

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 175/2021/DS-PT  
Ngày 23-11-2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Trung  
*Các Thẩm phán:* Ông Cao Huy Cường  
Ông Ngô Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2021/TLPT-DS ngày 14/6/2021 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Châu Lương Nguyễn Khánh V, sinh ngày 02/9/2005 và cháu Lương Nguyễn Khánh Ng, sinh ngày 28/02/2015. Cùng địa chỉ: Số 369/1, khu phố 1A, phường AP, thành phố TA, tỉnh Bình Dương.

Người giám hộ: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 84/1A đường Nguyễn Thanh Tuyền, Phường 2, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Cao Quang T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 187/16 khu phố Bình Phước B, phường BC, thành phố TA, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2019), (ông T có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phan Ngọc Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp Bến Tượng, xã LH, huyện Bàu Bg, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Đỗ Lê Cao Đăng Tr, sinh năm 1980; địa chỉ: 84/19 Dương Đức Hiền, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2021), (ông Tr có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lương Quan B, sinh năm 1953 và bà Trần Thị B1, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Xóm 6, xã GT, huyện GT1, tỉnh Nam Định; ủy quyền cho ông Cao Quang T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số

187/16 khu phố Bình Phước B, phường BC, thành phố TA, tỉnh Bình Dương (theo các Giấy ủy quyền ngày 26/9/2019 và 30/9/2019); (ông T có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Ngọc Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người giám hộ của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 15/5/2018, bà Lương Thị V1 và bà Phan Ngọc Th thỏa thuận lập giấy biên nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc chợ Dông Sỏi, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) trên đất có căn nhà số 8. Phương thức thanh toán 03 lần. Lần thứ nhất, ngày 15/5/2018, thanh toán số tiền 80.000.000 đồng; Lần thứ hai bà V1 thanh toán cho bà Th số tiền 720.000.000 đồng. Lần thứ ba, bà V1 thanh toán cho bà Th số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày ra công chứng sang tên. Thực hiện nội dung giấy biên nhận đặt cọc bà V1 đã thanh toán cho bà Th 02 lần, lần thứ nhất 80.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 15/6/2018, số tiền 450.000.000 đồng, trong phiếu thu ghi còn nợ lại 270.000.000 đồng. Tổng cộng bà V1 đã thanh toán cho bà Th số tiền 530.000.000 đồng. Đến ngày 09/7/2018, bà Lương Thị V1 qua đời. Sau khi bà V1 qua đời, đại diện gia đình nhiều lần gặp mặt bà Th yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và đề nghị bà Th trả lại tiền cọc đã nhận nhưng bà Th không đồng ý. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2018 giữa bà Phan Ngọc Th với bà Lương Thị V1. Buộc bà Phan Ngọc Th trả lại cho những người thừa kế hợp pháp của bà Lương Thị V1 số tiền cọc đã nhận là 530.000.000 đồng.

**- Tại 02 bản tự khai cùng ngày 08/8/2020, bà Phan Thị Th trình bày:**

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018, số tiền đặt cọc lần nhất là 80.000.000 đồng, lần thứ hai bà V1 chỉ thanh toán số tiền 180.000.000 đồng, sau đó bà V1 không thanh toán thêm khoản nào nữa. Do bà V1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, căn cứ vào nội dung thỏa thuận phương thức giải quyết tranh chấp của giấy biên nhận đặt cọc thì bà V1 phải chịu mất tiền cọc. Bà Th trình bày thêm, hiện nay thì bà V1 đã qua đời, biết hoàn cảnh của gia đình bà V1 có con nhỏ là cháu Lương Nguyễn Khánh Ng và Lương Nguyễn Khánh V nên bà Th đồng ý trả lại số tiền cọc cho hai con bà V1, số tiền 200.000.000 đồng với điều kiện một trong hai cháu hoặc 02 cháu phải mở tài khoản tại Ngân hàng trực tiếp đứng tên, bà Th sẽ chuyển tiền vào tài khoản đó.

**- Tại bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Quang B và bà Trần Thị B1 trình bày:**

Ông Lương Quang B và bà Trần Thị B1 là cha, mẹ ruột của bà Lương Thị V1, bà V1 không có chồng, chỉ có 02 con là cháu Lương Nguyễn Khánh V và cháu Lương Nguyễn Khánh Ng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết. Tr hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phần di sản của ông B, bà B1 được hưởng để lại

cho 02 con của bà V1 là Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

*1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ng với bị đơn bà Phan Ngọc Th về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

*Tuyên bố giấy biên nhận đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/5/2018 giữa bà Phan Ngọc Th với bà Lương Thị V1 là vô hiệu.*

*Buộc bà Phan Ngọc Th trả lại cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Lương Thị V1 là cháu Lương Nguyễn Khánh V, Lương Nguyễn Khánh Ng, ông Lương Quang B và bà Trần Thị B1 số tiền 530.000.000 đồng đã nhận cọc.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Quang B và bà Trần Thị B1 đồng ý tặng cho cháu Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ng số tiền 265.000.000 đồng mà ông B và bà B1 được hưởng trong số tiền 530.000.000 đồng.*

*Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Phan Ngọc Th chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, bà Th còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/4/2021, bà Phan Ngọc Th là bị đơn có đơn kháng cáo; nội dung cho rằng bị đơn chỉ nhận được của bà Lương Thị V1 số tiền 260.000.000 đồng và bị đơn đồng ý hoàn trả lại cho bà V1 260.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại phúc thẩm theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2018 nhưng hợp đồng không thể thực hiện được do bị đơn đã chết. Tài liệu, chứng cứ thể hiện bị đơn đã nhận tiền cọc của bà V1 530.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 530.000.000 đồng là có căn cứ. Hợp đồng đặt cọc do đại diện bị đơn cung cấp không làm thay đổi vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hai cháu Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ngọc (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Phan Ngọc Th (sau đây viết là bị đơn) yêu

cầu hủy giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Phan Ngọc Th với bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị V1 (bà V1 là mẹ đẻ của V, Ngọc; bà V1 chết ngày 09/7/2018) và yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 530.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận cọc nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà, đất.

