

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT
Ngày 03/01/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng vay tài sản

**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: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 01 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 267/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1981; địa chỉ: số 73/49, tổ 49, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh T, sinh năm 1985; địa chỉ: số 2C Nguyễn Huy T, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 06/12/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Phương T – Luật sư Công ty Luật TNHH Lưu Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Lê Văn N, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Lê D, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: số 248 đường P, tổ 39, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 29/3/2022), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 10/12/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/5/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày:

Qua môi giới, bà T biết ông N và bà D có nhu cầu bán đất, đất thuộc thửa đất số 149+165 (297), tờ bản đồ số 3 toạ lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00498 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 19/10/2001 cho hộ ông Lê Văn N.

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 14/8/2018, bà T và vợ chồng ông N, bà D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông N, bà D chuyển nhượng một phần đất (ngang 5m, dài hết đất khoảng 32m) trong tổng diện tích đất 353m² cho bà T, giá thoả thuận mua bán là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Do sổ đất đang thế chấp ngân hàng nên cùng ngày 14/8/2018, bà T đã giao cho ông N, bà D số tiền đặt cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) để ông N, bà D đến ngân hàng tắt toán và lấy sổ đất, việc ký kết và giao nhận tiền có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Kim N. Ngày 27/12/2019, bà T đã giao thêm cho bà D là vợ của ông N số tiền 50.000.000 đồng. Sau một thời gian, ông N có vay thêm của bà T số tiền 50.000.000 đồng để lo cho gia đình, số tiền này không làm giấy vay tiền. Như vậy, tổng cộng nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.150.000.000 đồng, gồm 1.100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền vay 50.000.000 đồng.

Do đất của ông N và bà D là đất lúa+ĐRM, không thể tách thửa nên hai bên thoả thuận miệng là khi nào chuyển mục đích sử dụng đất xong thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bà T sẽ thanh toán tiếp 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) còn lại cho ông N, bà D (việc này cũng được thể hiện tại phần II của hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2018).

Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận miệng là bà T sẽ đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí phát sinh như đo đạc, nộp hồ sơ thì bà T chịu, còn thuế chuyển mục đích từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm đối với phần đất bà T nhận chuyển nhượng là do ông N, bà D chịu. Tiền thuế chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang diện tích đất ở 60m² là do bà T chịu. Sau đó, ông N và bà D đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất trên để bà T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Sau một thời gian làm thủ tục thì bà T đưa cho ông N, bà D thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Sau khi xem thông báo, ông N cho rằng số tiền quá lớn nên nói để tự ông N đi làm. Sau đó, ông N đưa cho bà T thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất, theo đó bà T phải chịu tiền chuyển mục đích của 60m² đất ở và ông N yêu cầu bà T đưa thêm 600.000.000 đồng vì thời gian đã lâu thì ông N mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T nhưng bà T không đồng ý.

Ngày 07/01/2021, bà T đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại thành phố T lập vi bằng ghi nhận việc bà T yêu cầu ông N, bà D khẩn trương thực hiện các bước tiếp theo để hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Ngày 08/6/2021, bà T tiếp tục gửi thông báo cho bị đơn đề yêu cầu bị đơn có mặt tại Phòng Công chứng T vào ngày 20/7/2021 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn vẫn không thực hiện.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ngày 16/3/2022, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 14/8/2018 giữa nguyên và bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả tiền cọc đã nhận là 1.100.000.000 đồng và phạt cọc 1.100.000.000 đồng. Ngày 30/5/2022, nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn trả 50.000.000 đồng đã vay, không yêu cầu tính lãi suất. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 14/8/2018, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền là 2.250.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/01/2022 của bị đơn ông Lê Văn N, bản ý kiến ngày 12/6/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Tấn P trình bày:

Ông N và bà D là chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 353m² thuộc thửa đất số 149+165 (297), tờ bản đồ số 3 toạ lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00498, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 19/10/2001 cho hộ ông Lê Văn N.

Ông N và bà D xác định giữa ông N và bà D và bà T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2018 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất (ngang 5m, dài hết đất), thuộc thửa đất số 149+165 (297), tờ bản đồ số 3 toạ lạc phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà T đã đặt cọc số tiền 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Ngoài ra, ông N và bà D có nhận thêm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 27/12/2019 và vay 50.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn đã nhận 1.150.000.000 đồng của bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2018 giữa ông N, bà D và bà T, không đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý trả tiền phạt cọc với lý do: lỗi dẫn đến việc hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn. Nguyên đơn cố tình kéo dài thời gian, không có thiện chí nhận chuyển nhượng, không hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Trong tổng số tiền 1.150.000.000 đồng thì bị đơn xác định tiền vay là 100.000.000 đồng, tiền đặt cọc chỉ có 1.050.000.000 đồng, do đó chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền vay 100.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều T đối với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D.

- Buộc ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D phải trả cho bà Nguyễn Thị Kiều T tổng số tiền 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tiền vay 50.000.000 đồng (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 của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Tấn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Lưu Phương T: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo đúng quy định tại Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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: 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 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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Tấn Phước 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:

Hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D.

Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kiều T tổng số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền

cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tiền vay là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kiều T 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) chi phí dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất.

[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, nên có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 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

1. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Tấn P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

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

- Bà Nguyễn Thị Kiều T và ông Lê Văn N, bà Nguyễn Lệ D thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D.

- Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kiều T tổng số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tiền vay là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kiều T 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) chi phí dịch vụ chuyên mục đích sử dụng đất.

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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Lệ D phải nộp 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kiều T số tiền 24.350.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0000754, ngày 21/12/2021; Biên lai thu số 0001046, ngày 17/3/2022 và Biên lai thu số 0001350 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000036 ngày 18/8/2022 (do ông Đặng Tấn P nộp) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP T;
- Chi cục THADS TP T;
- 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

