

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 257/2025/DS-PT

Ngày 29-4-2025

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 12 năm 2024, các ngày 23 và 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 461/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 519/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 81/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 16/2025/TB-TA ngày 13 tháng 3 năm 2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 02/2025/TB-TA ngày 26 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 240/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Lý Cẩm T, sinh năm 1990; địa chỉ: số A, đường T, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1997; địa chỉ: xóm H, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2021). Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Ngọc M1, sinh năm 1966; địa chỉ: số E, tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Quang P, sinh năm 1972; địa chỉ: thị trấn C, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: số D, đường Q, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/5/2024). Có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, đường N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Vũ Ngọc Minh T1, sinh năm 1996; địa chỉ: số A, đường N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Vũ Ngọc M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/5/2017, bà Nguyễn Lý Cẩm T và ông Vũ Ngọc M1 thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm các thửa: 239, 303, 304 và 305, tờ bản đồ số 27, diện tích 7.036m², tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng thì bà T đã đặt cọc cho ông M1 số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 17/5/2017. Ông M1 chịu trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ để hai bên tiến hành các thủ tục chuyển nhượng.

Từ khi giao kết hợp đồng thì ông M1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận chuyển nhượng, ông M1 luôn trì hoãn không hẹn ngày ra văn phòng công chứng. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông Vũ Ngọc M1 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, bà T rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Bà T chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông M1 thanh toán lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 17/5/2017, ông Vũ Ngọc M1 có ký hợp đồng nhận cọc của bà Nguyễn Lý Cẩm T để chuyển nhượng khoảng 7.000m² đất vườn tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 2.000.000.000 đồng. Bà T có đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 17/5/2017. Khi ký hợp đồng thì hai bên thỏa thuận với nhau khi nào ông M1 rút hồ sơ đất xong sẽ điện thoại báo cho bà T để hẹn ngày cùng nhau ra công chứng.

Ngày 09/7/2017, ông M1 nhắn tin cho bà T hẹn ngày 31/7/2017 ra công chứng thì bà T đồng ý. Ngày 19/7/2017, ông M1 nhắn tin yêu cầu bà T photo chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T và ông M1 có gửi cho bà T mẫu giấy mà địa chính cần để bà T về địa phương của mình xác nhận để cầm theo khi ra

công chứng. Ngày 20/7/2017, bà T gửi mail cho ông M1 chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu chứ chưa trả lời cho ông M1 việc đã chứng giấy được chưa. Ngày 03/8/2017, ông M1 nhắn tin để hẹn tiếp và hỏi thăm việc chứng giấy được chưa nhưng bà T không trả lời, điện thoại thì bà T không nghe máy. Ngày 10/8/2017, ông M1 tiếp tục nhắn tin hẹn bà T sáng thứ bảy ngày 12/8/2017 tới phòng công chứng thì bà T nhắn tin trả lời lại là “em biết rồi”. Ngày 12/8/2017, ông M1 có nhắn tin hỏi thúc bà T ra công chứng thì bà T nói đang kẹt tiền nên chưa ra được và nhắn cho ông M1 số điện thoại chồng bà T là “0902947595”. Ngày 14/8/2017, ông M1 có nhắn lần nữa “nếu kẹt tiền thì đến ngày 22/8/2017 đưa tiếp trước 1.400.000.000 đồng, nếu không tôi sẽ bán cho người khác”; bà T có nhắn lại “đề em lo 1 tháng”. Ông M1 không đồng ý nên ông M1 nhắn tin ngay ngày hôm đó đề hẹn chốt lần cuối là “ngày 28/8/2017 ra công chứng” nếu không sẽ mất cọc nhưng bà T vẫn không phản hồi.

Từ đó cho thấy ông M1 rất thiện chí gọi bà T ra công chứng nhiều lần nhưng bà T không chịu ra công chứng. Ngày 14/9/2017, ông M1 có gửi đơn lên Ban địa chính (nơi ông M1 làm thủ tục chuyển nhượng) và Tư pháp xã Thanh Tuyên trình báo về việc bỏ cọc của bà T.

