

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT
Ngày 07-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa;

Ông Lộc Sơn Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Nga, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2022/TLPT-DS, ngày 27-10-2022, về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2022/QĐ-PT ngày 23-11-2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Hoàng Mạnh T; cư trú tại: Khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Chu Văn T; địa chỉ: Đường H, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Triệu Quang H, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV G; địa chỉ: Đường H, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Vi Văn N; nơi ĐKKHKT: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; chỗ ở hiện nay: Khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Chị Phương Thị Thùy L; chỗ ở hiện nay: Khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Q. Cư trú tại: Khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Anh Hoàng Văn C. Cư trú tại: Tô 3, khối 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn, anh Hoàng Mạnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Anh Vi Văn N là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với 05 thửa đất trong đó có các thửa đất số 02, 05, 06, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (gọi tắt là thửa đất số 02, 05, 06). Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Anh Vi Văn N đã đăng tin trên mạng facebook về việc chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên.

Ngày 13-10-2021, Anh Vi Văn N và anh Hoàng Mạnh T ký Hợp đồng đặt cọc; theo đó anh Hoàng Mạnh T đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 32.362,6m² đất thuộc các thửa đất số 02, 05, 06 với giá chuyển nhượng là 3,4 tỷ đồng; theo Hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 13-10-2021 đến ngày 12-11-2021, anh Hoàng Mạnh T trả đủ tiền đặt cọc, Anh Vi Văn N có trách nhiệm tách diện tích chuyển nhượng và di dời mồ mả (nếu có) trong thời gian sớm nhất để trả đất cho anh Hoàng Mạnh T. Do Anh Vi Văn N chưa hoàn thiện thủ tục tách thửa nên ngày 12-11-2021 hai bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 12-12-2021.

Ngày 13-5-2022, Anh Vi Văn N thông báo cho anh Hoàng Mạnh T đã hoàn thiện thủ tục điều chỉnh biến động giảm trên GCNQSDĐ và thông báo thời gian hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng thì anh Hoàng Mạnh T trả lời không mua đất nữa và yêu cầu Anh Vi Văn N trả lại tiền đặt cọc; vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 16-5-2022 anh Hoàng Mạnh T khởi kiện yêu cầu Anh Vi Văn N trả lại 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc là 500.000.000 đồng vì đã quá thời gian 02 tháng theo thỏa thuận mà Anh Vi Văn N không hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 17-5-2022, anh Hoàng Mạnh T có văn bản ủy quyền cho ông Chu Văn Tới tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn Thắng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Hoàng Mạnh T rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể anh Hoàng Mạnh T yêu cầu Anh Vi Văn N trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn, Anh Vi Văn N trình bày: Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, anh đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm thủ tục tách các thửa đất số 02, 05, 06 thì được thông báo phải làm thủ tục đăng ký biến động giảm do một phần diện tích của thửa đất số 05 đã có Quyết định thu hồi để thực hiện dự

án chống xạt lở, 03-11-2021 anh đã thông báo cho anh Hoàng Mạnh T biết việc này nên hai bên mới thỏa thuận gia hạn đến ngày 12-12-2021.

Quá trình thực hiện thủ tục tại Cơ quan hành chính, anh thường xuyên thông báo, trao đổi và thực hiện theo nội dung đã thống nhất với anh Hoàng Mạnh T, cụ thể: Do anh Hoàng Mạnh T yêu cầu không làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai mà làm ở Văn phòng công chứng nên anh đã liên hệ với Văn phòng công chứng T để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Hoàng Mạnh T không đến; sau đó anh Hoàng Mạnh T lại yêu cầu đăng ký biến động giảm và giới thiệu anh với anh Hoàng Văn C. Anh đã liên lạc với anh Hoàng Văn C và ngày 20-11-2021 anh đã làm văn bản ủy quyền cho anh Hoàng Văn C thực hiện các thủ tục hành chính với cơ quan Nhà nước để anh đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho anh Hoàng Mạnh T. Cũng trong thời gian này anh bị cách ly và điều trị Covid-19 đến ngày 19-12-2021 mới được ra viện.

Ngày 24-11-2021, anh Hoàng Văn C nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; chủ động thuê cơ quan đo đạc hiện trạng đất rồi gửi kết quả đo cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do cơ quan chuyên môn không tìm thấy hồ sơ cấp GCNQSDĐ và do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã gửi thư xin lỗi vì không trả kết quả đúng hạn.

