

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 398/2023/DS-PT  
Ngày 19-9-2023  
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 Nguyễn Ngọc Mai

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền  
Bà Trần Thị Thanh Trúc

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:***  
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2023/TLPT-DS ngày 23/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 1, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 18/9/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Thanh B, sinh năm 1987; địa chỉ: số 47/10 N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 hoặc ông Trần Anh L1, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: số 871A T, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2022), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1964, chết ngày 27/7/2023.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:*

1.1 Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1982; có đơn xin xét xử vắng mặt

1.3 Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984; có mặt.

1.4 Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1988; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 1, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V, địa chỉ: số 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tiết Văn T2, chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Ngọc S1, chức vụ: Cán bộ Pháp chế Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V, Chi nhánh khu công nghiệp S (Giấy ủy quyền ngày 02/3/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 30/3/2022 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết giữa ông Đinh Thanh B với ông Nguyễn Văn L nên ông B thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 582 tờ bản đồ số 36 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, cập nhật ngày 28/2/2020.

Ngày 28/10/2020, ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương, theo đó ông B đặt cọc cho bà H và ông L số tiền 3.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V – Chi nhánh khu công nghiệp S, thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 28/10/2020 thì bà H, ông L và ông B sẽ liên hệ tổ chức có thẩm quyền thực hiện thủ tục công chứng, đến hạn ký kết hợp đồng ông B không trả tiền chuyển nhượng nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã liên lạc để ông B ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B cứ hẹn lần nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, vì ông B không trả tiền chuyển nhượng cho ông L và bà H nên ông bà không có tiền trả tiền vay ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục xóa thế chấp và chuẩn bị các thủ tục khác phục vụ cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay, ông L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Ngọc H với ông Đinh Thanh B ngày 28/10/2020 đối với thửa đất

số 582 tờ bản đồ số 36 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, công nhận cho ông L được sở hữu số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) do ông B đặt cọc.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đinh Thanh B là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông B thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với ông L bà H như ông L trình bày, số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 6 tháng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất đang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc H, cập nhật biến động ngày 28/2/2020, đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V – Chi nhánh khu công nghiệp S, ngân hàng có thông báo đồng ý cho ông L và bà H nhận tiền cọc chuyển nhượng thửa đất trên.

Theo thỏa thuận giữa ông B với ông L và bà H là sau khi nhận tiền đặt cọc là ông L, bà H phải chuyển tiền này vào ngân hàng, làm thủ tục giải chấp để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B. Tuy nhiên, theo ông B biết thì ông L bà H không chuyển tiền này vào ngân hàng để trả nợ, không làm thủ tục giải chấp để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B.

Do ông L và bà H vi phạm nghĩa vụ dẫn đến hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận được, nay ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Ngày 26/12/2022, ông B có đơn yêu cầu phản tố là buộc ông L bà H trả lại 3.000.000.000 đồng tiền cọc của ông B và phạt cọc 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Bà H là vợ của ông L, bà H thừa nhận bà và ông L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông B như lời trình bày của ông B, do ông B vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ông B không có tiền để ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên như thỏa thuận nên bà H thống nhất với ý kiến của ông L. Về việc ông B trình bày ông L và bà H vi phạm nghĩa vụ, không nộp tiền đã nhận cọc của ông B vào ngân hàng để trả nợ, không làm thủ tục giải chấp để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B thì bà H có ý kiến là do ông B không có tiền trả tiền chuyển nhượng cho bà H và ông L nên ông bà không có tiền nộp vào ngân hàng để trả nợ, ông B mới là người vi phạm hợp đồng, bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V là ông Trần Ngọc S1 trình bày:*

Ngày 27/3/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V – Chi nhánh khu công nghiệp S có ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Ngọc H, theo đó ngân hàng cho ông L và bà H vay 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 582 tờ bản đồ số 36 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay là 120

tháng kể từ ngày 27/3/2020. Ngày 23/6/2022, ông L và bà H đã tắt toán hết khoản nợ vay tại ngân hàng, ngân hàng đã giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà H. Trước đó, sau khi vay tiền được 6-7 tháng thì ông L và bà H có đề nghị với ngân hàng xin được ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất đang thế chấp cho ngân hàng và cam kết sẽ tắt toán nợ cho ngân hàng. Ngân hàng đã đồng ý theo yêu cầu của ông L và bà H, ngày 28/10/2020 ngân hàng đã ra 01 thông báo, nội dung là ngân hàng cho phép ông L và bà H được ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất thế chấp và ông L, bà H phải có nghĩa vụ tắt toán toàn bộ khoản vay cho ngân hàng trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông L cũng như yêu cầu phản tố của ông B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn ông Đinh Thanh B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 3.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Thanh B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 3.000.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ trả lại ông Đinh Thanh B 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) tiền cọc mà ông L, bà H đã nhận và phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), tổng cộng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

3. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 9708, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Ngọc H với ông Đinh Thanh B ký tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự có mặt thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương 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 cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T thống nhất liên đới trả cho ông Đinh Thanh B 1.000.000.000 đồng làm hai đợt: đợt 1: ngày 19/9/2023 trả 300.000.000 đồng (đã thực hiện xong); đợt 2: ngày 19/10/2023: trả

700.000.000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của các bên, sự thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Quá trình tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H đã chết ngày 27/7/2023 theo Trích lục khai tử số 448 ngày 28/7/2023 của UBND xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Theo Tờ tường trình quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Minh T (là con của bà H) do UBND xã A chứng thực ngày 07/8/2023 thể hiện bà Nguyễn Ngọc H có cha là cụ Nguyễn Văn M (chết năm 1968), mẹ là cụ Nguyễn Thị C (chết ngày 30/4/2023), có chồng là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961 (là nguyên đơn trong vụ án này). Bà Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn L có 03 người con chung là: bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1982; ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1988. Căn cứ vào Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H gồm: Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Thanh S.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V Chi nhánh khu công nghiệp S là ông Trần Ngọc S1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc H là bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Thanh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án với nội dung cụ thể như sau:

Hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 9708, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Ngọc H với ông Đinh Thanh B ký tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đinh Thanh B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), được thanh toán theo 2 đợt:

- Đợt 1: Ngày 19/9/2023: Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T thanh toán cho ông Đinh Thanh B 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã thực hiện xong.

- Đợt 2: Ngày 19/10/2023: Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T liên đới thanh toán cho ông Đinh Thanh B 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

[2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 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 L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 9708, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Ngọc H và ông Đinh Thanh B.

- Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đinh Thanh B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), được thanh toán theo 2 đợt:

- Đợt 1: Ngày 19/9/2023: Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T thanh toán cho ông Đinh Thanh B 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã thực hiện xong.

- Đợt 2: Ngày 19/10/2023: Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T liên đới thanh toán cho ông Đinh Thanh B 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không giá ngạch.

4.2. Bị đơn ông Đinh Thanh B không phải chịu. Hoàn trả cho ông B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001860 ngày 09/3/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0011391 ngày 12/6/2023 (do bà Huỳnh Thị Y nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/9/2023)/.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**





**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán Thành viên**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Ngọc Mai**

