

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **03/2025/DS-PT**

Ngày: 17/01/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Phương;

Bà Lê Hoài Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2024/TLPT-DS ngày 24/10/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 111/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1987; nơi cư trú: thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Đức Q, sinh năm 1982; nơi cư trú: thôn L, xã H, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị Thu H - Văn phòng L; địa chỉ: Số D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2024); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2023 nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 18/3/2022, bà Lê Thị N là Bên B và ông Trần Đức Q là Bên A ký kết hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền 200.000.000 đồng bên B đặt cọc, bên A nhận cọc. Mục đích của việc đặt cọc để đảm bảo việc ký kết, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 9 tờ bản đồ số 4 (QH), địa chỉ tại thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị, có diện tích 792 m với giá chuyển nhượng 980.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng cọc bà N đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông Q, đến hết thời hạn ra công chứng ông Q vẫn không thực hiện việc cắm 4 cột mốc trên thực địa, không lập biên bản xác định ranh giới quyền sử dụng đất làm cơ sở pháp lý để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tại Phòng C bà N từ chối việc ký kết hợp đồng theo như nội dung hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận và yêu cầu ông Q trả lại tiền đặt cọc.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện các mốc giới được xác định không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thừa diện tích dẫn đến chồng lấn sang phần đất của người sử dụng đất liền kề vi phạm cam kết. Việc hai bên không thực hiện được mục đích của hợp đồng đặt cọc hoàn toàn do lỗi của ông Q. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Đức Q phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

2. Tại phiên tòa sơ thẩm, bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 12/8/2024 bị đơn ông Trần Đức Q trình bày:

Ông Q thừa nhận việc giao kết hợp đồng đặt cọc với những nội dung như nguyên đơn đã trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt ông Q đã nhận đủ khoản tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Trong thời hạn đặt cọc bên nhận cọc chuẩn bị các điều kiện để đảm bảo tiến hành công chứng chuyển nhượng theo thoả thuận. Đến ngày công chứng, hai bên đều đến Phòng C để tiến hành làm thủ tục. Tuy nhiên, tại Phòng công chứng bà N đưa ra nhiều yêu cầu vô lý không thể thực hiện được, trong đó có yêu cầu trích lục sơ đồ thửa đất và biên bản cắm mốc xác định ranh giới sử dụng đất, khi yêu cầu không được đáp ứng bà N không đồng ý thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Bà N từ chối việc nhận chuyển nhượng nên bị mất cọc, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 116, 117, 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 20/12/2016 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:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N.

Buộc bị đơn ông Trần Đức Q phải hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngày 12/9/2024, bị đơn ông Trần Đức Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm đánh giá sai tính chất vụ việc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Sửa bản án sơ thẩm Bản án sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc:

Ông Trần Đức Q phải hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền 100.000.000 đồng. Về số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà N tự nguyện không yêu cầu ông Trần Đức Q phải hoàn trả theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022, giữa bà Lê Thị N và ông Trần Đức Q.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Bà Lê Thị N chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Ông Trần Đức Q chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ sơ thẩm là 5.000.000 đồng và số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 10.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự thì bị đơn ông Trần Đức Q có quyền kháng cáo và việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp văn bản thỏa thuận đề ngày 14/01/2025 có chữ ký giữa nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn ông Trần Đức Q theo đó các đương sự đã thỏa thuận về các vấn đề giải quyết vụ án như sau:

“Theo Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh đã tuyên buộc bị đơn ông Trần Đức Q phải hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Nhưng bà Lê Thị N đồng ý thỏa thuận và chỉ yêu cầu ông Trần Đức Q phải hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng. Về số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà N tự nguyện không yêu cầu ông Trần Đức Q phải hoàn trả. (Ông Q đã trả đủ cho bà Lê Thị N số tiền 100.000.000 đồng).

Bà Lê Thị N đồng ý thuận chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh là 10.000.000 đồng.

Ông Trần Đức Q thuận chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 5.000.000 đồng (ông Q đã hoàn trả cho bà N số tiền 5.000.000 đồng). Ông Q thuận chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 10.000.000 đồng”.

HĐXX thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần sửa Bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Trần Đức Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Sửa bản án sơ thẩm Bản án sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 29/8 và 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc:

Ông Trần Đức Q phải hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền 100.000.000 đồng. Về số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà N tự nguyện không yêu cầu ông Trần Đức Q phải hoàn trả theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022, giữa bà Lê Thị N và ông Trần Đức Q. (Ông Trần Đức Q đã trả đủ cho bà Lê Thị N số tiền 100.000.000 đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Bà Lê Thị N chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0000089 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh. Bà Lê thị N còn phải nộp 5.000.000 đồng án phí DSST.

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông Trần Đức Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000368 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh. Ông Q đã nộp đủ.

3. Chi phí tố tụng: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Ông Trần Đức Q chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ sơ thẩm là 5.000.000 đồng (ông Q đã hoàn trả đủ cho bà N số tiền 5.000.000 đồng). Ông Q chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 10.000.000 đồng. Ông Q đã nộp đủ.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Trần Văn Phương

Lê Hoài Thủy

Nguyễn Văn Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Vĩnh Linh;
- VKSND huyện Vĩnh Linh;
- THADS huyện Vĩnh Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP, HS.

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

Nguyễn Văn Trung

