

**Bản án số: 85/2022/DS-PT**  
**Ngày 12-9-2022**

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thư  
Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Tâm-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:** Ông Lê Văn Quang-Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 40/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà **Tạ Thị Thu H**, sinh năm 1982 “*vắng mặt*”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố T, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1983

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp T1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Đều uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Trần Minh T**, sinh năm 1970; nơi cư trú tại địa chỉ: Khu phố T, huyện B, tỉnh Bình Phước “*có mặt*”

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1956 “*có mặt*”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp T1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

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

1. Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1970, đồng thời là người được các

nguyên đơn uỷ quyền tham gia tố tụng trong vụ án “có mặt”

2. Bà **Trần Thị H2**, sinh năm 1955 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp T1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn H3**-Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV V-Chi nhánh Bình Dương thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương “có mặt”

-*Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Nguyễn Văn T1**.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 09 tháng 9 năm 2020, giữa các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1 (gọi tắt là Bên B) và bị đơn ông Nguyễn Văn T1 (gọi tắt là Bên A) có thoả thuận, ký bằng văn bản với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất”, theo đó các nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 500 triệu đồng (trong số tiền 500 triệu đồng này thì gồm tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H và ông Trần Minh T 250 triệu đồng và của cá nhân nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 250 triệu đồng) để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng là 01 thửa đất số 02-Tờ bản đồ số 56-Diện tích 4.641,8m<sup>2</sup>, trong đó có 120 m<sup>2</sup> đất thổ cư, tọa lạc tại ấp T1, thị trấn T, huyện B với giá 2,5 tỷ đồng, do đã đặt cọc 500 triệu đồng nên còn lại 02 tỷ đồng thanh toán sau khi ký kết hợp đồng trên. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, các bên thoả thuận cụ thể trong “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” trên như sau: “**Điều 1:** Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng mua bán giữa A và B (Sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc). **Điều 2:** Khi hợp đồng mua/bán được thực hiện, số tiền trên sẽ được trừ vào nghĩa vụ trả tiền của Bên B. Nếu Bên B từ chối việc thực hiện Hợp đồng mua/bán thì số tiền trên sẽ thuộc về Bên A. Nếu Bên A từ chối việc thực hiện Hợp đồng mua/bán thì ngoài việc phải trả lại cho Bên B số tiền trên, **Bên A còn phải trả cho Bên B số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ).** **Điều 3:** Hai bên cùng đọc lại những điều trên, hiểu rõ nội dung và đồng ý ký tên dưới đây để làm bằng chứng. Bên A: (ghi rõ: đã nhận đủ tiền và ký tên)”. Tuy nhiên, sau khi hết 10 ngày bị đơn từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận với các nguyên đơn nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải trả phải trả cho các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, Nguyễn Thị H1 và ông Trần Minh T đầy đủ số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó 500 triệu đồng tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 tỷ đồng tiền phạt cọc.

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và cho rằng thực tế bị đơn không nhận được số tiền đặt cọc 500 triệu đồng của các nguyên đơn. Ngày 05 tháng 11 năm 2020 bị đơn có đơn phản tố yêu cầu huỷ bỏ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09 tháng 9 năm 2020 với lý do Hợp đồng đặt cọc trên là giả tạo.

Tại Bản án số 01/2022/DSST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Minh T đầy đủ tổng số tiền 01 tỷ 500 triệu đồng, trong đó trả cho nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H và ông Trần Minh T tổng số tiền 750 triệu đồng và trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền 750 triệu đồng.*

2. *Không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về yêu cầu huỷ bỏ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09 tháng 9 năm 2020.*

Ngoài ra, còn quyết định về án phí, chi phí giám định, biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 01 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm bị kháng cáo trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đã thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09 tháng 9 năm 2020 là của chính bị đơn ông Nguyễn Văn T1. Lời thừa nhận của bị đơn phù hợp với các kết quả của Kết luận giám định số 2344/C09B ngày 24 tháng 5 năm 2021 và Kết luận giám định số 2344-1/C09B ngày 15 tháng 6 năm 2021 đều của Phân viện Khoa học Hình sự-Viện khoa học Hình sự-Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, “Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 09/9/2020 và việc giao nhận số tiền đặt cọc 500 triệu đồng là có thật, các bên giao kết hợp đồng trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm

của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực bắt buộc thực hiện, nếu không thực hiện thì phải chịu trách nhiệm theo thoả thuận đã ký kết.

[2.2] Căn cứ thoả thuận của các bên đương sự trong “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09/9/2020 mà các bên đã ký kết và giao nhận số tiền đặt cọc 500 triệu đồng, căn cứ vào việc từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, Toà án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả lại số tiền 500 triệu đồng mà bị đơn đã nhận đặt cọc của các nguyên đơn và phạt cọc bị đơn với số tiền 01 tỷ đồng, tổng cộng là 01 tỷ 500 triệu đồng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng với thoả thuận trong hợp đồng của các bên đương sự và đúng với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Còn việc bị đơn cho rằng không có việc giao nhận tiền trên thực tế và yêu cầu phản tố huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc trên nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[2.3] Từ những cơ sở và lập luận nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[5] Án phí và chi phí giám định: Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Về chi phí giám định là 10 triệu đồng các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1,

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ vào điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1, **buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Minh T đầy đủ tổng số tiền 01 tỷ 500 triệu đồng, trong đó trả cho nguyên đơn bà Tạ**

**Thị Thu H và ông Trần Minh T tổng số tiền 750 triệu đồng và trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền 750 triệu đồng.**

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về yêu cầu huỷ bỏ “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09 tháng 9 năm 2020.

4. Án phí và chi phí giám định: Căn cứ các điều 147, 148, 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của 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,

4.1. Về án phí

4.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 được miễn nộp. Các nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H, Nguyễn Thị H1 được trả lại số tiền 28.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0017471 ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

4.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 được miễn nộp.

4.2. Về chi phí giám định là 10 triệu đồng các nguyên đơn tự chịu và đã thực hiện xong.

5. 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Nhân**