[2] Bị đơn khai: Bị đơn có nhận tiền cọc của bà V1 02 lần với số tiền 260.000.000 đồng (lần 01 là 80.000.000 đồng, lần 02 là 180.000.000 đồng). Do bà V1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu mất tiền cọc. Nay bà V1 bệnh chết, để lại 02 con nhỏ. Bị đơn đồng ý trả lại 260.000.000 đồng tiền cọc.

[3] Nhận thấy: Theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 thì các bên thỏa thuận với nội dung: Bà Th chuyển nhượng cho bà V1 căn nhà số 8 tại xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (không xác định diện tích, vị trí, tứ cận, tài sản gắn liền thửa đất, tờ bản đồ số mấy; không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở) với giá 2.000.000.000 đồng. Ngày 15/5/2018 (lần 01 ngay khi lập giấy biên nhận đặt cọc), bà V1 giao cho bị đơn 80.000.000 đồng. Lần 02 các bên thỏa thuận giao 720.000.000 đồng. Lần 03 các bên thỏa thuận giao 1.200.000.000 đồng bằng hình thức trả góp 7.000.000 đồng/tháng với điều kiện bị đơn phải hoàn thành thủ tục hợp đồng chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho bà V1. Đồng thời các bên có thỏa thuận về việc xử lý vi phạm hợp đồng. Giấy biên nhận đặt cọc có ký xác nhận của bà V1 và bị đơn. Xét nội dung thỏa thuận của các bên nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các Điều: 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, ngày 09/7/2018 bà V1 chết, giao dịch giữa các bên cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét về việc giao nhận tiền: Nguyên đơn cho rằng mẹ của các nguyên đơn là bà V1 đã đặt cọc giao tiền cho bị đơn 02 lần với số tiền 530.000.000 đồng. Lần 01 ngày 15/5/2018 ngay khi lập giấy biên nhận đặt cọc giao 80.000.000 đồng. Lần 02: ngày 15/6/2018 giao 450.000.000 đồng có phiếu thu. Bị đơn cho rằng: Chỉ nhận của bà V1 260.000.000 đồng (lần 01 ngày 15/5/2018 là 80.000.000 đồng, lần 02 ngày 15/6/2018 là 180.000.000 đồng). Theo phiếu thu ngày 15/6/2018, bà V1 chỉ nộp 180.000.000 đồng trong tổng số 450.000.000 đồng còn nợ lại 270.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại cho bà V1 260.000.000 đồng (bút lục 52, đơn kháng cáo và tại phiên tòa). Thấy rằng: Tại Phiếu thu ngày 15/6/2018 (bút lục 13) nội dung: Người nộp tiền là bà Lương Thị V1; lý do nộp: Cọc nhà số 8, số tiền nộp 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu). Còn nợ 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu). Số tiền 450.000.000 đồng mà bị đơn nhận của bà V1 là một phần của số tiền 720.000.000 đồng bà V1 nộp lần 02 (720.000.000 đồng – 450.000.000 đồng còn nợ lại 270.000.000 đồng) phù hợp với thỏa thuận của các bên theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 (bút lục 12). Phiếu thu có ký xác nhận của bị đơn. Do vậy có cơ sở xác định bị đơn đã nhận tiền cọc của bà V1 02 lần là 530.000.000 đồng (80.000.000 đồng + 450.000.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

tuyên bố giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn 530.000.000 đồng; đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông B, bà B1 (cha, mẹ đẻ của bà V1) để lại số tiền được hưởng 265.000.000 đồng cho các nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật các Điều: 3, 131, 407 Bộ luật Dân sự và Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xuất trình hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2018 và Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2018 có nội dung: Bà Th được vợ chồng ông Phan Tấn Tiến, bà Ngô Thị Mỹ Kiều ủy quyền cho bà Th được nhận cọc chuyển quyền sử dụng đất; nhưng nội dung không làm thay đổi bản chất của vụ án.

[5] Xét không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 3, 122, 123, 131, 407, 422 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 12, 26, 27, 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.
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Ngọc Th. Giữ nguyên Bản án số 17/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cháu Lương Nguyễn Khánh V và cháu Lương Nguyễn Khánh Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Phan Ngọc Th.

- Tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2018 giữa bà Phan Ngọc Th với bà Lương Thị V1 vô hiệu. Buộc bà Phan Ngọc Th hoàn trả lại số tiền 530.000.000 đồng (đã nhận tiền cọc của bà Lương Thị V1) cho cháu Lương Nguyễn Khánh V và cháu Lương Nguyễn Khánh Ng (con đẻ của bà V1).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Quang B và bà Trần Thị B1. Tặng cho các cháu Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ng số tiền 265.000.000 đồng trong số tiền 530.000.000 đồng.

### **2. Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Bà Phan Ngọc Th phải nộp 300.000 đồng. Lương Nguyễn Khánh V và Lương Nguyễn Khánh Ng được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Bà Phan Ngọc Th phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054511 ngày 04/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ Tr hợp pháp luật có quy định khác.

Tr hợp bản án 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Thành Trung**