

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 236/2023/DS-PT
Ngày 20-6-2023
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: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Ông Nguyễn Trung Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 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 37/2023/TLPT-DS ngày 09/02/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang T, sinh năm 1971; địa chỉ: số 375/2/5, đường N, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn N, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn (ông T) trình bày:

Ngày 27/6/2022, ông T và ông N có ký kết hợp đồng đặt cọc để ông T nhận chuyển nhượng của ông N hai phần đất, mỗi phần đất có diện tích bao đầu 05m, đít 05m, chiều dài hết đất và có 100m² đất thổ cư mỗi lô, hai phần đất này thuộc một phần thửa đất số 3188, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 772478 ngày 28/01/2022 do ông Phan Văn N đứng tên, với giá 1.440.000.000 đồng/hai lô đất. Cùng ngày 27/6/2022 ông T đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 1.290.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 27/9/2022 sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Nếu đến ngày 27/9/2022 ông N không ra ký công chứng thì ông N phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc 150.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi ông N đưa cho ông T xem bản vẽ hai thửa đất thì ông T thấy vị trí đất và chiều rộng các cạnh của thửa đất không đúng như thỏa thuận là đất có kích thước bao đầu 05m, đít 05m; còn trong bản vẽ thì một thửa số 3477 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,82m, chiều rộng phía sau là 5,46m và thửa số 3478 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,81m, chiều rộng phía sau là 5,46m. Với kích thước thửa đất như trên thì đầu rộng, đuôi hẹp, không cân đầu, cân đuôi như trong hợp đồng nên ông T không chuyển nhượng lại được cho người khác, ông T phải đền tiền cọc lại cho khách mua hai thửa đất này. Ông T đã nhiều lần gặp ông N thương lượng giải quyết vụ việc nhưng ông N không đồng ý.

Vì vậy, ông T làm đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông T và ông N ngày 27/6/2022 về việc chuyển nhượng hai phần đất, mỗi phần đất có diện tích bao đầu 05m, đít 05m, chiều dài hết đất và có 100m² đất thổ cư mỗi lô, hai phần đất này thuộc một phần thửa đất số 3188, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông N trả lại cho Tân số tiền cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông N phải thanh toán cho ông T là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại buổi hòa giải ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông T và ông N ngày 27/6/2022 là vô hiệu và xin rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), chỉ yêu cầu ông N trả lại tiền cọc là 150.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N, ông T không đồng ý.

Theo bản tự khai, biên bản làm việc ngày 02/6/2022 và tại phiên tòa, bị đơn (ông N) trình bày:

Ông N thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu vân tay bên bán trong giấy đặt cọc ký ngày 27/6/2022 là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông N. Ông N thống nhất với lời khai của ông T về việc ngày 27/6/2022, ông T và ông N có ký kết hợp đồng đặt cọc để ông N chuyển nhượng cho ông T hai phần đất, mỗi phần đất có diện tích bao đầu 05m, đít 05m, chiều dài hết đất và có 100m² đất thổ cư mỗi lô, hai phần đất này thuộc một phần thửa đất số 3188, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 772478 ngày 28/01/2022 do ông Phan Văn N đứng tên, với giá 1.440.000.000

đồng/hai lô đất. Cùng ngày 27/6/2022 ông T đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 1.290.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 27/9/2022 sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Nếu đến ngày 27/9/2022 ông N không ra ký công chứng thì ông N phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi đo vẽ hai thửa đất thành thửa đất số 3477 và 3478 ông N đưa cho ông T xem bản vẽ hai thửa đất thì ông T thấy đất có diện tích không đúng như thỏa thuận là đất có bao đầu 05m, đít 05m; còn trong bản vẽ thì một thửa số 3477 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,82m, chiều rộng phía sau là 5,46m và thửa số 3478 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,81m, chiều rộng phía sau là 5,46 m thì không đồng ý tiếp tục ký nhận chuyển nhượng. Ông T cho rằng hình thể thửa đất như vậy thì đầu rộng, đuôi hẹp, không cân đầu, cân đuôi như trong hợp đồng nên không chuyển nhượng lại được cho người khác. Tuy nhiên, do thửa đất số 3188 của ông N có phần đất giáp đường sỏi đỏ bị xéo, không vuông góc với đường nên khi đo thì thửa số 3477 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,82m, chiều rộng phía sau là 5,46m và thửa số 3478 có chiều rộng giáp đường sỏi đỏ là 5,81m, chiều rộng phía sau là 5,46m; ông N chấp nhận đo chiều rộng đất dư so với hợp đồng để đảm bảo đất thổ cư 100m² có chiều rộng 05m, chiều dài 20m. Thực tế ông N đã đo vẽ hai thửa đất có diện tích lớn hơn so với hợp đồng. Lý do hình thể hai thửa đất đầu rộng, đuôi hẹp, không cân đầu, cân đuôi như trong hợp đồng là do thửa đất bị xéo, không vuông góc với đường sỏi đỏ nên khi tách thửa cũng bị xéo, làm chiều rộng phía đầu, phía đuôi lớn hơn 05m, nhưng ở giữa đất vẫn là 05m. Ông T đã nhiều lần gặp ông N thương lượng giải quyết vụ việc nhưng ông N không đồng ý vì ông N không vi phạm hợp đồng. Ông N đã chuẩn bị đủ giấy tờ để ra ký công chứng nhưng ông T không thực hiện thì ông T phải mất tiền cọc.

Ngày 07/11/2022, ông N có đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/6/2022 giữa ông T và ông N về việc chuyển nhượng hai phần đất, mỗi phần đất có chiều rộng 05m, chiều dài hết đất, có 100m² đất thổ cư thuộc một phần thửa đất 3447 và 3448, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền còn lại là 1.290.000.000 đồng (một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/6/2022 giữa ông T và ông N nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Tuyên “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 27/6/2022 giữa ông Lê Quang T và ông Phan Văn N về việc chuyển nhượng hai phần đất, mỗi phần đất có chiều rộng 05m, chiều dài hết đất, có 100m² đất thổ cư thuộc một phần thửa đất 3447 và 3448, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Văn N có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Quang T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N về việc “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc”.

4. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Lê Quang T đối với tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 01 năm 2023 bị đơn ông Phan Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn có ý kiến nếu bị đơn có thiện chí thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 140.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả 140.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn; về án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án xem xét giảm án phí cho bị đơn. Như vậy, hai bên đương sự thống nhất như sau: Ông Lê Quang T và ông Phan Văn N thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 27/6/2022 giữa ông Lê Quang T và ông Phan Văn N và ông Phan Văn N có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang T 140.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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 phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đây là ý chí tự nguyện của các bên, sự thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án với nội dung cụ thể như sau:

Ông Lê Quang T và ông Phan Văn N thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 27/6/2022 giữa ông Lê Quang T và ông Phan Văn N.

Ông Phan Văn N có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang T 140.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148; Điều 300, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

Ông Lê Quang T và ông Phan Văn N thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 27/6/2022 giữa ông Lê Quang T và ông Phan Văn N.

Ông Phan Văn N có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang T 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn N phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011140 ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông Lê Quang T 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0010954 ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn N phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011347 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/6/2023)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

