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

Bản án số: 233/2019/DS-PT
Ngày 23-10-2019
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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa.	Bà Trần Thị Thanh Trúc
Các Thẩm phán:	Ông Nguyễn Trung Dũng
	Ông Nguyễn Văn Tài

- 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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2019/TLPT-DS ngày 13/9/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2019/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: Số 36, đường H, khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 và ông Phạm Trần Vũ H1, sinh năm 1993; cùng địa chỉ thường trú: Số 34/77, đường B1, khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: Đội 5, thôn K1, xã B2, huyện T1, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: Số 131 H, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 26/9/2019).

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

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh 1984; địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Trần Văn H3, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: Số 18, tổ 1, ấp H4, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Giữa bà K và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 có mối quan hệ quen biết. Ngày 12/8/2018, bà M, ông H1 đồng ý chuyển nhượng cho bà K 02 phần đất, phần đất thứ 1: Diện tích 492m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất; phần đất thứ 2: Diện tích 492m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà M đứng tên quyền sử dụng đất. Giá trị chuyển nhượng là 260.000.000 đồng và phía bà K đã đặt cọc trước cho bị đơn số tiền 140.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào hoàn tất hồ sơ tại Văn phòng công chứng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 120.000.000 đồng. Việc mua bán này được hai bên ký tên, lăn tay xác nhận. Sau khi tiến hành đo đạc, bà K phát hiện phần đất chuyển nhượng có chiều ngang không đủ 06m như đã thỏa thuận nên bà K không đồng ý tiếp tục việc mua bán và yêu cầu bà M, ông H1 trả lại số tiền đã nhận cọc ngày 12/8/2018 nhưng phía bị đơn không đồng ý. Vì vậy, bà K đã làm đơn kiện tại Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu bà M, ông H1 thanh toán tổng số tiền 280.000.000 đồng (trong đó 140.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 12/8/2018 và phạt cọc 140.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng) và yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 12/8/2018.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị M có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 03/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Mai có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 1.291m^2 (chiều dài 75m, chiều ngang 06m) thuộc một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH00671 ngày 21/12/2010 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị M. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, phía ông H2 đã đặt cọc trước cho bà M số tiền 100.000.000 đồng để bà M lấy GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Dầu Tiếng.

Ngày 12/8/2018, ông Nguyễn Văn H2 dẫn bà Nguyễn Thị K đến nhà gặp bà M và nói "Bây giờ K là người mua đất của cô nên cô và K ký hợp đồng chuyển nhượng khu đất trên để dễ làm thủ tục mua bán" nên bà M và con tên Phạm Trần Vũ H1 ký tên, lăn tay vào giấy lập ngày 12/8/2018. Thực tế bà M chỉ chuyển nhượng cho bà K diện tích đất 1.291m^2 (chiều dài 75m, chiều ngang 06m) thuộc

một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH00671 ngày 21/12/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị M. Trước yêu cầu khởi kiện của bà K thì bà M, ông H1 không đồng ý vì 02 lý do:

1. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà K đã quá thời hạn làm thủ tục hồ sơ.

2. Bà K không đồng ý ký tên tại Văn phòng Công chứng V để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ngày 03/5/2018, giữa ông H2 và bà M có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 1.291m^2 (chiều dài 75m, chiều ngang 06m) thuộc một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CH00671 ngày 21/12/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Nguyễn Thị M. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, phía ông H2 đã đặt cọc trước cho bà M số tiền 100.000.000 đồng để bà M lấy GCNQSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Dầu Tiếng. Thông qua sự giới thiệu của ông Trần Minh H3 thì ông H2 mới biết bà Nguyễn Thị K có nhu cầu mua đất nên ông H2 đồng ý sang nhượng lại phần đất của bà M với giá 260.000.000 đồng. Hai bên lập "giấy biên nhận đặt cọc ngày 04/5/2018". Ngày 12/8/2018, giữa bà K và bà M thỏa thuận việc chuyển nhượng khu đất trên và có lập giấy thỏa thuận sang nhượng đất thì bà K có điện thoại cho ông H2 xuống nhà bà M để nhận số tiền 130.000.000 đồng này. Cụ thể như sau: Bà K có nhờ ông Trần Văn H4 lập thỏa thuận sang nhượng và bà K trực tiếp đưa cho bà M số tiền 130.000.000 đồng, sau đó bà M đưa lại cho ông H2 số tiền 130.000.000 đồng (trong đó ông H2 lấy lại tiền gốc 100.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà M ngày 03/5/2018; 10.000.000 đồng cho ông Trần Minh H3 do giới thiệu bà K mua đất).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Hậu trình bày:

Thông qua sự giới thiệu mua bán đất, bà K có nhu cầu mua đất ở thị trấn D1 nên có nhờ ông H là người đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên giữa bà M, ông H1 và bà K. Ngày 12/8/2018, bà K có yêu cầu ông H4 lập văn bản thể hiện nội dung bà M, ông H1 đồng ý chuyển nhượng cho bà K thửa đất 126 và thửa đất số 122, tờ bản đồ số 35 với giá 260.000.000 đồng, bà K có đặt cọc cho bà M, ông H1 140.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ra phòng công chứng. Sau khi lập xong văn bản trên thì ông H4 có đọc lại nội dung cho hai bên bà K, bà M, ông H1 nghe và thống nhất tự nguyện ký tên lăn tay xác nhận. Riêng số tiền 140.000.000 đồng do chính bà K là người trực tiếp đưa cho bà M kiểm tra và giao nhận. Do trong quá trình lập văn bản trên các bên mua bán đều có thiếu sót không thể hiện diện tích cụ thể là bao nhiêu, thực tế hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là chiều ngang 06 m và chiều dài hết đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2018" được ký kết giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1.

Bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị K số tiền nhận cọc 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 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 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đối với số tiền phạt cọc 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí trích lục hồ sơ địa chính, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/8/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị K số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Bị đơn tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Do đó, sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên được công nhận.

[2] Án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 phí và lệ phí Tòa án,

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1.

Bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Trần Vũ H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi 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 2015.

1.2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị K tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) chi phí trích lục hồ sơ địa chính, đã thực hiện xong.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Trần Vũ H1 phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Thị K 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012746 ngày 26/12/2018.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án

phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031830 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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 của 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 huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc