

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 87/2021/DS-PT  
Ngày: 16-3-2021  
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Trịnh Thị Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 484, ấp C, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Hoàng Văn Tr, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số 115, đường Quốc lộ 1A, khu phố 1, thị trấn B, huyện , tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 348/8, ấp 8, xã Phước T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 18/6/2020 của Bà Nguyễn Thị Ngọc L và quá trình giải quyết vụ án Ông Hoàng Văn Tr là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 23/10/2019 bà L và Ông Nguyễn Thanh X có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, diện tích 1.273m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17 với giá trị là 1.250.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc cho ông X là 200.000.000 đồng hẹn hai tháng sau làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận cụ thể như sau:

Ngày 23/11/2019, bà L sẽ thanh toán cho ông X 700.000.000 đồng; ngày 08/12/2019 thanh toán tiếp 350.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 09/12/2019, bà L có giao cho ông X 700.000.000 đồng, ông X có ký nhận, sau đó bà L hẹn đến ngày 20/12/2019 sẽ giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng còn lại cho đủ tiền chuyển nhượng thửa đất số 397. Tuy nhiên, do thủ tục tách thửa đất số 397 ra thành nhiều thửa nhỏ không được nên ngày 20/12/2019 hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông X; cụ thể: Ông X có trả cho bà L 810.000.000 đồng (trong đó có 700.000.000 đồng giao cho ông X ngày 09/12/2019 và 110.000.000 đồng chi phí đầu tư, xây dựng trên thửa đất số 397). Bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả nguyên hiện trạng đầu tư trên đất cho ông X, bà L đã thực hiện công việc của mình xong. Còn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông X chưa giao lại cho bà L, nay bà L yêu cầu ông X hoàn trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

*Ông Nguyễn Thanh X là bị đơn trình bày:* Ông X thống nhất với trình bày của bà L về số thửa đất, giá trị hợp đồng chuyển nhượng, số tiền cọc và tiền chuyển nhượng đã thanh toán. Tuy nhiên, ông X không thống nhất với bà L về thời hạn thanh toán.

Bà L hẹn ngày 23/11/2019, bà L sẽ thanh toán cho ông 700.000.000 đồng, hẹn đến ngày 08/12/2019 sẽ trả tiếp 350.000.000 đồng còn lại. Nhưng đến ngày 09/12/2019 bà L chỉ giao cho ông 700.000.000 đồng, bà L hẹn đến ngày 20/12/2019 sẽ thanh toán tiếp 350.000.000 đồng còn lại nhưng bà L không thực hiện nên hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Cùng ngày 20/12/2019, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông; ngày 27/12/2019 ông có trả cho bà L 810.000.000 đồng (trong đó có 700.000.000 đồng ông nhận ngày 09/12/2019 và 110.000.000 đồng chi phí đầu tư, xây dựng trên thửa đất số 397). Bà L cũng không đặt ra số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng đối với ông. Bà L đã không thực hiện như thỏa thuận nên phải chịu mất tiền cọc theo đúng nội dung đã thỏa thuận.

Vụ kiện đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của Bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với Ông Nguyễn Thanh X.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” ngày 23/10/2019 (giấy viết tay) giữa bà L, ông X đối với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 10.000.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí án dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000522 ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Bà L phải nộp tiếp là 5.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/12/2020, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Hoàng Văn Tr đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Theo đơn khởi kiện bà L yêu cầu ông X có nghĩa vụ trả cho bà L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tuy nhiên, để giữ mối quan hệ giữa hai bên nên bà L đề nghị thỏa thuận với bị đơn, đề nghị ông X hoàn trả lại cho bà L 65.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại ông X được hưởng.

Ông Nguyễn Thanh X trình bày: Ông đồng ý hoàn trả cho bà L 65.000.000 đồng tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Xét thấy các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Ông X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L 65.000.000 đồng tiền cọc. Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái với đạo đức và pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L được thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ngọc L, thấy rằng:

Ngày 23/10/2019, Bà Nguyễn Thị Ngọc L và Ông Nguyễn Thanh X thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết và chuyển nhượng thửa đất số 397, diện tích 1.273m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại huyện Châu Thành thuộc quyền sử dụng của ông X; giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay. Nội

dung giấy đặt cọc thể hiện: Ngày 23/9/2019, bà L đặt cọc cho ông X 200.000.000 đồng; ngày 23/11/2019 thanh toán tiếp 700.000.000 đồng; ngày 08/12/2019 thanh toán số tiền còn lại 350.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 23/10/2019 bà L đặt cọc 200.000.000 đồng; ngày 09/12/2019 bà L thanh toán cho ông X 700.000.000 đồng, bà L hẹn đến ngày 20/12/2019 thanh toán tiếp 350.000.000 đồng còn lại nhưng chưa thực hiện. Như vậy, tổng số tiền bà L đã thanh toán cho ông X là 900.000.000 đồng.

Đến ngày 20/12/2019 hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã xác lập ngày 23/12/2019; hai bên thỏa thuận: Ông X hoàn trả lại cho bà L 810.000.000 đồng (bao gồm 700.000.000 đồng ông X nhận ngày 09/12/2019 và 110.000.000 đồng chi phí bà L đã đầu tư xây dựng trên thửa đất 397). Các bên không tranh chấp số tiền 810.000.000 đồng và thửa đất đã hoàn trả. Bà L và ông X chỉ tranh chấp số tiền đặt cọc đã thanh toán ngày 23/9/2019. Bà L cho rằng ông X chưa trả lại cho bà 200.000.000 đồng tiền cọc nên ông X phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho bà. Ông X không đồng ý với yêu cầu của bà L vì cho rằng khi thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà L không đề cập số tiền đặt cọc thì có nghĩa bà L chấp nhận mất tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên bà kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan kháng cáo của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau: Ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 65.000.000 đồng.

Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Phát biểu của kiểm sát viên là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 65.000.000 đồng phải thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

Áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, về việc Bà Nguyễn Thị Ngọc L “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với Ông Nguyễn Thanh X, cụ thể như sau:

Buộc Ông Nguyễn Thanh X có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 65.000.000đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh X phải chịu 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000522 ngày 15/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000787 ngày 11/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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, Điều 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**Huỳnh Thị Hồng Vân**

**Các Thẩm Phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Thiện Tâm – Trịnh Thị Phúc**

**Huỳnh Thị Hồng Vân**