Ngày 25/11/2017, ông M1 phát hiện có một ổ khóa mới của ai đó khóa trái cửa nhà, chiều ngày 18/12/2017 khi ông M1 không có ở nhà thì có ai đó leo vào cổng xịt sơn khắp nhà. Ngày 21/12/2017, ông M1 gửi đơn trình báo Công an xã T về việc có nhóm người leo vào nhà ông xịt sơn khắp nhà và sân, khóa trái cửa không cho ông M1 ra vào, họ có để lại số điện thoại 0902947595 (số điện thoại này là của chồng bà T vì bà T có nhắn cho ông M1 số này). Khi đó Công an xã T có xuống hiện trường ghi nhận sự việc và có cho người giám sát không để xảy ra sự việc.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông M1 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng thì ông M1 không đồng ý. Do bà T không thực hiện đúng theo thỏa thuận, không ra công chứng nên bà T phải bị mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc L trình bày: Thống nhất ý kiến của ông M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc Minh T1 trình bày: Ông T1 không liên quan gì đến phần đất thuộc thửa 239, 303, 304, 305, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên đề nghị Tòa án không triệu tập ông để tham gia vào quá trình tố tụng tại Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 ký giữa bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1.

Buộc ông Vũ Ngọc M1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Lý Cẩm T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M1 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông M1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/8/2024, bị đơn ông Vũ Ngọc M1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai nhận nguyên đơn không đăng ký, sử dụng mạng xã hội nào (zalo, facebook...), không có quan hệ vợ chồng với ông Lê Huy Tuấn A; thừa nhận bà T có sử dụng số điện thoại “01239828706” nay đổi thành số “0839828706” và có đăng ký số điện thoại “0902947595” nhưng bà T không sử dụng mà đăng ký dùng người khác và không sử dụng các số điện thoại nêu trên liên lạc với ông M1, bà L mà bà T trực tiếp gặp mặt giao dịch với ông M1; không có căn cứ xác định “TUBD” do bà L lưu trên điện thoại của bà L là lưu số điện thoại của bà T, không thừa nhận chứng cứ do bị đơn giao nộp. Nguyên đơn vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng nếu bị đơn đồng ý chuyển nhượng với việc thương lượng lại giá.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chứng cứ giao nộp cho Tòa án là chứng cứ thực tế, được xuất từ tin nhắn điện thoại và bản ghi âm từ giọng nói của bà L, bà T, ông Tuấn A do vợ chồng ông M1 lưu giữ lại. Việc chuyển nhượng không thực hiện được do lỗi của nguyên đơn, bị đơn không có lỗi vì đã làm hết trách nhiệm thuộc về bên bán, lỗi thuộc về bà T nên bà T phải mất cọc. Bị đơn xác định quyền sử dụng đất nêu trên đã tặng cho hết cho con trai, không thể tiếp tục chuyển nhượng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ các số điện thoại do bà T đăng ký và có sử dụng để liên lạc với bà L thể hiện tại các Vi bằng do bị

đơn giao nộp. Đồng thời, chứng cứ mới này có liên quan trực tiếp đến ông Lê Huy Tuấn A nên cần phải làm việc với ông Tuấn A để làm rõ quá trình thỏa thuận thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên, từ đó mới xác định được lỗi không thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 12/8/2024, bị đơn ông Vũ Ngọc M1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định và đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Ngọc Minh T1 vắng mặt do có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Ngày 17/5/2017, ông Vũ Ngọc M1 (bên bán) và bà Nguyễn Lý Cẩm T (bên mua) đã ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 7.036m² thuộc các thửa đất số 239, 303, 304 và 305, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00279 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 25/12/2003 cho hộ ông Vũ Ngọc M1, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Ngày 17/5/2017, bà T đã đặt cọc cho ông M1 số tiền là 200.000.000 đồng, ông M1 là người làm thủ tục để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 được ký kết phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Xét, nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 (bút lục 19), bà T và ông M1 không thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng, cũng không thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng nào. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định có liên hệ trực tiếp với bị đơn để thực hiện ký kết hợp đồng, bị đơn không thực hiện nhưng nguyên đơn không chứng minh được có yêu cầu bị đơn ký kết hợp đồng. Nguyên đơn giao nộp T2 thông báo (v/v yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 10/3/2018 gửi ông Vũ Ngọc M1 nhưng ông M1 xác định

không có nhận thông báo trên và nguyên đơn không chứng minh được ông M1 nhận thông báo.

