

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 420/2023/DS-PT
Ngày 25-9-2023
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: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 25 tháng 9 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: 301/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 376/2023/QĐ-PT ngày 22/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 470/2023/QĐ-PT ngày 12/9/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1979; địa chỉ: số C, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số F đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 04/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc P, sinh năm 1988; địa chỉ: số C tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người làm chứng: Bà Vương Thị P1, sinh năm 1963; địa chỉ: số C tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tháng 12 năm 2022, ông Nguyễn Quốc P cần tiền nên liên hệ với ông Nguyễn Bình K để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 32 tờ bản đồ số 22 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích 182,1m² và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG794915 số vào sổ CS13006 ngày 08/12/2022 đứng tên Nguyễn Quốc P. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận ông K đồng ý nhận chuyển nhượng và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 với nội dung:

- Chuyển nhượng nguyên thửa đất số 32 tờ bản đồ 22 tại phường T và tài sản gắn liền với đất;

- Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng;

- Ông K đặt cọc số tiền: 650.000.000 đồng.

- Thời gian ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định là trong thời gian 01 tháng từ ngày 09/12/2022 đến ngày 09/01/2023.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, đến nay ông P vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K mặc dù nhiều lần ông K đến nhà yêu cầu. Ông P không chuyển nhượng cũng không trả lại tiền cho ông K. Do vậy nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 giữa ông K và ông P;

- Buộc ông Nguyễn Quốc P phải trả lại tiền cọc 650.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Quốc P phải đền cọc số tiền 650.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu là 1.300.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quốc P trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên ông P có vay tiền ông Nguyễn Bình K để lấy vốn làm ăn. Ông P có vay của ông K khoảng 5 – 6 lần, lần cuối vào ngày 09/12/2022 vay số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Ông K và ông P tính tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng. Ông P vay tiền với mục đích để đầu tư làm gốm, ông P có đóng lãi đến tháng 01/2023 thì do dịch bệnh, công việc không thuận lợi, gặp nhiều khó khăn dẫn đến không có tiền đóng lãi, ông P có gặp ông K để xin dừng đóng lãi, ông P hứa sẽ tách thửa đất bán đất lấy tiền trả nợ gốc 650.000.000 đồng cho ông K. Ông P khẳng định vay tiền ông K chứ không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Mỗi lần vay tiền ông K đều viết giấy, ông P có ký tên nhưng ông K giữ, không giao cho ông P, quá trình trả lãi thì ông Phong thanh t tiền mặt cho ông K. Việc ông P vay tiền

của ông K thì mẹ ông là bà Vương Thị P1 biết vì có vài lần ông phải nhờ bà P1 điện thoại cho ông K để ông K cho vay. Ông K tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ông P không đồng ý. Ông P chỉ đồng ý trả nợ gốc là số tiền 650.000.000 đồng cho ông K. “Giấy đặt cọc tiền ngày 09/12/2022” ông P viết tên Nguyễn Quốc P và lặn tay tuy nhiên nội dung chỉ đảm bảo cho việc vay tiền không phải là đặt cọc để chuyển nhượng đất.

Người làm chứng bà Vương Thị P1 trình bày: Ông P là con trai duy nhất của bà, nguồn gốc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 22 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của cha bà để lại, hiện tại bà và ông P đang sinh sống trên thửa đất này, căn nhà trên đất là do bà xây dựng cách nay khoảng 20 năm. Trước đây em trai của bà là Vương Q Bình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2022 ông B làm thủ tục sang tên cho ông P. Năm 2021, 2022 ông P cần vốn để làm gốm nên có vay tiền của ông K, có mấy lần ông P có kêu bà điện nói chuyện với ông K để ông K cho ông P vay. Việc ông P vay tiền ông P là đúng, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bình P2 đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc P.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 (Giấy đặt tiền cọc ngày 09/12/2022) giữa ông Nguyễn Bình K và ông Nguyễn Quốc P.

Buộc ông Nguyễn Quốc P phải trả lại cho ông Nguyễn Bình K tiền cọc 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình K về việc buộc ông Nguyễn Quốc P trả tiền phạt cọc số tiền 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/7/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Bình K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông P phải hoàn trả cho ông K số tiền 650.000.000 đồng và phạt cọc 650.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 (Giấy đặt tiền cọc ngày 09/12/2022) giữa ông Nguyễn Bình K và ông Nguyễn Quốc P.

- Ông Nguyễn Quốc P chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Bình K tiền cọc đã nhận 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và bồi

thường thêm 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng ông Nguyễn Quốc P phải trả lại cho ông Nguyễn Bình K số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

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 Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự 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, công 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] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 (Giấy đặt tiền cọc ngày 09/12/2022) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 22 tại phường T và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Bình K và ông Nguyễn Quốc P.

- Ông Nguyễn Quốc P chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Bình K tiền cọc đã nhận 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thêm 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng ông Nguyễn Quốc P phải trả lại cho ông Nguyễn Bình K số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Quốc P tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông P.

[2] Xét thấy, tại cấp phúc thẩm, 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 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Bình K phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 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 nguyên đơn ông Nguyễn Bình K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Bình K và bị đơn ông Nguyễn Quốc P như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2022 (Giấy đặt tiền cọc ngày 09/12/2022) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 22 tại phường T và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Bình K và ông Nguyễn Quốc P.

- Ông Nguyễn Quốc P chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Bình K tiền cọc đã nhận là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường thêm cho ông K số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng ông Nguyễn Quốc P phải trả lại cho ông Nguyễn Bình K số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án thì còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời hạn và số tiền chậm trả.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc P phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Bình K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông K 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007539 ngày 06/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Bình K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007891 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