

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 323/2023/DS-PT
Ngày 14-8-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 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 255/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ T, sinh năm 1982; địa chỉ: số D đường L, tổ F, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Kim A, sinh năm 1985; địa chỉ: số D đường L, tổ F, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2022), có mặt.

- Bị đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: số E (số C) đường ĐX 37, tổ I, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Kim A, sinh năm 1985; địa chỉ: số D đường L, tổ F, khu phố

C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1977; địa chỉ: số E (số C) đường DX 37, tổ I, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 28/3/2022, vợ chồng ông Võ T, bà Đặng Kim A và bà Mai Thị L thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất có diện tích 138m² tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 2.445.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và bà Đặng Kim A chuyển khoản cho bà Mai Thị L số tiền cọc 200.000.000 đồng; thỏa thuận ngày 28/5/2022 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng (không thỏa thuận cụ thể văn phòng công chứng nào), không thỏa thuận thời gian cụ thể.

Ngày 24/5/2022, bà Liên thông báo thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất chưa xong, có vấn đề nên cùng ngày, ông T có hỗ trợ thêm cho bà L số tiền 5.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục.

Ngày 28/5/2022, ông Võ T và bà Mai Thị L viết văn bản có nội dung thỏa thuận chấm dứt mua bán và bên bán là bà L sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho bên mua, đồng thời bên mua sẽ không yêu cầu bên bán đền C. Bà L hẹn từ ngày 28/5/2022 đến ngày 10/6/2022 sẽ hoàn trả số tiền cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày thỏa thuận cho đến nay bà L chỉ hoàn trả cho vợ chồng ông T số tiền 50.000.000 đồng.

Do đó, ông Võ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ T, bà Đặng Kim A số tiền cọc 195.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 195.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L trả số tiền 155.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 22/6/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Mai Thị L trình bày:

Trong thời kỳ hôn nhân, ông Nguyễn Văn L1 và bà Mai Thị L có tạo dựng tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 138m² (đất ở là 50m²) thuộc thửa đất số 767, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02154 cấp ngày 14/02/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn L1, bà Mai Thị L. Năm 2016, ông L1 và bà L ly hôn. Sau khi ly hôn thì hai bên tự thỏa thuận phân quyền sử dụng đất này ông L1 giao cho bà L quản lý để chăm sóc con chung.

Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi ông Lê Xuân G gặp bà L thỏa thuận môi giới đất thì ông G kêu giá chuyển nhượng là 2.445.000.000 đồng. Khi tiến hành thỏa thuận mua bán thì bà L có nói trực tiếp với vợ chồng ông T, bà Kim A giá chuyển nhượng từ bà L chỉ có 2.400.000.000 đồng, còn số tiền bán chênh lệch là do các bên tự giải quyết với nhau. Tại thời

điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà L hoàn toàn không biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp vấn đề tăng, giảm diện tích khi thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất nên đã hẹn thời gian công chứng sau khi ký hợp đồng đặt cọc là 60 ngày.

Sau khi ký đặt cọc và nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng thì bà L có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Xuân G thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất trước khi ký công chứng. Bà L đã giao cho ông G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông G báo do phần đất của bà L có thay đổi từ đường đất lên đường nhựa mới thực hiện thủ tục chuyển đổi sổ mới ký công chứng được và sẽ mất nhiều thời gian. Do ông G báo phí dịch vụ cao nên bà L đã yêu cầu ông G giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ người khác lo các thủ tục. Sau đó, bà L có liên hệ bên dịch vụ thì họ báo xong rồi, gần xong nên bà L mới liên hệ bên ông T đi ký công chứng như bà Kim A đã trình bày ở trên. Tuy nhiên, khi bà L yêu cầu bên dịch vụ giao hồ sơ để ký công chứng thì họ yêu cầu bà L phải tăng số tiền phí dịch vụ từ 20.000.000 đồng lên 40.000.000 đồng nhưng thực tế bà L chưa đưa tiền cho bên dịch vụ nên họ không giao hồ sơ. Sau đó, bà L liên hệ Ủy ban phường P thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ xác định diện tích đất bà L ký chuyển nhượng và diện tích niêm yết hồ sơ không trùng khớp nên phải làm lại thủ tục.