Ngày 06-5-2022, Ủy ban nhân dân huyện C đã thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động giảm; ngày 11-5-2022 anh nhận được GCNQSDĐ. Ngày 13-5-2022, anh thông báo cho anh Hoàng Mạnh T về việc ký Hợp đồng chuyển nhượng; ngày 15-5-2022 anh Hoàng Mạnh T nói đã đầu tư chỗ khác nên không nhận chuyển nhượng đất với anh nữa. Vì vậy, Anh Vi Văn N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Mạnh T.

Người làm chứng anh Hoàng Văn C trình bày: Anh quen Anh Vi Văn N qua anh Hoàng Mạnh T giới thiệu để làm thủ tục chính lý biến động thửa đất mua bán giữa Anh Vi Văn N và anh Hoàng Mạnh T. Ngày 24-11-2021, anh được Anh Vi Văn N ủy quyền đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để thực hiện thủ tục chính lý GCNQSDĐ. Do hồ sơ thu hồi đất năm 2012 bị thất lạc và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C bị nhiễm Covid-19 nên việc chính lý hồ sơ bị ngừng trệ một thời gian, ngày 13-5-2022, Anh Vi Văn N mới nhận được GCNQSDĐ đã được điều chỉnh biến động.

Người làm chứng chị Lương Thị Hồng T trình bày: Ngày 24-11-2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận hồ chính lý GCNQSDĐ của Anh Vi Văn N đối với thửa số 05, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thôn P, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Do hồ sơ thu hồi thửa đất trên bị thất lạc nên Chi nhánh không trả kết quả đúng hạn. Ngày 06-5-2022 Chi nhánh đã hoàn tất thủ tục chính lý GCNQSDĐ cho Anh Vi Văn N.

Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 229; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Án lệ số 25/2018/AL và các Điều

117; 119; khoản 1 Điều 156; Điều 328; khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 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; quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Mạnh T về việc yêu cầu Anh Vi Văn N trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của anh Hoàng Mạnh T về việc buộc Anh Vi Văn N chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn anh Hoàng Mạnh T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Mạnh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Chu Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hoàng Mạnh T và Anh Vi Văn N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Anh Vi Văn N trả anh Hoàng Mạnh T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; anh Hoàng Mạnh T không yêu cầu trả tiền phạt cọc; hai bên chấm dứt việc tranh chấp; mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm, anh Hoàng Mạnh T chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của anh Hoàng Mạnh T đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25-8- 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25-8- 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, nguyên đơn là anh Hoàng Mạnh T vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phương Thị Thùy L, chị Nguyễn Thị Q và người làm chứng là anh Hoàng Văn C vắng mặt nhưng đã có lời khai tại Tòa án

cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, việc vắng mặt của những người có tên nói trên không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Chu Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hoàng Mạnh T và bị đơn là Anh Vi Văn N đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Anh Vi Văn N trả anh Hoàng Mạnh T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; anh Hoàng Mạnh T không yêu cầu phạt cọc; hai bên chấm dứt việc tranh chấp; mỗi bên chịu ½ tiền án phí dân sự sơ thẩm; anh Hoàng Mạnh T chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện Kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là anh Hoàng Mạnh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Đối với án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu ½ tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền mà các bên thỏa thuận thanh toán là 2.500.000 đồng; do đó anh Hoàng Mạnh T và Anh Vi Văn N mỗi người phải chịu 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 117, Điều 119, khoản 1 Điều 156, Điều 328, khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25-8- 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; cụ thể như sau:

1.1 Anh Hoàng Mạnh T và Anh Vi Văn N thỏa thuận thống nhất: Anh Vi Văn N trả anh Hoàng Mạnh T 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc; anh Hoàng Mạnh T không yêu cầu phạt cọc; hai bên chấm dứt việc tranh chấp.

Xác nhận hai bên đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

1.2. Về án phí:

Anh Hoàng Mạnh T phải chịu 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; tổng cộng là 1.550.000 đồng sung Ngân sách Nhà nước;

Số tiền trên được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà anh Hoàng Mạnh T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0001439 ngày 30-5-2022 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0001457 ngày 14-9-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn; hoàn trả anh Hoàng Mạnh T 12.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Anh Vi Văn N phải chịu 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, sung Ngân sách Nhà nước.

2. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP, P. KTNV&THA;
- TAND huyện Cao Lộc;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: Hồ sơ, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Minh Thùy