

Bản án số: 118/2019/DS-PT

Ngày 29-5-2019

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:* Ông Nguyễn Trung Dũng

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:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2019/TLPT-DS ngày 11/3/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2018/DS-ST ngày 26/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2019/QĐ-PT ngày 25/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 28/54, khu phố 7, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; địa chỉ: Số A, Đại lộ B, tổ 4, khu phố 7, phường P1, thành phố T2, Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2018).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ tạm trú: Số B, đường N, tổ 5, khu phố 9, phường P1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đoàn Thị Ngọc Y, sinh năm 1979; địa chỉ: Số C, đường N, tổ 5, khu phố 9, phường P1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thu D, sinh năm 1971; địa chỉ: Số D, đường P2, tổ 50, khu phố 7, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1967; địa chỉ: Số M, khu phố 7, phường T1, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1964; địa chỉ: Số N, tổ 12, khu phố 8, ấp B1, xã B2, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/4/2018, ông H và ông D ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông D chuyển nhượng cho ông H diện tích 185,7m<sup>2</sup> (trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa đất số K, tờ bản đồ số O, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H do cơ quan U thành phố T2 cấp cho ông D ngày 08/11/2005; giá chuyển nhượng là: 725.000.000 đồng; ông H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; trong thời hạn là 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ra Phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 03 ngày sau khi có bản vẽ bên A (ông D) phải có trách nhiệm cung cấp giấy tờ và đến Phòng C ký hợp đồng, bên B (ông H) thanh toán số tiền còn lại; trường hợp ông D không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà ông H đã đặt cọc.

Ngày 19/4/2018, ông H đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T để làm trích lục bản đồ địa chính; theo yêu cầu của ông H, cơ quan có thẩm quyền lập bản đồ địa chính ngày 04/5/2018 đối với thửa đất K, tờ bản đồ số O,, diện tích 185,7m<sup>2</sup>, tên người nhận chuyển nhượng đất là bà Phạm Thị C. Quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông D không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông H có gặp ông D yêu cầu ông trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc nhưng ông D không đồng ý.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018 giữa ông D và ông H; yêu cầu ông D trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông D phải trả cho ông H là 300.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Ngày 05/4/2018, ông D thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất cho ông H như ông H trình bày; ông D đã nhận tiền cọc của ông H 100.000.000 đồng.

Ngày 05/5/2018, ông D đến Văn phòng C để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện ông H có dấu hiệu lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của ông D; cụ thể: Ông H đã làm bản trích lục bản đồ địa chính cho bà Phạm Thị C đứng tên và yêu cầu ông D ký tên vào một xấp giấy tờ do ông H đưa ra nhưng ông D từ chối ký. Ông H đã vi phạm hợp đồng với ông D nên ông D không ký hợp đồng theo yêu cầu của ông H được.

Ông D đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với ông H, không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho ông H. Về số tiền cọc 100.000.000 đồng, ông D chỉ nhận 90.000.000 đồng, 10.000.000 đồng ông D đã chi cho người môi giới là bà Nguyễn Thanh P2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc Y, bà Nguyễn Thanh P2 và bà Trần Thu D thống nhất trình bày:*

Bà Y, bà P2 và bà D là những người môi giới, giới thiệu cho ông D chuyển nhượng đất cho ông H; sau khi nhận tiền cọc thì ông D có trả tiền môi giới là 10.000.000 đồng, bà P2 nhận tiền và đưa cho bà D 5.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:*

Bà C và ông H có mối quan hệ làm ăn kinh doanh, mua bán đất. Để thuận tiện cho việc kinh doanh nên ông H có nhờ bà C đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C không có ý kiến gì. Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2018/DS-ST ngày 26/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc D về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc D và ông Nguyễn Thanh H vô hiệu.

Ông Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Thanh H số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc D về bồi thường tiền phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2018.

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 27/12/2018, bị đơn ông D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/01/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T2 có Quyết định kháng nghị số P/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án

dân sự sơ thẩm về việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần tiền đã trả cho ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện nguyên đơn trình bày: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ông D phải có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm bản trích lục (hoặc bản vẽ đo đạc thực tế) thửa đất, làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; sau đó ông D nói ông H làm thay trích lục thửa đất và ông H đồng ý làm thay ông D, khi ra đến Văn phòng C thì ông D không chuẩn bị đầy đủ giấy tờ nên không thể ký hợp đồng được. Việc bản trích lục thửa đất đứng tên bà C là do ông H nhờ bà C đứng tên hợp đồng chuyển nhượng giùm, do ông D không đồng ý nên ông H yêu cầu ông D ký lại hợp đồng cho ông H nhưng ông D không thực hiện.

