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

Bản án số: 469/2023/DS-PT
Ngày 28-11-2023
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: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 321/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 449/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp Lò Gạch, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp Hiệp Phước, xã ĐH, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2022, ngày 05/6/2023 và ngày 29/6/2023); có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* bà Phạm Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 3, khu phố 2, phường TH, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Trịnh Đình D1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ 3, khu phố 2, phường TH, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số nhà 33, khu nhà ở Ecolake, khu phố 6, phường TH, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1968; địa chỉ: đường NE2 tổ 3, khu phố 1, phường TH, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đăng H2, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà 37, ấp Tân Tiến, xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người đại diện ông Huỳnh Nhật Q trình bày:**

Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị H có giao dịch mua bán đất với nhau, cụ thể:

Vào ngày 19/5/2022, ông L và bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng nêu rõ: Ông L đồng ý mua phần diện tích đất có chiều ngang 5m, dài 50m, có 100 thổ cư, thuộc thửa đất số 699, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Ông L đã đặt cọc cho bà H số tiền là 200.000.000 đồng.

Hai bên cam kết đến ngày 19/9/2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên bán phải hoàn tất thủ tục để ký chuyển nhượng phần đất trên tại phòng công chứng, thì ông sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên bán. Trong hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện bên bán lo tất cả các giấy tờ có liên quan để đến ngày 19/9/2022 sẽ tiến hành công chứng cho ông L.

Tuy nhiên, sau khi nhận tổng số tiền cọc là 200.000.000 đồng, phía bà H không thực hiện những gì đã thỏa thuận. Ngày 19/9/2022, ông L đã nhiều lần liên hệ với bà H, yêu cầu bà H đến văn phòng công chứng để tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng với phần đất mà ông L đã mua của bà H. Tuy nhiên, phía bà H đã nại nhiều lý do để không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông L. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 lập giữa ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị H.

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị H trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L 200.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng: 400.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:**

Ngày 19/5/2022, giữa bà và ông Nguyễn Văn L có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung như sau:

Bên bán là bà Phạm Thị H, bên mua là ông Nguyễn Văn L. Bà H chuyển nhượng cho ông L chỉ một phần của thửa đất số 699, tờ bản đồ số 20 diện tích 5x50m, thổ cư 100m^2 tọa lạc tại xã MT, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE417382, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/5/2022 cho Phạm Thị H (vị trí đất tương ứng nay là thửa số 925, tờ bản đồ số 20, xã

MT, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Mảnh trích lục số 20 lập ngày 10/10/2022 do bị đơn nộp cho Tòa án vào ngày hôm nay 06/4/2023).

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng tính theo mét ngang mặt đường, tức là bề ngang giáp đường là 5m, bề ngang cuối đất cũng đủ 5m ngang. Tổng giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng. Phương thức thanh toán : Lần 1 ngày 19/5/2022, ông L giao 200.000.000 đồng, lần hai ngày 19/9/2022 khi ra ký hợp đồng công chứng ông L giao tiếp 720.000.000 đồng. Ông L đã giao đủ 200.000.000 đồng cho bà H vào ngày 19/5/2022. Số tiền lần 2 ông L chưa giao cho bà H. Hai bên thỏa thuận đến ngày 19/9/2022, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, không nói rõ văn phòng công chứng nào. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn vi phạm hợp đồng, bị đơn thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu được công nhận hợp đồng đặt cọc và được sở hữu số tiền 200.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Trịnh Đình D1 trình bày: Ông thống nhất như các ý kiến và yêu cầu mà bà Phạm Thị H đã trình bày. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

- Ông Nguyễn Đăng H2 trình bày: Trước việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông H2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Ông H2 không có yêu cầu độc lập hay bất cứ yêu cầu nào khác. Vì lý do công việc, ông H2 có đề nghị Tòa án không tiếp tục triệu tập đối với ông. Ông H2 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án này.

- Bà Ngô Thị H1 trình bày: vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L với bà Phạm Thị H thì bà không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì. Bà đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

Tại Bản án số 76/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn bà Phạm Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" như sau:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/5/2022 giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn L.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị H thanh toán số tiền 400.000.000 đồng (trong đó: 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng là tiền phạt cọc).

2. *Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" như sau:*

- Công nhận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/5/2022 giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn L là hợp pháp.

- Bị đơn bà Phạm Thị H được quyền sở hữu, sử dụng đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận từ nguyên đơn ông Nguyễn Văn L vào ngày 19/5/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2023, ông Nguyễn Văn L là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L (do ông Huỳnh Nhật Q đại diện) và bị đơn bà Phạm Thị Hường tự nguyện thoả thuận thống nhất về việc giải quyết vụ án: Huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 giữa bà Phạm Thị Hường đại diện bên bán (gọi tắt là bên A) với ông Nguyễn Văn L đại diện bên mua (gọi tắt là bên B). Bà Phạm Thị Hường có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L 200.000.000 đồng vào ngày 25/01/2024. Ông L nộp toàn bộ án phí theo quy định và ông Q, bà Hường đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung. Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2023. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L (do ông Huỳnh Nhật Q đại diện) và bị đơn bà Phạm Thị Hường tự nguyện thoả thuận thống nhất về việc giải quyết vụ án: Huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 giữa bà Phạm Thị Hường đại diện bên bán (gọi tắt là bên A) với ông Nguyễn Văn L đại diện bên mua (gọi tắt là bên B). Bà Phạm Thị Hường có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L 200.000.000 đồng vào ngày 25/01/2024. Nguyên đơn nộp toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét thấy, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thoả thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án số 76/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị H như sau: Huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 giữa bà Phạm Thị Hường đại diện bên bán (gọi tắt là bên A) với ông Nguyễn Văn L đại diện bên mua (gọi tắt là bên B). Bà Phạm Thị Hường có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L 200.000.000 đồng vào ngày 25/01/2024.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: ông Nguyễn Văn L phải nộp 5.300.000 đồng được khấu trừ 5.300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001416 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Bà Phạm Thị H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà H 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011024 ngày 06/4/2023.

- Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011549 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung