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

Bản án số: 139/2020/DS-PT
Ngày 25-6-2020
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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – 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 25/6/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2020/TLPT-DS ngày 03/3/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2020/QĐ-PT ngày 27/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn B, sinh năm 1936; địa chỉ: Khu phố 1, phường T2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1985; địa chỉ liên lạc: Số 155/8, đường số 8, khu phố 1, phường L, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2017).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T4, xã T5, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; tạm trú: Số 14/23, tổ 23, khu phố 5, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Anh T6, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp H1, xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang (văn bản uỷ quyền ngày 21/8/2018).

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

1. Ông Võ Đình Hoàng D, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 92B, đường Nguyễn Thái S, Phường U, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1940;

3. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1966;

4. Ông Trần Hữu T7, sinh năm 1985;

5. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1968;

6. Ông Trần Văn S, sinh năm 1972;

7. Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1975;

8. Ông Trần Văn T8, sinh năm 1977;

9. Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường T2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà N, ông T7, bà H, ông S, bà H1, ông T8, bà L: Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1985; địa chỉ liên lạc: Số 155/8, đường số 8, khu phố 1, phường L, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền đề ngày 11/7/2018).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2019, nguyên đơn ông Trần Văn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/02/2016, ông Võ Đình Hoàng D, ông Trần Văn B và Bà Nguyễn Thị H ký "hợp đồng thỏa thuận đặt cọc" với nội dung: Ông D, ông B (bên bán) chuyển nhượng cho bà H (bên mua) diện tích 6.594m^2; thửa đất số 258, 251; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K, số vào sổ: X QSDĐ/H cấp ngày 30/6/2003 cho hộ ông Trần Văn B; đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 7.912.800.000 đồng; bà H đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Các bên thoả thuận "bên bán" chịu chi phí làm giấy tờ khi đến Phòng C, sau khi đặt cọc "bên bán" giao mặt bằng để "bên mua" làm các công trình, "bên bán" đo lại đất và chừa phần lối đi; các bên thống nhất sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên ra ra công chứng ký hợp đồng chính thức. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền cọc 500.000.000 đồng thì ông D, ông B đã thực hiện đúng theo thoả thuận, bà H đã sử dụng đất để khoan giếng, dựng nhà tạm trên đất và di dời rất nhiều cây cảnh đến để trên đất. Đến ngày hai bên hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C thì bà H cố tình tránh né, không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận. Gia đình ông B, ông D đã nhiều lần liên hệ bà H nhưng không thỏa thuận được việc chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/02/2016 được ký kết giữa ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H, buộc bà Nguyễn Thị H mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là

500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) do vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/02/2016.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H thống nhất về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, giá trị hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, số tiền cọc đã nhận và các điều kiện khác của hợp đồng như ông B trình bày. Bà H đã đặt cọc cho ông B số tiền 500.000.000 đồng. Tại hợp đồng thì các bên có thoả thuận "*bên bán chịu chi phí làm giấy tờ khi đến Phòng C; sau khi đặt cọc, bên bán giao mặt bằng để làm các công trình như xây hàng rào, khoan giếng, v..v, bên bán đo lại đất và con đường 5m ngang dài 100m anh D tự bỏ ra làm lối đi chung với đất của bà Phạm Thị Tuyết L….anh D đồng ý giảm 135.000.000 đồng*". Hai bên thống nhất sau 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ cùng nhau ra Phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn cuối cùng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 26/4/2016, nếu hết thời hạn này mà người mua không đồng ý mua nữa thì sẽ mất số tiền đặt cọc, người bán không đồng ý bán thì sẽ hoàn trả lại cho người mua số tiền đã đặt cọc và bồi thường 100% số tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H đã thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng; bà H đã nhận bàn giao đất, tiến hành cải tạo mặt bằng, làm hàng rào, đầu tư các công trình trên đất, trồng cây, sử dụng đất đúng thoả thuận. Tuy nhiên, Ông D, ông B đã không thực hiện đúng cam kết, cụ thể: Ông D, ông B không tiến hành đo đạc lại, không thực hiện đúng cam kết về đường đi ngang vào khu đất là 10m, không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng khi bà H yêu cầu. Bà H đã nhiều lần yêu cầu Ông D, ông B thực hiện đúng hợp đồng nhưng "bên bán" cố tình không thực hiện, không ra công chứng ký hợp đồng. Ngày 22/6/2017, bà H có gửi đơn đến Cơ quan U phường Đ để giải quyết nhưng ông D không đồng ý bán với lý do giá đất cao hơn 10.000.000.000 đồng.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố buộc ông Trần Văn B phải hoàn trả lại cho bà H số tiền 1.200.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc là 500.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại đối với giá trị tài sản đã đầu tư trên đất là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với giá trị tài sản đã đầu tư trên đất là 200.000.000 đồng, bị đơn thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 29/02/2016 được ký kết giữa ông Trần Văn B và Bà Nguyễn Thị H; đồng ý nhận lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng yêu cầu phạt cọc theo thoả thuận với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan ông Võ Đình Hoàng D trình bày: Ông Võ Đình Hoàng D là con rể của ông B nên được ông B yêu cầu thay mặt ông B thỏa thuận chuyển nhượng với bà H. Ông D chứng kiến việc bà H giao cho ông B số tiền cọc 500.000.000 đồng và hẹn ngày 26/4/2016 đến tại Văn Phòng C S để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên,