Tuy nhiên, phía bị đơn cho rằng, ông Vũ Ngọc M1, bà Phạm Thị Ngọc L có sử dụng điện thoại “0919695025” (của bà L) để liên lạc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Lý Cẩm T qua số điện thoại “01239828706” (của bà T) được lưu trong điện thoại của bà L với tên gọi là “TUBD”. Ông M1, bà L xác định nhiều lần gọi điện, nhắn tin trao đổi với bà T để ra ký hợp đồng chuyển nhượng qua các số điện thoại trên và cung cấp hình ảnh tin nhắn này (bút lục 41 đến 49) và Vi bằng số: 578/2024/VB-TPL ngày 03/12/2024 của Văn phòng Thừa phát lại quận B, cụ thể: ngày 09/7/2017 nhắn tin cho bà T có nội dung “Ngày 31/07/17 ra công chứng, thanh toán tiền còn lại là 1.800.000.000 cho chị nha!”, TUBD (bà T) nhắn lại “Dạ c, e lu bu h mới thấy tn c! Hẹn c bữa đó gặp nha!”, ngày 10/8/2017, bà L nhắn “Em sáng thứ bảy 8h ngày 12/08/17 toi phòng C để công chứng giấy tờ mua bán đất và giao tiền cho chị nha!”, TUBD (bà T) nhắn “E biết rồi c ơi e đang bận khách tí e gọi c sau nha!”, ngày 12/8/2017, bà L nhắn “Em chốt ngày nào ra công chứng được báo cho chị biết”, ngày 13/8/2017, TUBD (bà T) nhắn “0902947595, dạ số ck e ak c! Để e kêu gọi c nha”, ngày 14/8/2017, bà L nhắn “Chị hẹn em sáng thứ hai 8h ngày 28/08/17 toi phòng C để công chứng giấy tờ mua bán đất, em không tới coi như em bỏ cọc chị sẽ bán cho người khác”, ngày 19/12/2017, bà T nhắn tin từ số điện thoại “01239828706” có nội dung “0902947595, này số của ck e, ck e kêu e đứng tên chứ mọi việc ck e lo hết, có gì c với ck e nói chuyện với nha nha! E đang tiếp khách nên ko Nc dc chị thông cảm e nha”.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T xác định không biết số điện thoại “01239828706” và “0902947595” là của ai. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ và theo Công văn số 3275/TT.TCTK-TC ngày 26/12/2024 của Trung tâm T4 cung cấp thông tin chủ thuê bao số điện thoại “0902947595” là bà Nguyễn Lý Cẩm T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T thừa nhận bà T có sử dụng số điện thoại “01239828706” nay đổi thành số là “0839828706” và có đăng ký số điện thoại “0902947595” nhưng bà T không sử dụng mà đăng ký dùng người khác. Đồng thời, truy cập vào trang web “tracuudoanhnghiep.vn”, sau khi tra cứu có được thông tin của Công ty TNHH C1 tại địa chỉ: thửa đất số 42, tờ bản đồ 57, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, mã số thuế: 0312918148, người đại diện theo pháp luật: ông Lê Huy Tuấn A, điện thoại: 0902947595.

Mặt khác, theo hồ sơ vụ án thì ông M1 giao nộp chứng cứ là Đơn đề nghị xác nhận về tình trạng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 01/8/2017 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 04/8/2017 (bút lục 50), Hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D vào ngày 14/5/2017 để đo đạc phần đất chuyển nhượng (bút lục 128) và được cung cấp kết quả ngày 17/7/2017 (bút lục 129).

Nhận thấy, với những chứng cứ phân tích nêu trên, có cơ sở xác định bà T có sử dụng số điện thoại “01239828706” để liên lạc bằng cách nhắn tin qua lại

với bà L qua số điện thoại “0919695025” như nội dung trích dẫn ở trên. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2017 nêu trên các bên có thỏa thuận “*Nếu Bên B không ra công chứng đúng hạn thì mất cọc*”. Xét, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng là nghĩa vụ dân sự. Theo khoản 3 Điều 278 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết được một thời gian hợp lý. Như phân tích trên, thấy được ông M1 và bà L đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là làm thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T và thông báo bà T ra ký hợp đồng chuyển nhượng lần 1 ngày 31/7/2017 và lần sau cùng là ngày 28/8/2017 nhưng bà T không thực hiện nghĩa vụ của bà T là ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà T cho rằng ông M1 cố ý kéo dài ngày hạn ra công chứng hợp đồng là không đúng với diễn biến sự kiện như phân tích nêu trên. Từ đó chứng minh lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc thuộc về bà T nên căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thì bà T sẽ bị mất cọc.

[2.3] Với những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà T là phù hợp. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phát sinh chứng cứ như phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông M1 trả tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn ông M1 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên. Đối với phần quyết định về việc đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1 của Bản án sơ thẩm là đúng quy định.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Lý Cẩm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí dân sự không có giá ngạch với yêu cầu trả lại tiền cọc.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 278, Điều 328 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Ngọc M1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1 về việc yêu cầu ông Vũ Ngọc M1 trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.2. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Lý Cẩm T đối với ông Vũ Ngọc M1.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Lý Cẩm T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả cho bà Nguyễn Lý Cẩm T 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029076 ngày 19/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Ngọc M1 không phải chịu. Trả cho ông Vũ Ngọc M1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000386 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc