu cầu ông Nguyễn Trí Đ trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H đối với yêu cầu ông Nguyễn Trí Đ chịu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2.5. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2017 giữa ông Nguyễn Trí Đ với bà Nguyễn Thị Kim H.

2.6. Buộc ông Nguyễn Trí Đ và bà Nguyễn Ngọc Dung liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền cọc và tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trí Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027691 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương; trả cho ông Nguyễn Trí Đ số tiền còn lại là 35.700.000 đồng (ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029811 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương; bà H còn phải nộp số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030098 ngày 28/5/2019.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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.

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 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;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