Đến ngày 28/5/2022, bà L vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Kim A xác định đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nơi khác nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của bà L nữa nên hai bên thỏa thuận chấm dứt đặt cọc và hẹn thời gian hoàn trả tiền cọc là từ ngày 28/5/2022 đến ngày 10/6/2022. Cùng ngày bà L đã chuyển khoản trả cho bà Kim A số tiền 10.000.000 đồng. Khoảng tháng 6/2022, bà L tiếp tục chuyển khoản cho bà Kim A số tiền 40.000.000 đồng. Hiện nay, số tiền 5.000.000 đồng là số tiền ông T thống nhất hỗ trợ cho bà L làm thủ tục cấp đổi sổ nên sau khi nhận tiền thì bà L đã giao cho người thực hiện thủ tục nên hiện nay số tiền này không còn. Đối với yêu cầu của ông T, bà Kim A về việc yêu cầu bà toàn số tiền cọc 155.000.000 đồng và tiền lãi thì bà L hoàn toàn không đồng ý vì bà L không vi phạm hợp đồng mà do bà Kim A đề nghị không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn L1 thống nhất theo phân trình bày của bà Mai Thị L về nguồn gốc quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bà L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì bà L có báo cho ông L1 biết nội dung sự việc. Ông L1 thống nhất theo những vấn đề mà bà L trình bày và ủy quyền toàn bộ việc giao dịch mua bán cho bà L. Đối với số tiền nhận cọc thì cá nhân bà L nhận, ông L1 không tham gia và không sử dụng số tiền nhận cọc này. Nếu các bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bà L vẫn đồng ý ký kết chuyển nhượng cho ông Võ T. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L1 đồng ý hoàn trả cho ông Võ T, bà Kim A số tiền cọc đã nhận còn lại là 150.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim A trình bày: Bà Kim A thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Võ T, không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Lê Xuân G trình bày: Ông Lê Xuân G là người giới thiệu cho ông Võ T, bà Kim A đến thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mai Thị L. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà L có ký hợp đồng ủy quyền cho ông G để thực hiện các thủ tục trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó vài ngày bà L đã yêu cầu ông G giao lại toàn bộ hồ sơ để bà L thực hiện. Đối với số tiền 45.000.000 đồng thì số tiền này bà L đã chuyển khoản cho ông G ngay sau khi bà L nhận tiền cọc 200.000.000 đồng từ bà Kim A, ông T. Hiện nay hai bên phát sinh tranh chấp không tiến hành mua bán thì ông G đồng ý hoàn trả số tiền 45.000.000 đồng theo phán quyết của Tòa án cho ai được quyền nhận số tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ T đối với bị đơn bà Mai Thị L về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Buộc bà Mai Thị L hoàn trả cho ông Võ T số tiền gốc 155.000.000đ (một trăm năm mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 10.914.500 đồng (mười triệu chín trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Võ T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Mai Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/5/2023, bị đơn bà Mai Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn xác định bên môi giới đã trả cho nguyên đơn số tiền 45.000.000 đồng nên chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 105.000.000 đồng. Bị đơn bà Mai Thị L đồng ý trả cho ông T và bà Kim A số tiền cọc còn lại là 105.000.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Kim A và ông Nguyễn Văn L1 thống nhất ý kiến của nguyên đơn và bị đơn. Như vậy, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Bà Mai Thị L có trách nhiệm trả cho ông Võ T và bà Đặng Kim A số tiền 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị L phải chịu theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự không vi

phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự 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 đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị L phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị L 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, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 Mai Thị L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Bà Mai Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ T và bà Đặng Kim A số tiền cọc còn lại là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Võ T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Mai Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả 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.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Võ T số tiền 5.475.000 đồng (năm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2021/0001685 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003317 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

