

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 54/2024/DS-PT
Ngày: 02-4-2024
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 PHƯỚC

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn V Thư

Ông Bùi V Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 302/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2024/QĐPT-DS ngày 22/01/2024, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị X, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Ngọc V, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố 02, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

****Bị đơn:*** Ông Hoàng Lâm H, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp 05, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Lâm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn là bà Lê Thị X trình bày:***

Bà Lê Thị X (Bên nhận chuyển nhượng) và ông Hoàng Lâm H X (Bên chuyển nhượng) có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 5.021,4m² (Trong đó có 50m² ODT và 4.971,4m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất số 206, tờ bản đồ số 32, ấp D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 06 tháng 4 năm 2022, bà Lê Thị X (Bên A) và ông Hoàng Lâm H (Bên B) có xác lập một hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Lê Thị X đặt cọc cho ông Hoàng Lâm H số tiền là 100.000.000đồng, Hai bên cam kết là trong vòng 26 ngày kể từ ngày xác lập hợp đồng cọc (từ là đến ngày 02 tháng 5 năm 2022), hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký kết hợp đồng công chứng thì bà Lê Thị X có nghĩa vụ trả hết số tiền 1.400.000.000đồng còn lại cho ông Hoàng Lâm H.

Các bên còn thỏa thuận, bên A và bên B ra phòng Công Chứng kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên B cam kết đúng diện tích, đất không nằm trong quy hoạch, không tranh chấp, không bị kê biên, quản thủ thì bên A giao đủ số tiền 1.400.000.000đồng còn lại cho bên B tại phòng công chứng. Nếu sai thì bên B phải trả tiền cọc và phạt 02 lần số tiền cọc là 200.000.000đồng. Nếu bên A bỏ cọc, không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 02 tháng 5 năm 2022, bên B không thực hiện như cam kết dẫn đến vi phạm hợp đồng.

Bà Lê Thị X đã nhiều lần liên hệ và đòi lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông Hoàng Lâm H không trả và cố tình trốn tránh, không gặp mặt bà Lê Thị X để thương lượng, giải quyết.

Nay bà X khởi kiện và yêu cầu ông Hoàng Lâm H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị X số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000đồng; tổng cộng ông Hoàng Lâm H phải hoàn trả cho bà Lê Thị X số tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đồng.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là ông Hoàng Lâm H vắng mặt từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị X.

Buộc ông Hoàng Lâm H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị X số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000đồng.

Tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc mà ông Hoàng Lâm H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị X là 200.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2023 bị đơn ông Hoàng Lâm H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự thống nhất thỏa thuận toàn bộ nội dung việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Bị đơn ông Hoàng Lâm H trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị X số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) và đã thực hiện xong tại phiên tòa.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Lâm H phải chịu án phí theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tại phiên Tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Bị đơn ông Hoàng Lâm H trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị X số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) và đã thực hiện xong tại phiên tòa.

Xét thấy, việc thỏa thuận nêu trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hoàng Lâm H phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm theo thỏa thuận của các đương sự nên bị đơn ông Hoàng Lâm H không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309, 299, 300, 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Lâm H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Bị đơn ông Hoàng Lâm H phải trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị X số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) (đã thực hiện xong tại phiên tòa).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hoàng Lâm H phải chịu 500.000đ (năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị X số tiền 5.000.000đ đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 00018977 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng Lâm H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005465 ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh

