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

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày 03-02-2023
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 tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 386/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2022/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 02/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22/2023/QĐ-PT ngày 11/01/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1984; địa chỉ: số 03, đường số 8, khu dân cư phường H, tổ 64, khu 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1987; địa chỉ: số 101/56/3, khu phố 10, đường P, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Phùng Thị T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 59/QĐKNPT-VKSTDM ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 5 năm 2022, nguyên đơn Ông Nguyễn Duy P trình bày:

Ngày 04/12/2021, Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 680, tờ bản đồ số 14-1, diện tích thửa đất 121m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 20m^2, đất trồng cây lâu năm 101m^2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.990.000.000 đồng. Ông P đã thực hiện thanh toán cho Bà Phùng Thị T như sau:

- Lần 01: Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2021, thanh toán số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản tiền gửi số 0281000282115 của Bà Phùng Thị T mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Bình Dương.

- Lần 02: Ngày 16/12/2021, thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản tiền gửi số 0281000282115 của Bà Phùng Thị T mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh Bình Dương.

- Lần 03: Theo thỏa thuận thì ngày 04/3/2022 ông P và bà T sẽ ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó ông P sẽ thanh toán cho bà T hết số tiền còn lại 1.690.000.000 đồng. Bà T có nghĩa vụ hoàn tất hết tất cả các thủ tục đến khi ra phòng công chứng như: Trích lục, xác nhận tình trạng bất động sản, đóng phí công chứng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Tuy nhiên, đến ngày 04/3/2022, Bà Phùng Thị T không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P. Đồng thời, bà T cũng không đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Ông P đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bà T vẫn không thực hiện. Vì vậy, nay ông P khởi kiện yêu cầu Bà Phùng Thị T hoàn trả lại cho Ông Nguyễn Duy P số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là: 300.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 600.000.000 đồng.

2. Tại bản tự khai ngày 05 tháng 9 năm 2022, bị đơn Bà Phùng Thị T trình bày:

Vào ngày 04/12/2021, bà T và ông P có ký hợp đồng đặt cọc đối với lô đất có diện tích 121m^2, thửa số 650, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng. Bà T là bên chuyển nhượng, ông P là bên nhận chuyển nhượng. Ông P đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cùng ngày. Theo thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày đặt cọc đến 04/3/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P phải thanh toán số tiền 1.790.000.000 đồng. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P phải thanh toán đủ số tiền còn lại cho bà T. Bên bà T phải hoàn tất thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho ông P ngày 04/3/2022, trường hợp ông P không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Do quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông P không đến giao dịch chuyển nhượng nên xem như ông P vi phạm hợp đồng. Do vậy, theo hợp đồng thì ông P phải bị mất cọc. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng bà T vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 252119521613 ngày 24/4/2021 để đảm bảo khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 819364521 ký ngày 23/4/2021 với khoản tiền vay 1.550.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 23/4/2021 đến 23/4/2031. Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử :

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Duy P đối với bị đơn Bà Phùng Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Bà Phùng Thị T trả cho Ông Nguyễn Duy P số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm 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, 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.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phùng Thị T phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu).

- Ông Nguyễn Duy P không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông P số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn) tạm ứng án phí trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001441 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/10/2022 bị đơn Bà Phùng Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 59/QĐKNPT-VKSTDM ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có nội dung: Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2021 phát sinh hiệu lực pháp luật là không đúng quy định của pháp luật vì theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 680, tờ bản đồ số 14-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/12/2019 đứng tên Bà Phùng Thị T thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 680 đang được Bà Phùng Thị T thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Bình Dương, theo Hợp đồng thế chấp ngày 24/4/2021 để đảm bảo cho khoản vay số tiền 1.550.000.000 đồng của bà T tại ngân hàng với thời hạn vay từ ngày 23/4/2021 đến ngày 23/4/2031. Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang thế chấp tại ngân hàng và không được sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2021 giữa Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi xem xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành làm rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông P có được bà T cho biết thửa đất 680 đang thế chấp ngân hàng hay không và ông P đã tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của thửa đất mình thỏa thuận chuyển nhượng hay chưa, trong khi đó nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng cũng phải tự tìm hiểu tình trạng pháp lý của đối tượng mình xác lập giao dịch và phải chịu trách nhiệm trước những quyết định của mình mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn bà T để buộc bà T chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở vững chắc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/12/2021 đã ký giữa Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T đối với thửa đất số 680, tờ bản đồ số 14-1, diện tích 121m^2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bà Phùng Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Duy P số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 50.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 350.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định. Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Do các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 59/QĐKNPT-VKSTDM ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và 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 nội dung vụ án: Ngày 04/12/2021, Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Duy P, bên chuyển nhượng là Bà Phùng Thị T, đất chuyển nhượng có diện tích 121m^2, thuộc thửa 680, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại phường H, thành phố Thủ Dầu Dầu Một, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng. Ngày 04/12/2021, ông P đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, trong vòng 90 ngày kể từ ngày 04/12/2021 đến ngày 04/3/2022, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P sẽ thanh toán cho bà T số tiền còn lại là 1.790.000.000 đồng. Đến ngày 04/3/2022, Bà Phùng Thị T không thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P. Đồng thời, bà T cũng không đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Ông P đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bà T vẫn không thực hiện. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu bà T hoàn trả lại cho ông P số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 600.000.000 đồng. Bị đơn bà T cho rằng do quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông P không đến giao dịch chuyển nhượng nên xem như ông P vi phạm hợp đồng. Do vậy, theo hợp đồng thì ông P phải bị mất cọc. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận

chuyển nhượng bà T vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 252119521613 ngày 24/4/2021 để đảm bảo khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 819364521 ký ngày 23/4/2021 với khoản tiền vay là 1.550.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 23/4/2021 đến ngày 23/4/2031. Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.

[2] Nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/12/2021 đã ký giữa Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T đối với thửa đất số 680, tờ bản đồ số 14-1, diện tích 121m^2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS14084 ngày 23/12/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thể (điều chỉnh biến động cho Bà Phùng Thị T ngày 10/7/2020).

- Bà Phùng Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Duy P số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 50.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 350.000.000 đồng.

Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phùng Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Bà Phùng Thị T.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 59/QĐKNPT-VKSTDM ngày 12/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Duy P đối với bị đơn Bà Phùng Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/12/2021 đã ký giữa Ông Nguyễn Duy P và Bà Phùng Thị T đối với thửa đất số 680, tờ bản đồ số 14-1, diện tích 121m^2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS14084 ngày 23/12/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm Thị Thể (điều chỉnh biến động cho Bà Phùng Thị T ngày 10/7/2020).

- Bà Phùng Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Ông Nguyễn Duy P số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tổng cộng số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phùng Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Duy P không phải chịu, hoàn trả cho Ông Nguyễn Duy P số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001441 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Bà Phùng Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001941 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền