

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 77/2023/DS-PT.

Ngày: 26 - 4 - 2023.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Thế Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Phương Đông.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 1xx, ấp T, xã Th, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 1yy/1, ấp H, xã Tr, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 18y, ấp T, xã Th, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

1/ Bà Trần Thị Ty, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 18y, ấp T, xã Th, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Phan Thị Thanh Nhân, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 1xx, ấp T, xã Th, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn L do người đại diện là ông Lê Bá Đ trình bày :

Ngày 30/4/2021 có người giới thiệu nên ông L biết ông Nguyễn Bá H cần sang nhượng đất, ông L có đến nhà gặp ông H và hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 15m ngang x 68m dài = 1.020m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 161 - tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại xã Th, huyện L (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 981669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/9/2019 cho ông Nguyễn Bá H), giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là: 1.400.000.000 đồng và giao tiền cọc trước 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và hạn 60 ngày sau ông H hoàn tất thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng sang tên cho ông L. Đến hạn, ông L đã nhắc nhở ông H nhiều lần nhưng ông H cứ hạn lần không thực hiện. Do ông H không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông L không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 1.020m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận, ông L yêu cầu ông H phải giao trả tiền cọc và phạt cọc gấp đôi theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Bị đơn ông Nguyễn Bá H trình bày:

Ông biết ông Đặng Văn L là người sống cùng ấp và là người kinh doanh mua bán đất. Vào thời điểm năm 2020, gia đình ông cần chuyển nhượng một ít đất để có tiền trả nợ nên ngày 09/01/2020 ông đã có đơn đề nghị tách thửa đất số 161 - tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại xã Th, huyện L (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 981669 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/9/2019 cho ông) gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L và dự kiến diện tích đất cần tách thửa là 1400m<sup>2</sup>. Tại công văn số 535/UBND- TNMT ngày 30/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện L cho phép ông được tách thửa đất số 161 thành 02 thửa. Đến tháng 3/2021 ông L có liên hệ với ông để sang nhượng đất và hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 15m ngang x 68m dài = 1.020m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 161 - tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại xã Th, giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là: 1.400.000.000 đồng và giao tiền cọc trước 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng vào ngày 30/4/2021 và hạn 60 ngày sau ông sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng sang tên cho ông L.

Đến ngày 19/5/2021 ông đã tiến hành ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L để đo vẽ đất và nộp các giấy tờ liên quan đến việc tách thửa tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện L (Tại giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả ngày 19/5/2021). Sau khi ông làm thủ tục tách thửa xong, ông nhiều lần yêu cầu ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ông L cứ viện đủ lý do cho rằng ông chuyển nhượng không đúng vị trí đất và cứ nói ông sang tên cho ông L rồi ông L sẽ giao số tiền còn lại, ông không đồng ý. Ông có yêu cầu ông L nếu không chuyển nhượng đất của ông nữa thì ông sẽ trả lại tiền cọc cho ông L sau khi ông L trả lại cho ông 27.000.000 đồng tiền cò cho ông Th và chi phí ông làm giấy tờ là 10.000.000 đồng nhưng ông L không đồng ý. Khi ông L

không đồng ý chuyển nhượng nữa thì có người đến hỏi chuyển nhượng, ông có nói với ông L không mua nữa thì ông bán cho người khác và ông sẽ hoàn lại toàn bộ tiền cọc cho ông L nhưng ông L cũng không đồng ý và đòi kiện ông ra Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông không đồng ý vì lỗi là do ông L, số tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng ông không đồng ý trả lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phan Thị Thanh Nh trình bày: Bà là vợ của ông Đặng Văn L, bà xác định tiền để ông L sang nhượng đất của ông Nguyễn Bá H là tiền riêng của chồng bà nên bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

2/ Bà Trần Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Bá H, bà xác định thửa đất 161 là tài sản của mẹ ruột ông H cho riêng ông H nên bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Nguyễn Bá H, về yêu cầu ông H phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

*Kháng cáo:*

Ngày 03/10/2022, nguyên đơn ông Đặng Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Kháng nghị:*

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 546/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm

bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, nội dung kháng nghị không còn cần thiết, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 546/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Bị đơn ông Đặng Văn L làm đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L có Quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T có mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Bá Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Bá H đã tự nguyện thỏa thuận đồng ý hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao kết ngày 30/4/2021”, bị đơn ông Nguyễn Bá H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đặng Văn L số tiền nhận cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng); Về án phí, các bên đương sự đề nghị Tòa án quyết định theo quy định của pháp luật; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 546/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L và đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự.

Từ những cơ sở nêu trên. Hội đồng xét xử quyết định: sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu là 10.000.000 đồng. Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên mỗi bên phải chịu 50% trên số tiền án phí phải chịu.

- Án phí phúc thẩm: Theo quy định “Trường hợp các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm”, nên nguyên đơn ông Đặng Văn L phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;  
Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 106 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/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;

#### Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao kết ngày 30/4/2021” giữa ông Nguyễn Bá H và ông Đặng Văn L.

- Ông Nguyễn Bá H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đặng Văn L số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### 2. Về án phí:

- Ông Đặng Văn L phải chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Đặng Văn L đã nộp (Theo biên lai thu số 0005815 ngày 18/10/2021, số 0006800 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L) được tính trừ vào án phí phải chịu, ông L còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 4.700.000 đồng.

- Ông Nguyễn Bá H phải chịu 5.000.000 (Năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a

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.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Vũ Thế Phương**