

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT
Ngày 18-02-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - 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.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2022/QĐPT-DS, ngày 04 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐPT-DS ngày 26/01/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981; thường trú: Thôn Đ, xã X, huyện M, Thành phố Hà Nội; tạm trú: Tổ 1A, khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Đỗ Phi Y, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 2/86, khu phố B, phường B, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 2/86 khu phố B, phường B, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Bá H, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Bồ Quốc V, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 1, xã T1, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 2/86 khu phố B, phường B, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

5. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Tân Thành, huyện B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh B, chức vụ: Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2020, bản tự khai ngày 18/11/2020, biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2020, bản tự khai ngày 04/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Qua giới thiệu của ông Lê Văn T, ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y tiến hành thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.160m² với giá 1.900.000.000 đồng. Diện tích đất này thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y. Để thực hiện việc thỏa thuận, hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019, hợp đồng được lập thành hai bản, ông D giữ một bản và bà Y giữ một bản. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như sau: Ông D sẽ nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.160m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương của bà Y với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, ông D đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.700.000.000 đồng sẽ trả hết khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông D không nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì ông D sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng mà ông D đã đặt cọc, nếu bà Y không chuyển nhượng thửa đất cho ông D thì bà Y phải trả cho ông D gấp đôi số tiền đặt cọc tương đương với số tiền 400.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 22/6/2019 đến ngày 22/7/2019, bà Y phải hoàn tất hồ sơ để đến Phòng Công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng. Ông D đã tiến hành đưa số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y ngay sau khi hai bên ký hợp đồng.

Đến ngày 08/7/2019, bà Y lấy lý do về việc hồ sơ chưa xong nên đề nghị ông D tiếp tục đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng để bà Y lo các thủ tục chuyển nhượng. Ông D đã đồng ý và đưa thêm cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng và đề nghị bà Y ghi thêm vào giấy đặt cọc về nội dung bà Y nhận thêm số tiền trên. Trước khi hết hạn hợp đồng, bà Y có gọi điện cho ông D báo về việc thủ tục hành chính bà Y chưa thực hiện xong nên đề nghị gia hạn hợp đồng đặt cọc đến khi nào thực hiện xong thủ tục hành chính liên quan đến việc đo đạc lại diện tích thực tế, trích lục, chứng nhận đất không có tranh chấp thì sẽ tiến hành việc chuyển nhượng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thực tế thì bà Y phát hiện phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y không đúng theo diện tích thực tế. Cụ thể: Phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hai cạnh tiếp giáp hai đường đất ở phía Nam và phía Đông nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích đất này chỉ còn tiếp giáp với con đường tại cạnh phía Đông, các cạnh còn lại thì tiếp giáp với thửa đất 512, tờ bản đồ số 30 (diện tích 749,2m² thuộc thửa đất số 512 nằm hoàn toàn trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho thửa đất số 375) và diện tích thực tế ít hơn so với diện tích đất được cấp là khoảng 126,2m².

Bà Y đề nghị ông D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với phần diện tích đất thực tế thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông D không đồng ý với việc chuyển nhượng trên vì diện tích thực tế không giống với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất thực tế nhỏ hơn, cạnh phía Nam và cạnh phía Đông không tiếp giáp hai đường đất). Ông D đề nghị bà Y chuyển nhượng phần diện tích 2.160m² đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà Y không đồng ý. Nhận thấy bà Y đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông D đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y; buộc bà Đỗ Phi Y trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000 đồng và số tiền 200.000.000 đồng bà Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019; buộc bà Đỗ Phi Y bồi thường cho ông Nguyễn Văn D gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận do vi phạm sự thỏa thuận, tương đương với số tiền 400.000.000 đồng (số tiền 400.000.000 đồng này là số tiền phạt cọc gấp đôi của số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc vào ngày 22/6/2019).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì ông D không đồng ý. Trường hợp tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông D đồng ý về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu.

