

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2020/DS-PT  
Ngày 16-01-2020  
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 Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 16/01/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 322/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 302/2019/QĐ-PT ngày 16/12/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn B, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A, đường Đ, Phường C, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Nhật T2; sinh năm 1983; địa chỉ: Số I, đường L, tổ 3, khu phố 8, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương;

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

1. Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A, đường Đ, Phường C, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Bùi Phước T4, sinh năm 1979; địa chỉ: Số I, đường L, tổ 3, khu phố 8, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Nhật T2.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn B trình bày:*

Vào ngày 12/6/2019, ông Nguyễn B, ông Nguyễn Ngọc T3 (cháu ông B) và bà Nguyễn Thị Nhật T2 ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T2 chuyển nhượng cho ông B, ông T3 diện tích đất thổ cư 300m<sup>2</sup> và nhà gắn liền đất (thuộc ô số 16, Lô A13a tại xã T5, huyện B1 của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật B2 với giá 3.700.000.000 đồng, nguồn gốc do bà T2 đã ký Hợp đồng số 16/HĐ-A13a/2018 về việc mua nhà, đất của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật B2). Sau khi ký hợp đồng, cùng ngày 12/6/2019 ông B đặt cọc cho bà T2 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 12/7/2019 sẽ ký hợp đồng tại cơ quan công chứng. Đến ngày 14/7/2019, bà T2 mới giao nhà nhưng nói với ông B là ký hợp đồng ủy quyền tại cơ quan công chứng, giấy tờ nhà vẫn do bà T2 đứng tên nên ông B không đồng ý.

Nay, ông Nguyễn B yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn B, ông Nguyễn Ngọc T3 với bà Nguyễn Thị Nhật T2; buộc bà T2 phải trả cho ông B số tiền nhận cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn B rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc, chỉ yêu cầu bà T2 trả lại số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Nhật T2 trình bày:*

Thông nhất với ý kiến trình bày của ông B về việc hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng và nguồn gốc nhà đất chuyển nhượng; bà T2 đã nhận tiền cọc của ông B 200.000.000 đồng vào ngày 12/6/2019. Bà T2 thống nhất với yêu cầu của ông B về việc hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc cho ông B nhưng chưa có tiền trả nên xin trả dần trong thời gian 04 tháng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T3 trình bày:*  
Ông T3 là cháu của ông Nguyễn B, thống nhất với những lời trình bày của ông B và đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà T2 trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông B.

Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Nhật T2 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn B, ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị Nhật T2 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Nhật T2 phải trả cho ông Nguyễn B số tiền cọc đã nhận ngày 12/6/2019 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/10/2019, bị đơn bà T2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về thời hạn trả tiền cho ông B là đến ngày 06/01/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Dù thời hạn trả tiền theo yêu cầu của bà T2 đã qua nhưng hiện nay bà T2 không có tiền, chừng nào có tiền sẽ trả cho ông B.

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 ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ; kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T3 không kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm; bị đơn bà T2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với yêu cầu kéo dài thời hạn trả tiền cho ông B. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xét xử lại vụ án trong phạm vi có kháng cáo của các đương sự như quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 12/6/2019, bà T2 phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông B. Xét sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và buộc bên nhận cọc trả lại tiền cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn bà T2 kháng cáo với yêu cầu kéo dài thời hạn trả lại tiền cọc là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T2 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Nhật T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Nhật T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 05/11/2019 của Chi cục T6 thành phố T1, 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 T6 TP T1;
- TAND TP TP T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

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

**Đào Minh Đa**