

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 171/2021/DS-PT  
Ngày 18-11-2021  
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 Ngô Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Lưu Thị Mỹ Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Cảnh – 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 18 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Anh Đỗ Thế Ph, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 4/6, khu phố Bình Q, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1996; địa chỉ: Số nhà 78A, Đại lộ B, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 28/11/2020), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đinh Tấn Tuấn – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Phú Trường, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

1.2. Chị Nguyễn Thị Hoài Tr, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 4/6, khu phố Bình Q, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Chị Trần Thị Hoàng Y, sinh năm 1986; địa chỉ: Số nhà 137, đường N25, khu phố 1, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 42/23, đường Ng, phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2.2. Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Tổ 3, thôn 8, xã Đa Kai, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: Đường Nguyễn Tri Phương, tổ 9, ấp Phú T, phường Phú Ch, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Trần Thị Hoàng Y, anh Phạm Văn H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 8 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn Anh Đỗ Thế Ph (do Anh Nguyễn Thái H làm đại diện) và chị Nguyễn Thị Hoài Tr thống nhất trình bày:

Ngày 10 tháng 8 năm 2020, vợ chồng anh Ph, chị Tr và chị Trần Thị Hoàng Y có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung vợ chồng anh Ph, chị Tr nhận chuyển nhượng của chị Y diện tích đất 80,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 77, tại phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 852918 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08214) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2018.

Hai bên xác lập giao dịch bằng hai hợp đồng đặt cọc, gồm một Hợp đồng đặt cọc được lập bằng giấy tay ngày 10/08/2020 có người làm chứng ghi giá chuyển nhượng là 2.840.000.000 đồng; một hợp đồng đặt cọc được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G ngày 13/08/2020.

Anh Ph, chị Tr đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng vào ngày 25/08/2020.

Chị Y đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nên yêu cầu anh Ph, chị Tr đặt cọc thêm số tiền là 1.650.000.000 đồng để chị Y thanh toán cho Ngân hàng và xoá thế chấp. Ngày 13/08/2020 chị Tr và chị Y, anh Phạm Văn H1 (chị Y và anh H1 đã ly hôn) ký kết Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 9553 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD dựa theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 10/08/2020. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc lập tại Văn phòng công chứng là 2.850.000.000 đồng, (số tiền tăng thêm 10.000.000 đồng do chị Y yêu cầu hỗ trợ chi phí để trả tiền lãi Ngân hàng).

Ngày 22/08/2020, anh Ph, chị Tr yêu cầu chị Y cho biết thông tin về Giấy xác nhận tình trạng bất động sản thì anh Ph, chị Tr được biết khu đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở tự cải tạo, một phần thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông dự kiến mở rộng. Sau đó, anh Ph, chị Tr có lên trang thông tin quy

hoạch tỉnh Bình Dương để kiểm tra lại thông tin thì phát hiện gần như toàn bộ diện tích đất trên đều thuộc quy hoạch đường giao thông dự kiến mở rộng, theo Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 24/07/2014 về phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Ch.

Vì vậy, anh Ph, chị Tr nhiều lần yêu cầu chị Y huỷ hợp đồng đặt cọc, hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận theo thỏa thuận nhưng chị Y không đồng ý.

Anh Ph, chị Tr khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020 được ký giữa Anh Đỗ Thế Ph và chị Trần Thị Hoàng Y;

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2020 được ký giữa chị Nguyễn Thị Hoài Tr và chị Trần Thị Hoàng Y, anh Phạm Văn H1, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G chứng thực ngày 13/8/2020.

- Buộc chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 phải trả lại cho vợ chồng anh Ph, chị Tr số tiền cọc đã nhận là 1.850.000.000 đồng.

- Buộc chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc 1.850.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tính từ ngày 24/8/2020 cho đến khi chị Y trả lại đủ tiền cho vợ chồng anh Ph, chị Tr, mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại điều 468 Bộ luật Dân sự.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc và thay đổi thời gian tính lãi, yêu cầu tính lãi từ ngày 27/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, không yêu cầu tính lãi từ ngày 24/8/2020 đến khi trả xong tiền như yêu cầu khởi kiện ban đầu.

*- Bị đơn chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 do người đại diện hợp pháp (anh Phạm Minh Tuấn) trình bày:*

Anh Tuấn thống nhất với lời trình bày bên nguyên đơn về thời gian ký kết và hình thức hợp đồng đặt cọc; thống nhất số tiền đặt cọc chị Y, anh H1 đã nhận từ vợ chồng anh Ph, chị Tr là 1.850.000.000 đồng.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Ph, chị Tr thì phía chị Y, anh H1 không đồng ý, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, phía anh Ph, chị Tr từ chối giao kết hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G nên phải mất cọc;

Thứ hai, hợp đồng đặt cọc (viết tay) ngày 10/8/2020 đã được thay thế bằng hợp đồng có công chứng ngày 13/8/2020 nên hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020 không còn giá trị pháp lý.

Thứ ba, hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2020 đúng quy định của pháp luật; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích đất 80,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 77, tại phường Ch, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 852918 (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08214) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2018 đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với các bị đơn chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020 đã ký giữa Anh Đỗ Thế Ph và chị Trần Thị Hoàng Y và hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị Hoài Tr và chị Trần Thị Hoàng Y, anh Phạm Văn H1 đã ký ngày 13/8/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G đã chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 25/8/2020.

1.2. Buộc chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr số tiền đã nhận và lãi phát sinh là: 1.942.500.000 đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngày 09/3/2021, bị đơn anh Phạm Văn H1 và chị Trần Thị Hoàng Y kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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 thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Phạm Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh H1.

[2] Về nội dung: Ý kiến của các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thống nhất với ý kiến của các đương sự được Tòa án ghi nhận tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 16/11/2021, biên bản làm việc ngày 17/11/2017. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm nguyên đơn Anh Đỗ

Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr với bị đơn chị Trần Thị Hoàng Y thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, như sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020 đã ký giữa Anh Đỗ Thế Ph và chị Trần Thị Hoàng Y và hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị Hoài Tr và chị Trần Thị Hoàng Y, anh Phạm Văn H1 đã ký ngày 13/8/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G.

- Bị đơn chị Trần Thị Hoàng Y có trách nhiệm thanh toán cho Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr số tiền 1.750.000.000 đồng và không có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Xét đây là tình tiết mới, thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm và là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn ở cấp phúc thẩm là 1.750.000.000 đồng, nên Tòa án căn cứ mức thu nộp án phí tại danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để điều chỉnh lại số tiền án phí là 64.500.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Y và anh H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 147, Điều 300 và khoản 2 Điều 308, 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 anh Phạm Văn H1, chị Trần Thị Hoàng Y.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2020 ký giữa Anh Đỗ Thế Ph với chị Trần Thị Hoàng Y và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/8/2020 giữa chị Nguyễn Thị Hoài Tr với chị Trần Thị Hoàng Y, anh Phạm Văn H1 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G công chứng số 9553, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2020.

2.2. Chị Trần Thị Hoàng Y có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr số tiền 1.750.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

### 3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Đỗ Thế Ph, chị Nguyễn Thị Hoài Tr có trách nhiệm liên đới nộp 64.500.000 đồng được khấu trừ vào 35.732.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016-0050597 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Anh Ph và chị Tr còn phải nộp 28.768.000 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Hoàng Y và anh Phạm Văn H1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051228 và 0051227 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường 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;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(Đã ký)**

**Ngô Văn Minh**

