

Bản án số: 493/2024/DS-PT  
Ngày 12-9-2024  
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;  
Ông Nguyễn Trung Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 351/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 426/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Vũ Văn B, sinh năm 1988; địa chỉ: số D, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số H, đường Đ, tổ A, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996, địa chỉ: B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: số B, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023), có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1959, có mặt;

2. Bà Đoàn Ngọc A, sinh năm 1960, có mặt;

3. Ông Hồ Quốc V, sinh năm 1980, có mặt;

Cùng địa chỉ: số D, tổ F, khu D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, tổ F, khu phố E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Văn Phòng C1; địa chỉ: số G, khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Phú Q – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Vũ Văn B.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 12/6/2024.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Vũ Văn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông B là ông Nguyễn Thái H thống nhất trình bày:*

Ngày 03/01/2023, ông B và ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A có ký kết hợp đồng đặt cọc tại V Công Chứng Nguyễn Phú Q với mục đích ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 3340, tờ bản đồ số 10-5 tọa lạc tại xã (nay là phường), thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng).

Cùng ngày, ông B đã đặt cọc cho ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A với số tiền là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Ngày 30/01/2023, bà Đoàn Ngọc A và con là ông Hồ Quốc V có nhận thêm số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông B đã cọc thửa đất số 3340, tờ bản đồ số 10-5 là 5.250.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), giải thích cho việc ông B đặt cọc với số tiền gần bằng với giá trị chuyển nhượng với lý do ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A cần tiền gấp để trả nợ nên đã yêu cầu ông B đặt cọc với số tiền 5.250.000.000 đồng, sẵn có lượng tiền mặt trong người nên ông B đã chấp nhận phương án mà ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A đưa ra. Số tiền còn lại 250.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi hai bên tiến hành ký hợp đồng công chứng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tức đến ngày 03/04/2023, hai bên phải liên hệ với các tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 01/4/2023, ông B có gửi Thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023, chuyển phát nhanh theo Biên lai số EC824502269VN cho ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A về việc hai bên sẽ tiến

hành ký hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 15h ngày 03/4/2023 tại Văn Phòng C1; địa chỉ: số G, khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, đến 15h ngày 03/4/2023, tại V Công Chứng N, ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A không có mặt theo thông báo nói trên.

Trong hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận trường hợp ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì phải trả lại ông số tiền đã nhận cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đã nhận cọc.

Ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A đã vi phạm những thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 nên phải chịu hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nay ông B yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 được ký kết tại Văn Phòng C1 giữa ông B với ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A.

+ Buộc ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A, ông Hồ Quốc V liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông B các khoản tiền gồm: trả lại cho ông B số tiền đã đặt cọc là 5.250.000.000 đồng; trả cho ông B số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng với số tiền là: 5.250.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả cho ông B là 10.500.000.000 đồng (mười tỷ năm trăm triệu đồng).

- Bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A, ông Hồ Quốc V thống nhất trình bày:

Ông L và bà A, ông V trước đây do có khó khăn nên có nhận số tiền vay của ông B là 4.500.000.000 đồng. Khi nhận có mặt ông L và bà A cùng ông V (là con); hai bên có ký hợp đồng đặt cọc của ông B đối với thửa đất mà ông, bà đang ở. Hiện tại ông V đang ở cùng ông L và bà A cùng với ông C trên 03 căn nhà của thửa đất tranh chấp, căn nhà của ông C, nhà của ông V, nhà của ông L, bà A. Trước yêu cầu khởi kiện của ông B, ông bà đồng ý trả lại số tiền gốc cho ông B. Ông bà đang làm thủ tục vay ngân hàng để lấy tiền trả lại cho ông B. Số tiền xác nhận 5.250.000.000 đồng trong hợp đồng đặt cọc thực chất là tiền vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Tòa án ban hành và tổng đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập tham gia phiên tòa, các văn bản tố tụng khác nhưng ông C cũng không đến Tòa án tham gia phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P trình bày:

Bà P là em ruột của ông Vũ Văn B, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa ông Vũ Văn B với bị đơn là ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A thì anh bà là ông Vũ Văn B có nhờ bà chuyển số tiền 3.500.000.000 đồng bằng hình thức

chuyển khoản và tiền mặt cho ông Hồ Văn L và con trai của ông L là ông Hồ Quốc V vào ngày 28/12/2022. Đối với số tiền 3.500.000.000 đồng là của ông Vũ Văn B nhờ bà P chuyển tiền giùm trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì đối với số tiền này. Về yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B thì bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn B đối với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A, ông Hồ Quốc V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 được ký kết giữa ông Vũ Văn B với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A vô hiệu.

Buộc ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A, ông Hồ Quốc V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn B số tiền là 5.250.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2024, nguyên đơn ông Vũ Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐKNPT-VKS.TDM đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 được ký kết giữa ông Vũ Văn B với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A đã được Văn phòng C1 Quốc công chứng số 32, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn B số tiền là 6.250.000.000 đồng.

+ Về án phí: bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V tự nguyện chịu.

+ Về chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Vũ Văn B tự nguyện chịu.

Do các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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 Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P, ông Lê Văn C và Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Văn B là ông Nguyễn Thái H với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V thỏa thuận như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 được ký kết giữa ông Vũ Văn B với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A đã được Văn phòng C1 Quốc công chứng số 32, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn B số tiền là 6.250.000.000 đồng.

[4] Xét sự thỏa thuận của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

[5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn B là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ với số tiền 1.500.000 đồng, nguyên đơn ông Vũ Văn B tự nguyện chịu, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng (đã thực hiện xong).

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V tự nguyện chịu. Tuy nhiên, ông Hồ Văn L và bà Đoàn Ngọc A là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông L và bà A được miễn nộp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, Điều 300, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, 328, 422, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐKNPT-VKS.TDM ngày 12/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn B.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

3.1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 được ký kết giữa ông Vũ Văn B với bị đơn ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A đã được Văn phòng C1 Quốc công chứng số 32, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

3.1.2. Ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A và ông Hồ Quốc V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn B số tiền là 6.250.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3.2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Vũ Văn B về việc tự nguyện chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn L, bà Đoàn Ngọc A là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ Quốc V phải chịu số tiền 38.083.000 đồng (ba mươi tám triệu không trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Trả lại cho ông Vũ Văn B số tiền 56.850.000 đồng (năm mươi sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000712 ngày 31 tháng 8 năm 2023 (do ông Nguyễn Thái H nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Văn Ba p chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0004514 ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Thái H nộp thay).

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: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

**Đinh Thị Mộng Tuyết**