

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 71/2020/DS-PT
Ngày 12-05-2020
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 Nguyễn Trung Dũng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân – 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 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 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 50/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, đường A, Khu nhà ở H, khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A, đường G, khu phố N, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2018).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T; địa chỉ: Số A, đường A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh L, sinh năm 1990; địa chỉ: Số A, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương,

2. Ông Hồ Viết T, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 2, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh B.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Ki ốt số 5, Trung tâm thương mại T, phường P, thị xã P, tỉnh B.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Bùi Văn K trình bày:* Do nhu cầu mua đất nên ngày 04/6/2018, ông Bùi Văn K có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T (sau đây gọi tắt là Công ty T) để chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện T (nay là phường P, thị xã P), tỉnh B, cụ thể:

+ Lô số 07 và lô số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11, diện tích 134,2m² và diện tích 134,5m² trong đó mỗi lô có 60m² thổ cư, giá chuyển nhượng mỗi lô là 682.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi hai triệu đồng). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng; ngày 05/6/2018, ông Bùi Văn K đã đặt cọc 02 lô đất trên với số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, qua tìm hiểu được biết Công ty T chưa có đủ hồ sơ để chuyển nhượng đối với 02 lô đất trên. Do đó, ông K không tiếp tục chuyển tiền theo thỏa thuận. Nhận thấy việc mua bán giữa ông K và Công ty T chưa đúng quy định pháp luật. Do đó, ông K đề nghị được hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 và nhận lại số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- *Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T trình bày:* Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 04/6/2018, giữa ông Bùi Văn K và Công ty T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện T, (nay là phường P, thị xã P), tỉnh B, cụ thể:

+ Lô số 07 và lô số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11, diện tích 134,2m² và diện tích 134,5m² trong đó mỗi lô có 60m² thổ cư, giá chuyển nhượng mỗi lô là 682.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi hai triệu đồng). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng; ngày 05/6/2018, ông Bùi Văn K đã đặt cọc 02 lô đất trên với số tiền 100.000.000 đồng. Quá thời gian ghi nhận tại hợp đồng nhưng ông K không tiếp tục thanh toán theo thỏa thuận. Hiện nay, 02 lô đất trên đã được chuyển nhượng cho người khác nên bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018, giữa Công ty T và ông Bùi Văn K, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc do nguyên đơn vì đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại hợp đồng đặt cọc.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K trình bày:* Ông Trần Văn K là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh B. Ngày 11/5/2018, giữa ông và Công ty T có ký hợp đồng môi giới, nội dung: Ông Trần Văn K đồng ý cho

Công ty T phân phối độc quyền sản phẩm là các lô đất thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 cho bên thứ 3. Ngày 05/6/2018, Công ty T có ký hợp đồng đặt cọc, theo nội dung Công ty T đặt cọc để chuyển nhượng các lô đất từ số 4 đến số 10, lô 20, 21, 23, ông K đã nhận đủ tiền thanh toán từ Công ty T. Như vậy, Công ty T có toàn quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3 đối với các lô đất mà Công ty T đã thanh toán tiền cho ông K. Ông K không có tranh chấp gì đối với việc khởi kiện của ông K đối với Công ty T, đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Viết Ttrình bày:* Ngày 29/8/2018, giữa ông Hồ Viết T và Công ty T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất số 07 được tách ra từ thửa số 450, tờ bản đồ số 11, diện tích 134m², với giá 688.000.000 đồng. Cùng ngày ông T đã đặt cọc cho Công ty T số tiền 50.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 29/8/2018. Hiện nay, ông T đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng số tiền là 481.600.000 đồng. Ông T không có tranh chấp gì đối với việc khởi kiện của ông K đối với Công ty T, đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H* đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến và cũng không tham gia phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn K đối với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 07 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 được lập giữa ông Bùi Văn K và Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T là vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Văn K số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/10/2019, bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Văn K và người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 07 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 và Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 được lập giữa ông Bùi Văn K và Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T là vô hiệu.

- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T trả cho ông Bùi Văn K số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Văn K tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia 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 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 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K, ông Hồ Viết T và ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông K, ông T và ông H theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Văn K và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 07 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 và Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 được lập giữa ông Bùi Văn K và Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T là vô hiệu.

- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T trả cho ông Bùi Văn K số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[3] Xét thấy, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về án phí dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ khoản 4 Điều 27, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Bùi Văn K với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T như sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 07 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 và Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2018 đối với lô đất số 08 thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 11 được lập giữa ông Bùi Văn K và Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T là vô hiệu.

- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T trả cho ông Bùi Văn K số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Văn K phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033682 ngày 25/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (ông Lê Huỳnh Đức nộp).

5. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Địa ốc T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0034744 ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (ông Nguyễn Anh L nộp).

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 Điều 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 THADS TP. T;
- TAND TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng