

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 6 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quang Tú

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nga

Ông Hoàng Hữu Tăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Nhật, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1985; Nơi thường trú: Số C ngách G T, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số C S03 S khu đô thị E xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên; “có mặt”

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Mạnh H, sinh năm 1964; “có mặt”

2. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1969; “có mặt”

Đều nơi thường trú: Số C đường Đ, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Đều địa chỉ: Căn hộ E tòa H Khu đô thị E, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Văn N, Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; “có mặt”

- *Người làm chứng*

1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Căn hộ S Tòa nhà S Khu đô thị E, huyện V, tỉnh Hưng Yên; “có mặt”

2. Chị Đào Hương M, sinh năm 2000; Địa chỉ: thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên; “có mặt”

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Mạnh H, và bà Nguyễn Thị Thu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phạm Thị T trình bày: Khoảng tháng 8/2024 chị có nhu cầu tìm mua 01 căn hộ ở khu đô thị E, qua giới thiệu của người môi giới chị Đào Thị M1 và anh Nguyễn Văn H1 chị biết bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Bùi Mạnh H chủ căn hộ chung cư số H tòa H khu đô thị E, Hưng Yên có nhu cầu bán. Thông qua chị M1 và anh H1 giữa chị và bên chuyển nhượng ông H, bà T1 đã thống nhất về điều kiện chuyển nhượng căn hộ. Sau khi thống nhất thông qua 2 người môi giới, ngày 13/8/2024 chị và ông H, bà T1 gặp nhau tại căn hộ S tòa H để trực tiếp thống nhất với nhau điều kiện chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc. Tại buổi gặp có mặt chị, ông H, bà T1 và chị M1, anh H1. Hai bên đã thống nhất việc chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Giá trị tiền đặt cọc là 100 triệu đồng, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 13/8/2024 đến 04/9/2024.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2024 vợ chồng ông H, bà T1 trao đổi với chị, ông bà cần tiền để mua một căn hộ khác đã đề nghị chị đặt cọc mua căn hộ H13503 số tiền lớn hơn và hai bên thống nhất chị đặt cọc mua căn hộ H13503 số tiền 600 triệu đồng và ký lại hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng. Sau khi hai bên thỏa thuận lại về số tiền đặt cọc, ngày 25/08/2024 tại căn hộ H13503 có mặt chị, anh H1, ông H, chị đã chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mua căn hộ H13503 cho bà T1, ông H đã xác nhận vào trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2024 việc chị đã chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng tiền cọc.

Vào ngày 27/08/2024 tại Văn phòng C, bà T1, ông H và chị đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, tại văn phòng C chị đã chuyển khoản số tiền 310.000.000 đồng cho ông H và trả 90.000.000 đồng tiền mặt cho ông H, bà T1. Tổng số tiền đặt cọc chị đã chuyển khoản và giao cho bà T1, ông H theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024 là 600.000.000 đồng. Ông H, bà T1 đã nhận đầy đủ tiền cọc và nhận thức đầy đủ các cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cam kết sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho chị.

Theo hợp đồng đặt cọc 13 giờ 30 phút ngày 06/9/2024 chị, bà T1, ông H và người môi giới bên ông H, bà T1 là anh H1 có mặt tại phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Trong quá trình ký kết, giữa chị với bà T1, ông H không thống nhất về việc có ghi hay không ghi thông tin của người nhận chuyển nhượng. Trước đây bà T1, ông H đã thống nhất với chị là khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ để trống thông tin người nhận chuyển nhượng, nay ông H, bà T1 lại thay đổi nên ban đầu chị không đồng ý mà yêu cầu bà T1 ông H để trống theo như hai bên đã thống nhất. Hai bên trao đổi đến 15 giờ 25 phút chưa thống nhất được thì bà T1, ông H bỏ về. Sau khi bà T1, ông H bỏ về được hai người môi giới là anh H1 và chị M1 gọi điện thoại, vận động thuyết phục chị đã đồng ý ghi tên chị vào thông tin người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Khoảng 16 giờ anh H1 và chị M1 gọi điện thoại cho ông H, bà T1 nhiều lần nhưng ông bà không nghe máy, nhắn tin ông bà không trả lời. Chị gọi điện, nhắn tin cho bà T1, ông H đề nghị ký kết hợp đồng nhưng ông bà không nghe máy và không trả lời tin nhắn. Chị và anh H1 ngồi tại phòng công chứng tiếp tục liên lạc với ông H, bà T1 đến 17 giờ nhưng không nhận được ý kiến phản hồi của ông H, bà T1. Chị và anh H1 đề nghị Công chứng viên làm việc ngoài văn phòng và ngoài giờ, nếu ông H, bà T1 đến muộn đồng thời anh H1 tiếp tục liên lạc với ông H, bà T1 đề nghị ông bà quay lại phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T1 không nghe máy, ông H nghe máy thì trả lời việc này phụ thuộc vào bà T1, hiện bà T1 đang bận để ông báo bà T1 gọi lại. Đến khoảng 22 giờ cùng ngày, bà T1 nhắn tin cho anh H1 bảo "... chị vẫn đang bận, chị T thiện chí với em nhưng không thiện chí với chị nên cứ chiếu theo hợp đồng cọc làm việc thôi".

Vào 13 giờ ngày 07/9/2024 bà T1 nhắn tin cho anh H1 bảo không bán căn hộ cho chị nữa.

Trưa ngày 8/9/2024 anh H1 gọi điện cho ông H xin phép qua nhà nói chuyện thì ông H nhất trí. Anh H1 đi lên nhà thì thấy dép ở cửa, trong nhà có người nhưng bấm chuông nhiều lần không ai mở cửa, điện thoại lại cho ông H nhưng không nghe máy.

Đến 19 giờ cùng ngày anh H1 tiếp tục lên nhà ông H, bà T1 để đề nghị ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với chị theo đúng thỏa thuận, anh H1 có gặp ông bà ở nhà nhưng ông bà nói không có gì để nói với anh H1, dứt khoát không gặp anh H1 nên anh H1 ra về không trao đổi gì được với ông H, bà T1.

Những ngày tiếp theo, chị vẫn mong muốn gặp trực tiếp ông H, bà T1 để giải quyết vụ việc giữa hai bên nhưng ông bà hoàn toàn im lặng không có thiện chí gặp và ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho chị, không trả lại chị tiền cọc và sự việc đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Chị đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo đúng hợp đồng đặt cọc, ông H, bà T1 không ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ là đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết, chiếm dụng 600.000.000 đồng của chị.

Chị vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng căn hộ của ông H, bà T1 theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nếu ông bà không đồng ý chuyển nhượng căn hộ cho chị theo giá đã thỏa thuận thì chị đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa chị với ông H và bà T1 ngày 27/8/2024, buộc ông H, bà T1 trả lại cho chị tiền cọc 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo Điều 3.2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024 là 600.000.000 đồng, tổng số tiền là: 1.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông H và bà T1 thống nhất trình bày: Khoảng tháng 08/2024 vợ chồng ông bà có nhu cầu chuyển nhượng căn hộ chung cư H13503; Tầng: 35; Tòa nhà H, Khu C -H, Khu Đô thị E, xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Qua môi giới là Nguyễn Văn H1 ông bà biết chị Nguyễn Thị T2 là người có nhu cầu mua căn hộ. Hai bên đã làm việc và thống nhất: ông, bà đồng ý chuyển nhượng cho chị T2 căn hộ trên với giá 2.700.000.000 không bao phí môi giới, ông bà chịu phí làm sổ đỏ và thuế nhà nước. Hai bên cùng ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024 tại Văn Phòng C.

Theo Hợp đồng thì chị T2 sẽ thanh toán tiền cọc đợt 1 là 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng*). Số tiền này đã được chị T2 thanh toán cho ông, bà đầy đủ và cụ thể như sau:

Lần 1: Thanh toán 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà Nguyễn Thị Thu T1 ngày 13/08/2024.

Lần 2: Thanh toán 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà Nguyễn Thị Thu T1 ngày 25/08/2024.

Lần 3: Thanh toán 310.000.000 đồng (*Ba trăm mười triệu đồng*) qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của ông Bùi Mạnh H và 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*) bằng tiền mặt cho ông, bà tại Văn phòng C vào ngày 27/08/2024.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đến ngày 06/9/2024 hai bên sẽ cùng có mặt tại Văn phòng C để tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng và chị T2 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 2.100.000.000 đồng.

Trước buổi làm việc ngày 06/9/2024 ông, bà và chị T2 đã thống nhất giờ làm việc là 13 giờ 30 phút ngày 06/9/2024 vì chiều và tối ông, bà bận công việc khác không thể làm việc được. Đúng 13 giờ 30 phút ngày 06/9/2024 ông, bà có mặt tại Văn phòng C, chị T2 và anh H1 cũng đã có mặt. Khi tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông, bà thấy Hợp đồng bỏ trống phần tên người mua đây là hành vi không đúng pháp luật do đó ông, bà không nhất trí ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Ông, bà đề nghị chị T2 phải cho tên người mua vào theo đúng quy định pháp luật thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị T2 không nhất trí. Ông bà đã phải hỏi chị T2 đến lần thứ 3 nhưng chị T2 vẫn không đồng ý điền tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Do ông, bà có công việc không thể đợi được chị T2 nên đến khoảng 15 giờ 30 phút cùng ngày ông, bà đã rời đi. Đến khoảng 16 giờ cùng ngày anh H1 có gọi điện và nhắn tin nhiều lần cho bà

T1 thể hiện thiện chí của chị T2 đã nhất trí điền tên người mua vào Hợp đồng chuyển nhượng và nhờ ông, bà tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng với chị T2 nhưng do ông, bà có công việc ở nơi khác nên không thể quay lại ký được Hợp đồng, khoảng hơn 17 giờ cùng ngày anh H1 gọi điện cho ông H nhờ ông, bà tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng với chị T2, khi đó ông H đang bận nên bảo với anh H1 liên hệ với bà T1 một mình ông không quyết được. Sau đó chị T2 có nhắn tin 01 lần và anh H1 nhắn tin gọi điện nhiều lần thông báo có thể mời nhân viên công chứng đến nhà để hai bên thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ông, bà bận công việc đến 23 giờ cùng ngày nên không thể tiến hành ký kết Hợp đồng được.

Tối ngày 06/9 và sáng 07/9/2024 anh H1 và chị T2 nhắn tin vào trong nhóm 3503 H1 (Nhóm chung giao dịch mua bán gồm hai bên và S) nội dung gia hạn thêm thời gian Ký Hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 07/9/2024 trường hợp ông, bà không ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/9/2024 thì sẽ khởi kiện ra Tòa án đòi tiền cọc và phạt cọc và dùng những lời lẽ mang tính đe dọa và khẳng định toàn bộ phần lỗi để không thực hiện được việc ký kết là lỗi của ông, bà. Do quá bức xúc với thái độ của chị T2 và anh H1 không mang tính chất thiện chí mà đổ mọi lỗi cho ông, bà nên ông, bà đã thống nhất không chuyển nhượng cho chị T2 căn hộ chung cư H13503 nữa. Bà T1 nhắn tin vào nhóm chung nội dung từ chối bán căn hộ trên cho chị T2 và thực hiện theo bản Hợp đồng đặt cọc đã ký. Do chị T2 không điền tên người mua vào Hợp đồng chuyển nhượng là sai quy định pháp luật, nên ông bà không thể thực hiện được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định pháp luật. Chị T2 là người có lỗi hoàn toàn và theo nội dung Hợp đồng thì chị T2 sẽ mất số tiền cọc là 600.000.000 đồng. Hiện số tiền này ông, bà vẫn đang cầm.

Ông, bà vẫn giữ nguyên quan điểm trường hợp chị T2 vẫn muốn mua căn hộ nêu trên thì ông, bà đồng ý chuyển nhượng căn hộ cho chị T2 nhưng tại thời điểm bây giờ giá căn hộ sẽ phải theo giá thị trường là 3.200.000.000 đồng. Ông, bà đã cầm 600.000.000 đồng của chị T2 nên ông, bà đồng ý chuyển nhượng cho chị T2 với giá 3.000.000.000 đồng không bao phí, mọi thuế phí do chị T2 chi trả.

Nếu chị T2 không nhất trí mà vẫn đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông bà phải trả cho chị T2 tổng số tiền là: 1.200.000.000 đồng trong đó có 600.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc thì quan điểm của ông, bà không nhất trí nội dung trên vì người có lỗi trong việc này là chị T2 chứ không phải ông, bà, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng anh H1 trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2024 anh được biết vợ chồng chị Nguyễn Thị Thu T1 có căn hộ chung cư số H tòa H khu đô thị E có nhu cầu bán, qua chị Đào Hương M là người cùng làm môi giới kết nối anh được biết chị Phạm Thị T là người có nhu cầu mua căn hộ tại khu E. Thông qua anh và chị M chị T và vợ chồng anh H, chị T1 đã thống nhất các điều kiện chuyển nhượng căn hộ. Sau khi hai bên thống nhất các điều kiện

chuyển nhượng qua trung gian, vào ngày 13/08/2024 tại căn hộ H tòa nhà H, Khu Đô Thị E, V, Hưng Yên chị T và vợ chồng anh H, chị T1 đã gặp nhau để trực tiếp thống nhất các điều kiện chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi hai bên trao đổi thống nhất các điều kiện chuyển nhượng, chị T cùng anh H, chị T1 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ H tòa nhà H, Khu đô thị E, V, Hưng Yên. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, cùng thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2024 chị T đã chuyển khoản 100.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng cho chị T1.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2024 vợ chồng chị T1 cần tiền để mua một căn hộ khác đã đề nghị chị T đặt cọc mua căn hộ H13503 số tiền lớn hơn và hai bên thống nhất chị T đặt cọc mua căn hộ H13503 số tiền 600.000.000 đồng và ký lại hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng. Sau khi hai bên thỏa thuận lại về số tiền đặt cọc, ngày 25/08/2024 tại căn hộ H tòa nhà H, Khu Đô Thị E, V, Hưng Yên có mặt chị T, anh H1, anh H, chị T đã chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị T1, chồng chị T1 là anh H đã xác nhận vào trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2024 việc chị T đã chuyển khoản thêm 100.000.000 đồng tiền cọc.

Vào ngày 27/08/2024 tại Văn phòng C, có mặt anh H1, chị T1, anh H, chị T hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, tại văn phòng C chị T đã chuyển khoản số tiền 310.000.000 đồng cho anh H và thanh toán 90.000.000 đồng tiền mặt cho anh H, chị T1, tổng số tiền đặt cọc chị T đã chuyển khoản và giao cho chị T1 và anh H theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2024 là 600.000.000 đồng việc ký hợp đồng và giao tiền đều có sự chứng kiến của anh H1.

Theo thỏa thuận giữa hai bên 13 giờ 30 phút ngày 06/9/2024 anh H1, chị T1, anh H, chị T có mặt tại phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Trong quá trình ký kết, giữa chị T1, anh H với chị T không thống nhất về việc có ghi hay không ghi thông tin của người nhận chuyển nhượng. Chị T muốn để trống, chị T1, anh H muốn ghi thông tin của chị T vào. Việc này trước đây hai bên đã đưa ra trao đổi và thống nhất sẽ để trống thông tin người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, nhưng nay chị T1, anh H thay đổi nên chị T yêu cầu chị T1, anh H thực hiện theo sự thống nhất của hai bên là để trống. Hai bên nói qua lại đến khoảng 15 giờ 30 không thống nhất được thì chị T1, anh H bỏ về. Sau khi chị T1, anh H bỏ về anh H1 trực tiếp khuyên chị T và chị M gọi điện khuyên chị T nên chị T đồng ý ghi thông tin của chị vào người nhận chuyển nhượng. Khoảng 16 giờ anh H1 gọi điện cho chị T1, anh H bảo anh, chị quay lại phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng với chị T nhưng chị T1 không nghe máy, anh H nghe máy và trả lời việc này phụ thuộc vào chị T1, hiện nay chị T1 đang bận, anh không liên lạc được, anh H1 liên lạc với chị T1. Anh H1 và chị T ngồi ở phòng Công chứng nhắn tin, gọi điện cho chị T1, anh H để anh chị đến ký hợp đồng theo đúng thỏa thuận nhưng anh H, chị T1 không phản hồi có phản hồi thì bảo đang bận. Đến 17 giờ anh H1 đưa chị T về sau đó quay lại phòng Công chứng liên hệ với nhân viên Văn phòng C làm việc ngoài giờ nếu chị T3 và anh H đến ký hợp đồng với chị T. Tại đó

tiếp tục liên lạc, nhắn tin với chị T1, anh H đề anh chị đến ký hợp đồng với chị T nhưng anh, chị bảo chị T1 đang bận nên không đến được. Đến khoảng 22h chị T1 nhắn tin cho anh H1 bảo "... chị vẫn đang bận, chị T thiện chí với em nhưng không thiện chí với chị nên cứ chiếu theo hợp đồng cọc làm việc thôi".

Khoảng 13 giờ ngày 07/9/2024 chị T1 nhắn tin cho anh H1 bảo không bán căn hộ cho chị T nữa.

Trưa ngày 8/9/2024 anh H1 gọi điện cho anh H xin phép qua nhà gặp anh H, chị T1 anh H đồng ý. Một lúc sau anh H1 gọi điện lại anh H không nghe máy, anh H1 lên nhà thì thấy trong nhà có người nhưng bấm chuông nhiều lần không mở cửa. Anh H1 đi xuống sảnh chờ 2 – 3 tiếng nhắn tin gọi điện cho anh H nhưng anh không phản hồi và không nghe máy nên không gặp được anh H và chị T1.

Đến 19 giờ cùng ngày anh H1 lên thì gặp anh H, chị T1 ở nhà nhưng anh H chị T1 bảo không có gì để nói, dứt khoát không gặp nên anh H1 không trao đổi gì được với anh, chị.

Những ngày tiếp theo, anh H1, chị T rất mong muốn gặp trực tiếp anh H, chị T1 để giải quyết vụ việc giữa hai bên nhưng anh H, chị T1 không có thiện chí gặp và ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với chị T, không trả lại chị T tiền cọc.

Người làm chứng chị M trình bày như sau:

Khoảng tháng 8 năm 2024 chị M được biết chị Phạm thị T có nhu cầu tìm mua căn hộ 2 ngủ ở khu E, qua người môi giới là anh Nguyễn Văn H1 giới thiệu căn hộ H1 3503 tòa H khu đô thị E của chị Nguyễn Thị Thu T1 chính chủ có nhu cầu bán, ngày 12/08/2024 chị M cùng chị T qua xem căn hộ và gặp anh H (anh H là chồng chị T1) và anh H1. Sau khi xem căn hộ xong chị M và chị T có nhờ anh H1 trao đổi và thương lượng các điều kiện chuyển nhượng căn hộ với anh H, chị T1. Thông qua chị M và anh H1, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng, điều kiện chuyển nhượng thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý việc chuyển nhượng.

Vào ngày 13/08/2024 tại căn hộ H tòa nhà H, Khu Đô Thị E, V, Hưng Yên, chị M đi cùng chị T đến gặp anh H, chị T1 và sau khi hai bên trực tiếp thống nhất các điều kiện chuyển nhượng, chị T đã chuyển khoản đặt cọc cho chị T1 số tiền 100.000.000 đồng và ký hợp đồng cọc với chị T1, theo hợp đồng đặt cọc này đến ngày 04/9/2024 hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ tại Phòng C1.

Sau đó qua tin nhắn trong nhóm chị M được biết: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 1 tuần, vợ chồng anh H, chị T1 cần tiền để nhận chuyển nhượng 1 căn hộ khác đã đề nghị với chị T đặt cọc cho anh chị số tiền lớn hơn. Hai bên thống nhất số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, và ký hợp đồng đặt cọc lại tại Văn phòng C. Ngày 25/8/2024 chị T chuyển khoản cho chị T1 thêm 100.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 27/8/2024 tại văn phòng C có mặt chị T, anh H, chị T3 và anh H1 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc công chứng. Tại văn phòng công chứng chị T đã chuyển thêm tiền cọc

cho chị T1, anh H số tiền 400 triệu đồng gồm 310 triệu tiền chuyển khoản và 90 triệu đồng tiền mặt tổng chị T đặt cọc cho chị T1, anh H 600 triệu đồng. Đến ngày 06/9/2024, tại Văn phòng C anh H chị T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng theo các thỏa thuận trước đó giữa hai bên. Trước đó hai bên đã thống nhất nội dung để trống thông tin bên nhận chuyển nhượng, nhưng đến thời điểm ký hợp đồng anh H, chị T1 lại không đồng ý để trống, chị T lúc đó yêu cầu anh H chị T1 để trống thông tin người nhận theo như hai bên đã thỏa thuận (nội dung này chị M và anh H1 đều biết cả hai bên đã thống nhất miệng với nhau không ghi vào trong hợp đồng) vì vậy hai bên đã xảy ra tranh cãi, anh H, chị T1 đã bỏ về. Ngay trong ngày hôm đó chị M và anh H1 đã khuyên được chị T đồng ý ghi thông tin của chị vào bên nhận chuyển nhượng và chị, anh H1, chị T liên hệ với anh H, chị T1 để quay lại ký Hợp đồng theo đúng thỏa thuận, nhưng chị T1 không nghe máy, còn anh H bảo để anh liên lạc với chị T1 rồi anh chị báo lại, sau đó anh H bảo anh không gọi được cho chị T1, bảo chị T1 bận nên chưa thu xếp được. Sau đó chị gọi cho anh H thì anh H không nghe. Anh H1 nhờ phòng Công chứng chờ đến 22h cùng ngày và anh H1, chị tươi, chị M tìm mọi cách liên lạc với anh H, chị T1 để anh chị quay lại ký hợp đồng nhưng không có kết quả. Những ngày tiếp theo, chị T và anh H1 vẫn liên lạc với anh H, chị T1 để anh chị đến ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với chị T như đã thống nhất nhưng anh H, chị T1 không hợp tác và nhắn cho anh H1 từ chối bán căn hộ cho chị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Văn Giang, quyết định: Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 146, Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 328; Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị T: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 8 năm 2024 giữa chị Phạm Thị T và anh Bùi Mạnh H, chị Nguyễn Thị Thu T1. Buộc anh Bùi Mạnh H và chị Nguyễn Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả chị Phạm Thị T số tiền nhận cọc là 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn*) và số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn*), tổng là 1.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2024 bị đơn ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST, ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T; Xác định lỗi do bà Phạm Thị T kiên quyết từ chối đưa tên người mua căn hộ chung cư vào Hợp đồng chuyển nhượng nên chị Phạm Thị T phải mất số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn trả nguyên đơn tiền đặt cọc và tiền phạt đặt cọc tổng cộng số tiền 950.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 12 tháng 7 năm 2025, nếu hết ngày 12 tháng 5 năm 2025 mà bị đơn không trả nguyên đơn đủ số tiền 950.000.000 đồng thì bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 13 tháng 5 năm 2025 theo quy định của pháp luật; chị T1 tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền 12.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan, đầy đủ các chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa đã có căn cứ xác định ngày 27 tháng 8 năm 2024 tại Văn phòng C, nguyên đơn và bị đơn đã giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư kí hiệu số H13503; Tầng (tầng có căn hộ): 35; Tòa nhà H, Khu C - H, Khu Đô thị Thương mại & du lịch V (E), xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Theo thỏa thuận bên B (bà Phạm Thị T) đã giao cho bên A (ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T1) số tiền đặt cọc là: 600.000.000 đồng (Bằng chữ: *Sáu trăm triệu đồng chẵn*). Theo cam kết giữa các bên trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu bên B không nhận chuyển nhượng nữa vì lý do chủ quan thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Bằng chữ: *Sáu trăm triệu đồng chẵn*) cho bên A, trừ trường hợp Bên B phát hiện tài sản trên nằm trong diện không được phép chuyển nhượng. Trong thời gian đặt cọc, nếu bên A không chuyển

nhượng cho bên B nữa vì bất kỳ lý do chủ quan nào thì bên A phải trả cho bên B toàn bộ số tiền đặt cọc nêu trên đồng thời bên A phải trả thêm một khoản tiền phạt bằng đúng số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, cụ thể tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: *Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn*) nên theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là tình tiết không phải chứng minh.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sẽ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 8 năm 2024 và buộc vợ chồng ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T1 trả chị Phạm Thị T số tiền 950.000.000 đồng, nếu đến hết ngày 12 tháng 7 năm 2025 mà ông H, bà T1 không trả chị T số tiền 950.000.000 đồng thì ông H, bà T1 phải trả chị T số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 13 tháng 7 năm 2025 theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí: Quan điểm tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm của bị đơn tại phiên tòa là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Ông Bùi Mạnh H là người cao tuổi có đơn đề nghị nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST, ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 9495, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Văn phòng C giữa bên nhận đặt cọc ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T1; Điều địa chỉ: Số C Đường Đ, N, Đ, Hà N1 với bên đặt cọc chị Phạm Thị T; Địa chỉ thường trú: Số C Ngách G T, K, Đ, Hà Nội.

2. Ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T4 liên đới trả chị Phạm Thị T số tiền 950.000.000 đồng đến hết ngày 12 tháng 7 năm 2025. Nếu đến hết ngày 12 tháng 7 năm 2025 mà ông H, bà T4 không thanh toán trả chị T đủ số tiền 950.000.000 đồng thì ông Bùi Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải liên đới trả chị Phạm Thị T số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 13 tháng 7 năm 2025 theo mức lãi suất 20%/năm theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm đối với ông Bùi Mạnh H, hoàn trả ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003132 ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang.

Bà Nguyễn Thị Thuy T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003130 ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang. Bà T4 còn phải nộp tiếp số tiền 24.000.000 án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị,

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- TAND huyện Văn Giang;
- Chi cục THADS huyện Văn Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trương Quang Tú