TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2024/DS-PT
Ngày 12-3-2024
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 toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày 31/01/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Huy H, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trương Quốc K, sinh năm 1979; địa chỉ: số 14 N, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 95 H, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1938; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Vào năm 2017, bà Nguyễn Thị H1 (chị ruột bà) có mua 01 phần đất có diện tích 315m^2 của ông H trị giá 140.000.000 đồng, đã đưa cho ông H số tiền 90.000.000 đồng, sau đó chị em bà thương lượng nên bà H1 để cho tôi mua phần đất này của ông H khi làm hợp đồng mua bán đất giữa bà và ông H thì bà có đưa thêm cho ông H số tiền 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bà đã giao cho ông H là 100.000.000 đồng vào ngày 18/6/2020, hai bên đã làm hợp đồng mua bán đất và ký tên, lăn tay vào hợp đồng mua bán đất, số tiền còn lại khi nào ra Văn phòng công chứng ông H ký hoàn tất thủ tục sang tên cho bà thì bà sẽ đưa số tiền 40.000.000 đồng còn lại cho ông H. Tuy nhiên, nhiều lần bà yêu cầu ông H thực hiện thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông H vẫn không thực hiện. Nay bà yêu cầu buộc ông Lê Huy H tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà một phần đất có diện tích 324,6m^2 (theo bản vẽ) thuộc 01 phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Quốc K trình bày:

Vào ngày 19/02/2019, ông H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 một phần đất có diện tích 315m^2 và ông H có nhận tiền cọc của bà H1 số tiền 90.000.000 đồng. Sau đó ngày 18/6/2020, bà H1 dẫn bà T (bà T là em ruột bà H1) đến nhà ông H nói muốn mua đất của ông H, bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019 giữa bà H1 và ông H, thì ông H đồng ý, bà H1 đồng ý chuyển 90.000.000 đồng tiền cọc cho bà T, bà T có đặt cọc thêm số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng ông H nhận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và sau đó bà T và ông H có làm giấy hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020. Nay bà T yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì ông H không đồng ý, vì phần đất ông H bán cho bà T là do ba ông H, ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ không đồng ý bán.

Ngày 07/9/2023, ông H có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông H và bà T vào ngày 18/6/2020 là vô hiệu và ông H đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T là 100.000.000 đồng.

Tòa án công bố ý kiến xin vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày:

Ông không biết ông H là con ông lấy phần đất ông đang ở bán cho bà T, phần đất này do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này là tài sản của ông và các con đang ở trên phần đất này, đối với giấy mua bán đất giữa ông H và bà T là do ông H đưa ông ký tên vào người làm chứng, khi ký tên tôi không biết đó là bán đất ông đang ở, mà ông H chỉ nói ký tên vào giấy tờ để

nộp cho xã để làm thủ tục đất, nên ông mới ký, thực tế ông không có bán đất. Nay ông yêu cầu cho ông lấy lại phần đất để ông ở.

Tòa án công bố ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Văn T thể hiện trong biên bản xác minh ngày 20/6/20232 như sau:

Phần đất mà ông H bán cho bà T là tài sản của gia đình ông Lê Văn Đ, khi ông H bán cho bà T thì trong gia đình không biết, khi gia đình biết ông H đã lấy phần đất bán cho bà T thì gia đình có gây lộn với ông H và đánh ông H.

Tòa án công bố ý kiến của người làm chứng bà Lưu Thị T2 thể hiện trong biên bản xác minh ngày 20/6/2023 như sau:

Phần đất mà ông H bán cho bà T là tài sản của gia đình ông Lê Văn Đ, gia đình ông Đ đã sinh sống từ lâu trên mảnh đất này, khi gia đình phát hiện ông H đã bán đất cho bà T thì gia đình có gây gổ với ông H và đánh ông H.

Tòa án công bố ý kiến của người làm chứng bà Lê Thị Bích T (con ông Đ) thể hiện trong biên bản xác minh ngày 20/6/2023 như sau:

Phần đất mà ông H bán cho bà T là tài sản của gia đình chúng tôi, khi ông H bán cho bà T thì gia đình bà không ai biết, ba bà tuổi già sức yếu, không đủ minh mẫn nên ông H bán đất ba bà cũng không biết và ông H lừa ba bà ký tên vào người làm chứng để ông H bán đất, ba bà ký tên nhưng không biết ký tên vào giấy tờ gì, chỉ nghe nói ký tên vào nhận tiền nên ba bà ký, nay bà yêu cầu ông H trả lại phần đất mà gia đình bà đang quản lý sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo hợp đồng mua bán đất ký kết ngày 18/6/2020 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T và bị đơn ông Lê Huy H đối với phần đất có diện tích 324,6m^2 tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 vô hiệu.

2.1. Tuyên "Hợp đồng mua bán đất" ký kết ngày 18/6/2020 giữa ông Lê Huy H và bà Nguyễn Thị Bích T về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 315m^2 tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Lê Huy H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu

cầu ông Lê Huy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 và bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và hỗ trợ 20.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của các bên, sự thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án với nội dung cụ thể như sau:

Hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Lê Huy H.

Ông Lê Huy H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và hỗ trợ 20.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng số tiền là 2.721.048 đồng, nguyên đơn chịu và đã nộp xong.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phívà lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

- Chấm dứt hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Lê Huy H.

- Ông Lê Huy H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và hỗ trợ 20.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: tổng số tiền là 2.721.048 đồng (hai triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn không trăm bốn mươi tám đồng), nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích T 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010919 ngày 28 tháng 9 năm 2022 và Biên lai thu số 0009319 ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bị đơn ông Lê Huy H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009311 ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0009495 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 12/3/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thành viên **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Ngọc Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thành viên **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Ngọc Mai