

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 62/2020/DS-PT  
Ngày 06-5-2020  
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 DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Văn Tài
	Bà Trần Thị Thanh Trúc

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 31 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 88/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Đoàn Nho P, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà A, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

***- Bị đơn:***

1. Ông Đặng Văn D, sinh năm 1962
2. Bà Quách Thị K, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp cho ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K:*** Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường A, tổ A, khu phố A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A; Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020).

*Người kháng cáo: Bị đơn bà Quách Thị K.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Nho P trình bày:* Ngày 09/5/2018, ông Đoàn Nho P và bà Quách Thị K, ông Đặng Văn D có làm giấy biên nhận đặt cọc. Theo đó, ông Đoàn Nho P và ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 222, tờ bản đồ số 56 với diện tích  $5 \times 23 \text{m} = 115 \text{m}^2$ . Thửa đất được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và ông Đoàn Nho P đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ngày 30/5/2018, ông Đoàn Nho P đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì ông Đoàn Nho P sẽ giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Bà Quách Thị K, ông Đặng Văn D có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng chậm nhất ngày 10/8/2018. Tuy nhiên, ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K không làm thủ tục để tách thửa và chuyển nhượng thửa đất đó cho ông Đoàn Nho P.

Nay ông Đoàn Nho P yêu cầu hủy Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/5/2018 giữa ông Đoàn Nho P với bà Quách Thị K và ông Đặng Văn D. Yêu cầu ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K trả số tiền mà ông Đoàn Nho P đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

*- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Quách Thị K trình bày:* Ngày 09/5/2018, vợ chồng bà Quách Thị K và ông Đoàn Nho P có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 222, tờ bản đồ số 56 với diện tích  $5 \times 23 \text{m} = 115 \text{m}^2$ . Thửa đất được UBND huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và ông Đoàn Nho P đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ngày 30/5/2018, ông Đoàn Nho P đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì ông Đoàn Nho P sẽ giao số tiền còn lại là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Bà Quách Thị K, ông Đặng Văn D có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng chậm nhất ngày 10/8/2018. Tuy nhiên, bà Quách Thị K nhiều lần yêu cầu ông Đoàn Nho P lên để trả nợ tiền thổ cư thì ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K mới tách được thửa nhưng ông Đoàn Nho P không lên nên không thực hiện được việc tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Nho P được.

Nay, ông Đoàn Nho P yêu cầu hủy Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/5/2018 giữa ông Đoàn Nho P và bà Quách Thị K, ông Đặng Văn D. Yêu cầu ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K trả số tiền mà ông Đoàn Nho P đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) thì bà Quách Thị K không đồng ý. Nếu ông Đoàn Nho P không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bà Quách Thị K đồng ý trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), nếu ông Đoàn Nho P tiếp tục hợp đồng thì trả số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Nho P với bị đơn ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 09/5/2018 được ký giữa ông Đoàn Nho P và ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K.

- Buộc bị đơn ông Đặng Văn D, bà Quách Thị K phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Đoàn Nho P.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2019, bị đơn bà Quách Thúy K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Nho P và người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 09/5/2018 được ký giữa nguyên đơn ông Đoàn Nho P với bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K.

- Ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chi phí đóng tiền thổ cư. Đồng thời, bồi thường số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

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 phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ 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, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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, các đương sự có mặt đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Nho P và người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K thỏa thuận như sau:

- Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 09/5/2018 được ký giữa nguyên đơn ông Đoàn Nho P với bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K.

- Ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chi phí đóng tiền thổ cư. Đồng thời, bồi thường số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

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

[4] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về án phí dân sự sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bị đơn bà Quách Thị K phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ khoản 4 Điều 27, khoản 5 Điều 29 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đoàn Nho Phú với bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K như sau:

- Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 09/5/2018 được ký giữa nguyên đơn ông Đoàn Nho P với bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K.

- Ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chi phí đóng tiền thổ cư. Đồng thời, bồi thường số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), tổng cộng là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đặng Văn D và bà Quách Thị K phải nộp số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng).

Trả cho ông Đoàn Nho P số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025905 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Quách Thị K phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0043033 ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS H. P;
- TAND H. P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Trung Dũng**