đến ngày hẹn thì bà H không có mặt để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Ông D đã liên hệ bà H bằng nhiều cách nhưng bà H không thực hiện thỏa thuận. Hiện nay, bà H vẫn đang sử dụng phần đất này để xây nhà tạm, trồng cây. Ông D thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông B, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, bà N, ông T7, Bà H, ông S, bà H, ông T8, bà L do ông Đinh Văn T3 đại diện trình bày: Thống nhất phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1 tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng thoả thuận đặt cọc ngày 29/02/2016 được ký kết giữa ông Võ Đình Hoàng D, ông Trần Văn B và Bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận về việc ông Trần Văn B hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị H số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn ông Trần Văn B về yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/11/2019, bị đơn Bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc nguyên đơn ông B phải bồi thường cho bà H số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Võ Đình Hoàng D) thỏa thuận như sau:

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/02/2016 giữa ông Võ Đình Hoàng D, ông Trần Văn B và Bà Nguyễn Thị H.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 25/6/2020, ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc và bồi thường 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); tổng cộng là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Ngay thời điểm ông Trần Văn B giao số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) thì Bà Nguyễn Thị H phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, các công trình xây dựng trên phần đất diện tích 6.594m^2 (thửa đất số 258, 251; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K, số vào sổ: X QSDĐ/H cấp ngày 30/6/2003 cho hộ ông Trần Văn B) gồm: 01 căn nhà tạm có kết cấu mái tôn, cột sắt, nền bê tông (xây dựng tháng 3/2016), 01 căn nhà bảo vệ có kết cấu mái tôn, vách tôn (xây dựng tháng

3/2016), diện tích 05m^2; 01 giếng khoang sàn 70m; 09 cây sa la, 40 cây xanh; 01 cây nhãn; 01 cây xoài; 20 viên đá (đá cảnh); 72 chậu cây cảnh để giao lại diện tích đất trên cho ông Trần Văn B.

Án phí và các chi phí tố tụng: Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; 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 phải được công nhận.

[2] Án phí và các chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Văn B, sinh năm 1936 là người cao tuổi nên theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ông B thuộc trường hợp được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 147, 148, 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình Hoàng D như sau:

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/02/2016 giữa ông Võ Đình Hoàng D, ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 25/6/2020, ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc

và bồi thường 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); tổng cộng là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Ngay thời điểm ông Trần Văn B giao số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) thì bà Nguyễn Thị H phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, các công trình xây dựng trên phần đất diện tích 6.594m^2 (thửa đất số 258, 251; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K, số vào sổ: X QSDĐ/H cấp ngày 30/6/2003 cho hộ ông Trần Văn B), gồm: 01 căn nhà tạm có kết cấu mái tôn, cột sắt, nền bê tông (xây dựng tháng 3/2016), 01 căn nhà bảo vệ có kết cấu mái tôn, vách tôn (xây dựng tháng 3/2016), diện tích 05m^2; 01 giếng khoang sàn 70m; 09 cây sa la, 40 cây xanh; 01 cây nhãn; 01 cây xoài; 20 viên đá (đá cảnh); 72 chậu cây cảnh để giao lại diện tích đất trên cho ông Trần Văn B.

Kể từ ngày 11/7/2020**,** người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án như đã ghi nhận ở trên thì người được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế thi hành án; trường hợp phải áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án theo đúng quy định của pháp luật mà có thiệt hại về tài sản (đối tượng phải thi hành án) xảy ra cho người phải thi hành án thì người phải thi hành án phải tự gánh chịu thiệt hại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn B được miễn nộp án phí.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0033660 ngày 20/3/2019 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Chi cục T7 thành phố T1 trả lại cho bà H 11.500.000 đồng (mười một triệu, năm trăm nghìn đồng) còn thừa.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041096 ngày 29/11/2019 của Chi cục T7 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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, 7A 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T7 TP T1;
- TAND TP T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa