

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **204/2024/DS-PT**

Ngày: 31/7/2024

V/v: “*T/c hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Vũ Thị Thu**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Bá Nhu**

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Trí**

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông **Trần Thế Mạnh** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà **Nguyễn Hoàng Thế Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2024/QĐXX-PT ngày 10 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông **Trần Hồng C**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: FZ/HHB, ấp Y1, xã VL A, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

***- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Quốc C1**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022).

***- Bị đơn:***

1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1969;

2. Ông **Vũ Ngọc B**, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Tổ X2, ấp Y2, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

***- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tô X4, khu phố Z1, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2023).

(Bà A có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo án sơ thẩm,*

*- Nguyên đơn ông Trần Hồng C do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Quốc C1 trình bày:*

Ngày 01 tháng 10 năm 2020 ông C và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Ngọc B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 (thửa cũ số 27, tờ bản đồ số 16), xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, giá chuyển nhượng đất là 9.800.000.000đ (chín tỷ tám trăm triệu đồng), ông C đã đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và cam kết, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 01/10/2020 các bên sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15/11/2020, theo thỏa thuận, 2 bên đi ký công chứng hợp đồng, nhưng vợ chồng bà H, ông B không mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hẹn lại đến ngày 20/11/2020. Đúng hẹn, ông C có mặt tại Văn phòng công chứng AH, nhưng vợ chồng bà H, ông B không đến, mà tiếp tục gọi điện hẹn ngày 23/11/2020 sẽ ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng ZZ.

Đến ngày 23/11/2020, hai bên có mặt tại Văn phòng công chứng ZZ, nhưng không thực hiện được việc công chứng hợp đồng vì thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27, xã B, huyện L đang bị Thi hành án dân sự huyện Long Thành ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản. Ông C yêu cầu vợ chồng bà H khi nào đất không còn ngăn chặn thì báo ông để ký hợp đồng, nhưng không thấy vợ chồng bà H báo gì.

Ngày 28/11/2020, ông C đến gặp vợ chồng bà H, ông B hỏi đất đã đủ điều kiện công chứng chưa, thì vợ chồng bà H, ông B đòi ý không chuyển nhượng đất cho ông C nữa.

Sự việc chưa giải quyết xong thì ngày 29/12/2022, vợ chồng bà H, ông B đã tự ý ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc K chuyển nhượng đất cho người khác. Ông C nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H, ông B phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc, nhưng vợ chồng bà H, ông B không thực hiện.

Nay ông C yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Ngọc B với ông Trần Hồng C. Buộc bà H, ông B phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000đ và phạt cọc 1.000.000.000 đ. Tổng cộng 2.000.000.000 đ.

**- Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà thống nhất với ông C về việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2020 giữa 2 bên. Thực tế vợ chồng bà đã nhận 1.000.000.000đ tiền cọc ông C giao vào ngày 01/10/2020 và hai bên có thỏa thuận trong vòng 45 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và thanh toán hết số tiền còn lại.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, sau nhiều lần đàm phán, hai bên thống nhất chiều ngày 23/11/2020 sẽ công chứng hợp đồng. Đến 15 giờ 20 phút ngày 23/11/2020, hai bên có mặt tại Phòng công chứng ZZ để ký hợp đồng, nhưng không công chứng được do thửa đất bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành ngăn chặn.

Lý do thửa đất bị ngăn chặn, do vợ chồng bà phải thực hiện nghĩa vụ trả khoảng 230.000.000 đồng cho Công ty thức ăn gia súc N và phải chịu án phí theo bản án của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Sau khi bà trả tiền cho Công ty N và đóng án phí, thì Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã hủy bỏ ngăn chặn.

Ngày 24/11/2020, bà nhận được Quyết định hủy bỏ biện pháp ngăn chặn của Thi hành án, bà có liên hệ Văn phòng công chứng để hỏi đất đã chuyển nhượng được chưa, thì Văn phòng công chứng trả lời phải có xác nhận UBND xã B về việc thửa đất có thay đổi số tờ, số thửa mới, nên bà phải đi thực hiện việc này.

Đến ngày 28/11/2020, ông C cùng anh Th, anh Tr đến nhà bà cho rằng đất vẫn bị ngăn chặn, nên không mua nữa và yêu cầu trả tiền đặt cọc, vợ chồng bà đề nghị tiếp tục hợp đồng, nếu hủy hợp đồng thì vợ chồng bà chỉ đồng ý trả 600.000.000đ, nhưng ông C không đồng ý. Nay ông C khởi kiện, vợ chồng bà đồng ý trả cho ông C số tiền 500.000.000đ, vì lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông C.

**- Bị đơn ông Vũ Ngọc B trình bày:**

Ông thống nhất ý kiến của bà H về nội dung sự việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc cũng như thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông và ông Trần Hồng C.

Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã áp dụng Điều 328, 357, 418, 423, 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hồng C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Ngọc B.

Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Ngọc B với ông Trần Hồng C.

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Ngọc B phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Hồng C số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bồi thường cho ông Trần Hồng C số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Tổng số tiền bà H, ông B phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hồng C là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11/10/2023, bà Nguyễn Thị A đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả nguyên đơn một nửa tiền cọc là 500.000.000đ.

**- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:***

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại giai đoạn phúc thẩm, giữa ông C và vợ chồng ông B, bà H đã thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể: Các bên thống nhất hủy hợp đồng nhận cọc ngày 01/10/2020; vợ chồng ông B, bà H phải trả cho ông C số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi là 180.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.180.000.000 đồng, thời hạn trả chậm nhất đến ngày 20/11/2024; về án phí thì bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo, đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn.

**[2] Về nội dung:** Theo lời khai của các đương sự có trong hồ sơ và tại phiên tòa, có căn cứ xác định: Ngày 01 tháng 10 năm 2020, ông Trần Hồng C và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Ngọc B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển

nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 (thửa cũ số 27, tờ bản đồ số 16), xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông C đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và cam kết, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 01/10/2020 các bên sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, đến ngày 23/11/2020 hai bên đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, thì phát hiện thửa đất bị Thi hành án Dân sự huyện Long Thành áp dụng biện pháp ngăn chặn cầm chuyển dịch tài sản theo Công văn số 436/CV-CCTHADS ngày 12/11/2020. Ngày 24/11/2020, bà H nhận được Công văn về việc giải tỏa biện pháp ngăn chặn số 449/CV-CCTHADS ngày 18/11/2020 do Thi hành án dân sự huyện Long Thành giao. Theo nguyên đơn, sau khi đạt đủ điều kiện chuyển nhượng, nhưng bị đơn tự ý chuyển nhượng đất cho người khác là vi phạm hợp đồng, nên phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc; còn bị đơn cho rằng ngày 28/11/2020 nguyên đơn đến thông báo không đồng ý mua đất nữa, nên vi phạm hợp đồng, phải mất cọc.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, hai bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng nhận cọc ngày 01/10/2020; vợ chồng ông B, bà H trả cho ông C số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 180.000.000 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.180.000.000 đồng, thời hạn trả chậm nhất đến ngày 20/11/2024; về án phí, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó HĐXX phúc thẩm chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của đương sự.

**[3] Về án phí:** Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 1.180.000.000đ phải thanh toán cho nguyên đơn, cụ thể là: 36.000.000đ + 11.400.000đ (380.000.000đ x 3%) = 47.400.000đ. Án phí phúc thẩm bị đơn không phải chịu.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 36.000.000đ được trả lại cho nguyên đơn, nhưng án sơ thẩm không tuyên nội dung này là thiếu sót, cấp phúc thẩm cần bổ sung và rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

**[4]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng các Điều 328, 357, 423, 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Quốc hội 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:**

- Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Ngọc B với ông Trần Hồng C.

- Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Ngọc B có trách nhiệm trả cho ông Trần Hồng C số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) tiền lãi. Tổng số tiền bà H, ông B có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Hồng C là 1.180.000.000đồng (một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng).

Thời hạn thanh toán hết số tiền trên, chậm nhất đến ngày 20/11/2024.

**2. Về án phí:** Bà H, ông B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 47.400.000đ. Bà H, ông B không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0002386 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào án phí bà H, ông B phải chịu. Bà H, ông B còn phải chịu 47.100.000đ.

Hoàn trả ông Trần Hồng C tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số 0009075 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

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, 7a 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:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Long Thành;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa.

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

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Vũ Thị Thu**