[2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Phi Y ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Đỗ Phi Y trình bày thống nhất với ông Nguyễn Văn D về quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 và số tiền đã nhận của ông Nguyễn Văn D. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, bà Y đề nghị ông D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với phần diện tích đất thực tế thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông D không đồng ý với việc chuyển nhượng trên vì diện tích thực tế không giống với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận (diện tích đất thực tế nhỏ hơn, cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc không tiếp giáp hai đường đất). Ông D đề nghị bà Y chuyển nhượng phần diện tích 2.160m² đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà Y không thể thực hiện do vướng thủ tục pháp lý. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Y có kiến như sau: Đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y thì bà Y không đồng ý vì hợp đồng này bị vô hiệu. Đối với yêu cầu buộc bà Đỗ Phi Y trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000 đồng và số tiền 200.000.000 đồng bà Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019 thì bà Y chỉ đồng ý trả cho ông D số tiền 360.000.000 đồng bởi vì bà Y đã bỏ ra số tiền 40.000.000 đồng là tiền hoa hồng để đưa cho ông Lê Văn T và những người đi cùng ông T. Đối với yêu cầu buộc bà Đỗ Phi Y bồi thường cho ông Nguyễn Văn D gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận do vi phạm sự thỏa thuận, tương đương với số tiền 400.000.000 đồng thì bà Y không đồng ý bởi vì bà Y không vi phạm nghĩa vụ trong nội dung hợp đồng đặt cọc. Việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan (diện tích đo đạc thực tế không đúng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà Y có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y là vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị B xin rút lại yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y có nguồn gốc là do bà B tặng cho con gái là bà Đỗ Phi Y. Khi thực hiện thủ tục tặng cho thì không tiến hành đo đạc thực tế. Bà B trình bày thống nhất với bà Y và ông D về việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa bà Y với ông D và số tiền bà Y đã nhận của ông D. Khi xảy ra tranh chấp, ông D đề nghị bà Y chuyển nhượng phần diện tích 2.160m² theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà Y không thể thực hiện do phần diện tích thỏa thuận đặt cọc có cả phần

diện tích đất thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 11/8/2020. Bà B không có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 512 cho ông D.

[4] Tại các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T, ông Bồ Quốc V, ông Trần Bá H cùng thống nhất trình bày:

Ông T, ông V và ông H thống nhất về việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 và số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà Y có đưa cho ông Trần Bá H số tiền 40.000.000 đồng là tiền hoa hồng vì đã giới thiệu người mua đất cho bà Y. Ông T, ông V không nhận số tiền trên từ bà Y. Sau đó, ông T, ông V và ông H không rõ hai bên thực hiện hợp đồng đặt cọc trên như thế nào. Do bận công việc, ông T, ông V và ông H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

[5] Tại Công văn số 1332/UBND-NC ngày 11/5/2021 và Công văn số 1605/UBND-NC ngày 03/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:

Căn cứ Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015; khoản 2 Điều 4 Quyết định số 507/QĐ-STNMT ngày 19/6/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động đất đai (tách thửa, hợp thửa, chỉnh lý diện tích, chuyển quyền...) thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Ủy ban nhân dân huyện B có đơn xin giải quyết vắng mặt.

[6] Tại Công văn số 138/CNVPĐKĐĐ-ĐK ngày 12/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp nội dung như sau:

Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại đơn vị, hiện nay thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T đã được đăng ký biến động đo đạc lại diện tích từ 2.160m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2017 giảm còn 2.033,8m² theo cập nhật biến động ngày 27/3/2020. Nguyên nhân biến động do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà căn cứ vào bản trích lục thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ký xác nhận ngày 27/4/2017. Đồng thời, trước thời điểm ngày 22/6/2019, bà Đỗ Phi Y không có được thông báo về việc xảy ra biến động trên. Nguyên nhân ngày 26/6/2019, Chi nhánh mới thực hiện tiếp nhận hồ sơ yêu cầu trích lục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T của bà Đỗ Phi Y. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại đơn

