

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 221/2024/DS-PT
Ngày: 24 -12 - 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 Bùi Văn Bình

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2024/TLPT-DS ngày 14/10/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 248/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Phương Th, sinh năm 1962. Trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970. (có mặt)

Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Giềng Sứ M, sinh năm 1977. Trú tại: 163 N, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là Bà Trần Phương Th trình bày:

Ngày 01/6/2023, Bà Lê Thị Ph, Ông Nguyễn Văn Đ có thống nhất chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị K mảnh đất có diện tích đất là 773,4 m² thửa số 59 tờ bản đồ số 26, tại Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, (tài sản trên đất là 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất); Giá thỏa thuận là 700.000.000 đồng; Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc viết tay, có chữ ký và dấu lấn tay của bà Ph, ông Đ; bà K đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng (2/3 số tiền sang nhượng đất), số tiền này ông Đ, bà Ph đã nhận thông qua tài khoản của Bà Lê Thị Ph mở tại Ngân hàng ACB. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng các bên hẹn trả vào ngày 15/6/2023, khi ra văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ trả. Tuy nhiên, đến ngày hẹn để giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ và bà Ph không thực hiện. Qua tìm hiểu bà K được biết, ngày 07/6/2023 sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Ph, ông Đ đã thế chấp mảnh đất nói trên cho Ngân hàng ACB chi nhánh Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước để vay vốn cho đến nay và không thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 01/6/2023; Việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của bà Ph, ông Đ nên bà K đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà Ph, ông Đ ký ngày 01/6/2023. Buộc bà Ph, ông Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà K số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền đặt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là Ông Giềng Sáu M trình bày:

Bà Lê Thị Ph, Ông Nguyễn Văn Đ thừa nhận vào ngày 01/6/2023 bà Ph, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với Bà Nguyễn Thị K để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mảnh đất diện tích đất là 773,4m² thửa số 59 tờ bản đồ số 26, tại Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tài sản trên đất là 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, bà K chưa chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà Ph, ông Đ. Do ông Đ, bà Ph không nhận được tiền cọc đất từ bà K như đã thỏa thuận trong hợp đồng nên ngày 15/6/2023 ông Đ và bà Ph không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất nói trên cho bà K. Ngày 07/6/2023, bà Ph đã thế chấp quyền sử dụng đất trên Ngân hàng ACB chi nhánh Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước để vay số tiền 1.300.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà K về việc buộc bà Ph, ông Đ phải trả số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) là 500.000.000 đồng, tổng

số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) thì bà Ph, ông Đ không đồng ý. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị K .

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 giữa Bà Nguyễn Thị K và Bà Lê Thị Ph, Ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc Bà Lê Thị Ph, Ông Nguyễn Văn Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà K tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) {trong đó tiền cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng}.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/7/2024, bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K và bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 được ký giữa bà K và bà Ph, ông Đ.

- Bị đơn ông Đ, bà Ph đồng ý chỉ trả cho nguyên đơn bà K số tiền 700.000.000 đồng. Nguyên đơn bà K đồng ý nhận số tiền 700.000.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đ, bà Ph phải chịu.

Nguyên đơn bà K không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đ, bà Ph không phải chịu án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đ, bà Ph thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K và bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 được ký giữa bà K và bà Ph, ông Đ.

- Bị đơn ông Đ, bà Ph đồng ý chỉ trả cho nguyên đơn bà K số tiền 700.000.000 đồng. Nguyên đơn bà K đồng ý nhận số tiền 700.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thỏa thuận nêu trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội, nội dung thỏa thuận phù hợp các quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại theo quy định chung, cụ thể:

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 20.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí; Hoàn lại cho bà K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010072 ngày 21/02/2024 và số 001047 ngày 21/3/2024 của Chi cục thi hành án huyện Đ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đ, bà Ph không phải chịu án phí theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 131, 132, 328 Bộ luật dân sự;

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

- Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K và bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2023 được ký kết giữa bà K và bà Ph, ông Đ.

- Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K Kiên số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph phải chịu số tiền 20.300.000 (hai mươi triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho Bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000 (mười hai triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0010072 ngày 21/02/2024 và số 0010147 ngày 21/3/2024 của Chi cục thi hành án huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Lê Thị Ph số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0010448 ngày 31/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án (Quyết định) này 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (5);
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS, NTT, 12b.

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

Lê Hồng Hạnh

