

Bản án số: 98/2020/DS-PT  
Ngày 31-8-2020  
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:* Ông Nguyễn Văn Tài  
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:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 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 81/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Mai Tấn V, sinh năm 1981; nơi thường trú: Số nhà A, tổ A, đường A, khu phố A, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A (số cũ A), đường Phạm Thế H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2019).

***- Bị đơn:*** Ông Đỗ Đăng C, sinh năm 1992; nơi thường trú: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Long An; địa chỉ: Khu dân cư P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*** Ông Dương Minh N, sinh năm 1970; nơi thường trú: Số nhà A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1980; nơi thường trú: Số nhà A, tổ A, đường A, khu phố A, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1999; nơi thường trú: Xã Q, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Khu dân cư P, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Đăng Cương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Trần Hoàng N trình bày:* Thông qua người giới thiệu (môi giới), ông Mai Tấn V biết được ông Đỗ Đăng C có nhu cầu bán một nền đất ở tại thửa 634, tờ bản đồ DC8, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, hai bên gặp nhau thương lượng và đồng ý đi đến thống nhất chuyển nhượng với giá 2.120.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại phòng công chứng. Nên vào ngày 11/3/2019, ông V và ông C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng và cam kết đến ngày 26/4/2019, hai bên thống nhất đi đến ký kết hợp đồng tại phòng công chứng. Theo đó, vào ngày 11/3/2019, ông V đã đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc số tiền nói trên thì khoảng vài ngày sau, ông V có đi tìm hiểu thông tin về nền đất mà ông C dự tính sẽ chuyển nhượng cho ông V vào ngày 26/4/2019 tại phòng công chứng. Khi đến khu đất ông V phát hiện trên đất có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (tường gạch, mái tole) và ông V có hỏi ông C về tính pháp lý của căn nhà như thế nào. Ông C nói với ông V sẽ cam kết hoàn tất thủ tục pháp lý (hay hoàn công) đối với căn nhà cho ông V.

Ngày 26/4/2019, tại phòng công chứng ông V có yêu cầu ông C ký cam kết với ông V là: Khi ông V ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán hết số tiền còn lại theo hợp đồng với ông V thì ông C phải cam kết hoàn công căn nhà xây dựng trên thửa đất đó cho ông V nhưng ông C không đồng ý và đưa ra lý do là chỉ bán đất, chứ không cam kết gì hết.

Nay ông Vinh khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc ông C giao trả số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

- *Bị đơn ông Đỗ Đăng C trình bày:* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bị đơn đã đảm bảo giao luôn căn nhà cho nguyên đơn khi chuyển nhượng đất. Do nguyên đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên phải mất cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu D:* Thống nhất theo phần trình bày của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H:* Thống nhất theo phần trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Tấn V đối với ông Đỗ Đăng C về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Buộc ông Đỗ Đăng C trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho ông Mai Tấn V.

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 25/11/2019, bị đơn ông Đỗ Đăng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Tấn V là ông Trần Hoàng N và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Đăng C là ông Dương Minh N đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt với nội dung nguyên đơn ông Mai Tấn V và bị đơn ông Đỗ Đăng C đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2019 được ký giữa nguyên đơn ông Mai Tấn V với bị đơn ông Đỗ Đăng C.

- Ông Đỗ Đăng C trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông Mai Tấn V trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 29/5/2020.

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Mai Tấn V 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 Tòa án cấp 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 bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị Thu D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do. Riêng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Tấn V là ông Trần Hoàng N và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Đăng C là ông Dương Minh N đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[2] Về nội dung vụ án: Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Tấn V là ông Trần Hoàng N và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Đăng C là ông Dương Minh N đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt với nội dung nguyên đơn ông Mai Tấn V và bị đơn ông Đỗ Đăng C đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2019 được ký giữa nguyên đơn ông Mai Tấn V với bị đơn ông Đỗ Đăng C.

- Ông Đỗ Đăng C trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông Mai Tấn V trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 29/5/2020.

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Mai Tấn V tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

[3] Xét thấy tại Tòa án 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 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 Đỗ Đăng Cương 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 ông Đỗ Đăng Cương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Mai Tấn V với bị đơn ông Đỗ Đăng C như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2019 được ký giữa nguyên đơn ông Mai Tấn V với bị đơn ông Đỗ Đăng C.

- Ông Đỗ Đăng C trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông Mai Tấn V trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 29/5/2020.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Mai Tấn V phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0035454 ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Đăng C 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/2016/0036540 ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (ông Dương Minh N nộp thay).

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 thị xã (nay là thành phố) T;
- TAND thị xã (nay là thành phố) 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**