

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 195/2020/DS-PT  
Ngày 11-8-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự  
(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:***

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Ngọc Mai
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Ngô Văn Minh Ông Nguyễn Thành Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 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: 220/2020/TLPT-DS ngày 09/7/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1993; thường trú: Số 92, đường K, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975; thường trú: Tổ 1, khu 1, đường Y, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Tổ 75, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Minh C.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ngày 19/6/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng S có ký kết với bị đơn

ông Nguyễn Minh C hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 4.173 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576423, sổ vào sổ H 011343 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C ngày 07/7/2008. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 600.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/8/2019 đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn liên hệ với bị đơn nhưng bị đơn né tránh cho đến nay không thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Ngày 05/02/2020, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2019 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn; yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.200.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh C:

Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết các văn bản tố tụng và chứng cứ gồm: Giấy triệu tập; thông báo thụ lý vụ án; quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với bị đơn); quyết định trưng cầu giám định; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập và những thông báo để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 05/5/2020, Tòa án nhân dân huyện D đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S đối với ông Nguyễn Minh C về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)”.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 19/6/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 4.173 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02057 ngày 29/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh C (cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576423, sổ vào sổ H 011343 ngày 07/7/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C).

Buộc ông Nguyễn Minh C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền 1.800.000.000 đồng. Gồm 600.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; 1.200.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2020, bị đơn ông Nguyễn Minh C kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng S (đơn kháng cáo trong hạn luật định).

Ngày 04/6/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 10/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/6/2020. Nội dung kháng nghị: Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; tại Biên bản hòa giải ngày 11/8/2020, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Hoàng S thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 19/6/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 4.173 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02057 ngày 29/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh C (cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576423, sổ vào sổ H 011343 ngày 07/7/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C). Ông C đồng ý trả cho ông S 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

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 các đương sự 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, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời, đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị số 10/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/6/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của ông C và ông S tại Biên bản hòa giải ngày 11/8/2020. Do đó, Tòa án cấp phúc

thẩm xét xử vắng mặt ông C theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Hoàng S thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Hoàng S thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 19/6/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 4.173 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02057 ngày 29/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh C (cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576423, sổ vào sổ H 011343 ngày 07/7/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C). Ông C đồng ý trả cho ông S 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng; về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm ông S tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông S.

[4] Xét thấy, tại phiên tòa 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 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đã rút Quyết định kháng nghị số 10/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/6/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương nên Tòa án căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị nêu trên.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Minh C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 10/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/6/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DSST ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Hoàng S như sau:

Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 19/6/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng S với ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 4.173 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02057 ngày 29/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Minh C (cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 576423, số vào sổ H 011343 ngày 07/7/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C).

Ông Nguyễn Minh C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng S 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án thì còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn và số tiền chậm trả.

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu 3.060.000 đồng (ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng), ông S đã nộp xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 48.300.000 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0032291 ngày 17/12/2019 và số 0032420 ngày 06/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0032815 ngày 20/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**