Bị đơn trình bày: Ông D thừa nhận nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký với ông H ngày 05/4/2018, tuy nhiên ông D không rành về giấy tờ nên yêu cầu ông H thực hiện và đã được ông H đồng ý. Ông D đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ tùy thân đến Văn phòng C ngày 05/5/2018, do ông H đưa ra trích lục thửa đất đứng tên bà C và yêu cầu ông D ký vào một xấp giấy tờ đã chuẩn bị sẵn nên ông D không ký, vì thấy có dấu hiệu lừa đảo; sau đó, ông D có yêu cầu ông H đến nhà để trao đổi lại về hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không thực hiện.

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: Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông D bị vô hiệu do bị nhầm lẫn về chủ thể giao dịch theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa phù hợp. Các bên tranh chấp với nhau về tiền đặt cọc và phạt cọc, yêu cầu của bên nào không được chấp nhận thì phải chịu án phí có giá ngạch nên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T2 kháng nghị về án phí là phù hợp với quy định, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hai bên đương sự đều thống nhất về thỏa thuận tại “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 05/4/2018, theo hợp đồng thì ông D chuyển nhượng cho ông H phần đất có diện tích 185,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất **K, tờ bản đồ số O.**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H do cơ quan U thành phố T2 cấp cho ông Nguyễn Ngọc D ngày 08/11/2005; giá chuyển nhượng là 725.000.000 đồng; ông H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng tại cơ quan C sẽ đưa hết số tiền còn lại. Hai bên còn thỏa thuận:

*Trong thời hạn 03 ngày sau khi có bản vẽ hai ông D phải có trách nhiệm cung cấp giấy tờ và đến Phòng C ký hợp đồng, ông H thanh toán số tiền còn lại; trường hợp ông D không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà ông H đã đặt cọc. Quá trình tố tụng hai bên khai thống nhất ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập bản trích lục (hoặc bản vẽ đo đạc thực tế) thửa đất.*

[2] Thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc giữa ông D và ông H như trên là không trái quy định của pháp luật; tuy nhiên, để ký hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền và sang tên cho người nhận chuyển nhượng thì cần các loại giấy tờ sau: bản trích lục (hoặc bản vẽ đo đạc thực tế) thửa đất, giấy xác nhận tình trạng bất động sản (không có tranh chấp, không bị kê biên....), giấy xác nhận tình trạng hôn nhân và giấy tờ tùy thân của hai bên.

Ngày 05/5/2018 tại Văn phòng C, ông H đã thực hiện xong bản trích lục thửa đất nhưng bản trích lục thửa đất đứng tên bà Phạm Thị C và yêu cầu ông D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C là không đúng thỏa thuận; trường hợp này ông D có quyền từ chối ký hợp đồng, ông H có lỗi. Ngược lại về phía ông D đã không chuẩn bị (hoặc không thực hiện) được 02 loại giấy tờ là giấy xác nhận tình trạng bất động sản và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, 02 loại giấy tờ này phải chính bản thân ông D thực hiện (ông H không thể làm thay được); do đó, cơ quan có thẩm quyền cũng không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và ông H, ông D cũng có lỗi làm cho việc ký kết hợp đồng không thực hiện được.

[3] Như vậy, việc không ký kết và thực hiện hợp đồng là do lỗi của hai bên (ông D và ông H) nên khi hợp đồng bị hủy bỏ mà có xảy ra thiệt hại thì hai bên đều phải gánh chịu thiệt hại như nhau. Giá trị hợp đồng đã thực hiện là 100.000.000 đồng, chi phí môi giới là 10.000.000 đồng; chi phí môi giới là do các bên tự nguyện, tự thỏa thuận và thực hiện xong, thỏa thuận này phù hợp với quy định tại các Điều 3, 513, 514, 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó, số tiền chi phí môi giới 10.000.000 đồng (đã trả cho người môi giới) là thiệt hại khi hợp đồng bị hủy bỏ, ông H và ông D mỗi bên phải chịu 1/2.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng và tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng, không lấy lời khai vợ ông D là có thiếu sót. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất cấp cho ông D năm 2005, ông D có vợ là bà Đoàn Thị Ngọc Y, ông D và bà Y kết hôn năm 2008. Nay, hai bên đều thống nhất hủy hợp đồng, án sơ thẩm xử buộc ông D trả lại cho ông H tiền cọc đã nhận; việc giải quyết vụ án cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Y.

[5] Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông D; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T2 yêu cầu tính án phí có giá ngạch đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông D phải trả lại cho ông H là không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Tuy nhiên, đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại thì đương sự phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông D 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 3, 423, 427, 513, 514, 519 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số P/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/01/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2018/DS-ST ngày 26/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Bình Dương như sau:

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

2.2. Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” xác lập ngày 05/4/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc D và ông Nguyễn Thanh H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Thanh H phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc ông Nguyễn Ngọc D phải trả tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 10.250.000 đồng (mười triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 5.300.000 (năm triệu, ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án đã nộp theo Biên lai thu số 0022297 ngày 28/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Thanh H còn phải chịu 4.950.000 đồng (bốn triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc D không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Ngọc D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 28/12/2018.

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;
- Chi cục THADS T2;
- TAND T2;
- 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**