vị xác định thửa đất có diện tích, hình thể sai lệch giữa giấy chứng nhận được cấp với bản đồ địa chính được đo đạc chỉnh lý năm 2017 của xã T. Do đó, ngày 28/6/2019 Chi nhánh ban hành Công văn số 1877/CNVPĐKĐĐ-KT về việc thông báo kết quả thực hiện trích lục và trả lại hồ sơ đề nghị bà Y liên hệ nộp hồ sơ đo đạc lại diện tích. Thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02335 ngày 05/7/2017 và đã thực hiện chỉnh lý diện tích do đo đạc lại trên giấy chứng nhận là 2.033,8m² được thực hiện các quyền tại Điều 167 của Luật Đất đai theo quy định.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn bà Đỗ Phi Y.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y đối với diện tích đất 2.160m² thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y.

- Buộc bà Đỗ Phi Y có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

- Buộc bà Đỗ Phi Y có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc buộc bà Đỗ Phi Y trả lại cho ông Nguyễn Văn D gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận do vi phạm sự thỏa thuận, tương đương với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Phi Y về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/6/2021 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường tiền đặt cọc như nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019.

Quyết định kháng nghị số 06/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn bà Đỗ Phi Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y đối với diện tích đất 2.160m², thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y.

- Bà Đỗ Phi Y có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà Đỗ Phi Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019 và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định. Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Do các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của vị Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 đã ký giữa

ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y là vô hiệu, việc rút yêu cầu phản tố của đại diện bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, phần quyết định này của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn bà Đỗ Phi Y thống nhất việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.160m², thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.900.000.000 đồng. Ông D đã đặt cọc cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 22/7/2019 sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông D sẽ giao đủ số tiền còn lại, các bên còn thỏa thuận nếu bà Y không bán thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà ông D đã đặt cọc và trả lại số tiền nhận thêm sau lần đặt cọc (nếu có); nếu ông D không mua thì coi như tự ý hủy bỏ hợp đồng và mất số tiền đặt cọc cho bà Y. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc xong, đến ngày 08/7/2019, ông D tiếp tục đưa thêm cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng để bà Y thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bị đơn, vì tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận về việc bà Y sẽ chuyển nhượng cho ông D phần đất có diện tích 2.160m² thuộc thửa đất số 375 với vị trí giáp hai mặt tiền đường đất như theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y nhưng khi đo đạc thực tế và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích chỉ còn lại 2.033,8m² và hình thể không giống ban đầu. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 800.000.000 đồng. Bị đơn xác định không có lỗi khi diện tích đất thuộc thửa số 375 bị chỉnh lý theo đúng diện tích thực tế, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển nhượng theo đúng diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bị đơn không thể thực hiện vì bị đơn chỉ có quyền quyết định đối với phần diện tích sau khi bị đơn đã tiến hành điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế là 2.033,8m². Bị đơn chỉ đồng ý trả cho ông D số tiền 360.000.000 đồng bởi vì bị đơn đã bỏ ra số tiền 40.000.000 đồng là tiền hoa hồng để đưa cho ông Lê Văn T và những người đi cùng ông T.

Nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y đối với diện tích đất 2.160m², thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y.

- Bà Đỗ Phi Y có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà Đỗ Phi Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019 và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và Quyết định kháng nghị số 06/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

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

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Phi Y phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2021 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn bà Đỗ Phi Y, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y đối với diện tích đất 2.160m² thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 30, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02335 ngày 05/7/2017 cho bà Đỗ Phi Y.

- Bà Đỗ Phi Y có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà Đỗ Phi Y đã nhận thêm vào ngày 08/7/2019 và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn bà Đỗ Phi Y về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 22/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Phi Y là vô hiệu.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 10.300.000đ (mười triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0031208 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Đỗ Phi Y phải chịu số tiền 10.300.000đ (mười triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0054670 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương, bà Đỗ Phi Y còn phải nộp thêm số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

3. Về phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0054803 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền