TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **209/2023/DS-PT**
Ngày 14-11-2023
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc CNQSDĐ và TSGLVĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân
Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình
Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đặng Văn Tr**, sinh năm 1988 "có mặt"
Nơi cư trú tại địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh
- *Bị đơn:* Bà **Lê Đặng Thanh T**, sinh năm 1995 "có mặt"
Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện L, tỉnh Bình Phước.
Uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Đàm Văn Đ**, sinh năm 1970 "có mặt"
Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp S, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Đặng Thanh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 14 tháng 12 năm 2021, giữa nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T có thoả thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng văn bản với tiêu đề *"Giấy thoả thuận mua bán nhà đất"*, theo đó nguyên đơn đặt cọc tiền cho bị đơn để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đối tượng là Thửa đất có diện tích là 450m^2 (rộng 10m, dài 45m), trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn thuộc Thửa đất số 208-Tờ bản đồ số 11-Diện tích 400m^2 đất ở nông thôn và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 100m^2 (rộng 5m, dài 20m), toạ lạc tại ấp H, xã Q, huyện L, tỉnh Bình Phước, đã được cấp *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* số BX 184670, số vào sổ cấp GCN: CH 01026 ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Uỷ ban nhân dân huyện L cấp cho bà Thị V *(Ngày 21 tháng 6 năm 2021, bà Thị V có làm Hợp đồng uỷ quyền, uỷ quyền cho bị đơn bà Lê Đặng Thanh T ký kết hợp đồng đặt cọc có công chứng của Văn phòng Công chứng L số 2106, quyển số 01-2021 TP/CC-SCC/HĐGD).* Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng, cùng ngày 14/12/2021 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 100.000.000 đồng và hẹn 15 ngày sau nguyên đơn sẽ đưa thêm 400.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng nguyên đơn sẽ trả đủ sau khi nguyên đơn được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó, ngày 26/12/2021 nguyên đơn đặt cọc thêm cho bị đơn 20.000.000 đồng và ngày 01/01/2022, nguyên đơn tiếp tục đặt cọc thêm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 220.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, nguyên đơn cho rằng do bị đơn không muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nữa nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 220.000.000 đồng.

Về phía bị đơn bà Lê Đặng Thanh T không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải chịu mất tổng số tiền đã đặt cọc là 220.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Tr,

1.1. Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 12 năm 2021 bằng văn bản với tiêu đề *"Giấy thoả thuận mua bán nhà đất"* được ký kết giữa nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T;

1.2. Buộc bị đơn bà Lê Đặng Thanh T trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn Tr tổng số tiền 220.000.000 đồng.

Ngoài ra, còn quyết định án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, bị đơn bà Lê Đặng Thanh T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Tr.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của bị đơn bà Lê Đặng Thanh T theo thủ tục phúc thẩm nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau, cụ thể như sau: Nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T cùng thoả thuận thống nhất huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng văn bản với tiêu đề *"Giấy thoả thuận mua bán nhà đất"* được nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 14 tháng 12 năm 2021 và bị đơn có trách nhiệm phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng trong khoảng thời gian 24 tháng kể từ ngày 01/12/2023, mỗi tháng vào ngày đầu tiên của tháng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 6.250.000 đồng cho đến hết số tiền 150.000.000 đồng. Xét thấy, việc thoả thuận này của đương sự như trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Đặng Thanh T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà phúc thẩm đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[4.1] Về án phí dân sự:

[4.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T thoả thuận mỗi bên chịu một nửa với số tiền là 3.750.000 đồng.

[4.1.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Lê Đặng Thanh T được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T thoả thuận mỗi bên chịu một nửa với số tiền là 1.000.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Đặng Thanh T,

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L,

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

1.1. Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 12 năm 2021 bằng văn bản với tiêu đề *"Giấy thoả thuận mua bán nhà đất"* được ký kết giữa nguyên đơn ông Đặng Văn Tr và bị đơn bà Lê Đặng Thanh T;

1.2. Bị đơn bà Lê Đặng Thanh T có trách nhiệm phải trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn Tr số tiền 150.000.000 đồng trong khoảng thời gian 24 tháng kể từ ngày 01/12/2023, mỗi tháng vào ngày đầu tiên của tháng bị đơn bà Lê Đặng Thanh T phải trả cho nguyên đơn ông Đặng Văn T số tiền 6.250.000 đồng cho đến hết số tiền 150.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 01/12/2023 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/01/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/02/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/3/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/4/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/5/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/6/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/7/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/8/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/9/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/10/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/11/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/12/2024 trả 6.250.000 đồng; ngày 01/01/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/02/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/3/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/4/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/5/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/6/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/7/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/8/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/9/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/10/2025 trả 6.250.000 đồng; 01/11/2025 trả 6.250.000 đồng.

2. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

2.1. Về án phí:

2.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Văn Tr phải nộp 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.500.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010177 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc N, còn lại 1.750.000 đồng trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn Tr. Bị đơn bà Lê Đặng Thanh T phải nộp 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Đặng Thanh T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010620 ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc N.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Lê Đặng Thanh T phải trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Văn Tr số tiền 1.000.000 đồng.

3. 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, tất cả các khoản tiền, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện L;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nhân