

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH  
BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 622/2024/DS-PT  
Ngày 16-12-2024  
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:* Ông Đào Minh Đa

*Các thẩm phán thành viên:* Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*  
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 12 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 541/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 473/2024/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Minh H1, sinh năm 1987; địa chỉ: D đường A, KDC H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: số C tổ B, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: số A đường D, tổ D, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Tsai Cheng H2, Quốc tịch Trung Quốc (Đài Loan) sinh năm 1985; hộ chiếu số 307391467; địa chỉ: Căn hộ K tầng 8, Block A, Khu C, Đại lộ H, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/9/2023, bà H và bà T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với nội dung: bà T chuyển nhượng cho bà H diện tích  $5\text{m}^2 \times 30\text{m}^2 = 150\text{m}^2$  (thuộc thửa đất số 943, tờ bản đồ số 265; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 670983, sổ vào sổ CS 12819 do Sở T3 cấp cho ông Võ Chí N ngày 20/12/2017; đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị T ngày 14/02/2023); giá chuyển nhượng là: 5.700.000.000 đồng; bà H đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 25/10/2023 ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng, bà H tiếp tục thanh toán 5.100.000.000 đồng; chậm nhất ngày 15/11/2023, hợp đồng phải được công chứng. Hợp đồng ký tên đại diện bên mua là ông Tsai Cheng H2 (chồng bà H theo Giấy chứng nhận kết hôn số 16/2022 tại Ủy ban nhân huyện C, tỉnh Đồng Tháp); đại diện bên bán là bà Phạm Thị T; người làm chứng là bà Nguyễn Thùy T1 (người môi giới).

Khi ký hợp đồng, bà T không thông báo cho bà H biết thửa đất số 943 bà T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q (V) theo Hợp đồng thế chấp số 3167894.23.269 ký ngày 15/02/2023; Hợp đồng thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ của bà T theo Hợp đồng tín dụng số 7302313.23 ký ngày 14/02/2023. Do đó, bà H và bà T không thể thực hiện ký hợp đồng tại cơ quan công chứng.

Đến ngày 11/11/2023, bà T tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Lữ Lý Đ thửa đất số 943 (đã chuyển nhượng cho bà H theo hợp đồng nêu trên); ông Lữ Lý Đ đã đăng ký biến động sang tên xong vào ngày 30/11/2023.

Bà H khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký; đến ngày 26/6/2024, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2023, bà T phải trả lại cho bà H tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng.

*Bị đơn trình bày:*

Bà T và bà H có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/9/2023 như bà H trình bày, bà T đã nhận của bà H số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận bà H thanh toán trước cho bà T số tiền 5.100.000.000 đồng để bà T tắt toán khoản vay và lấy sổ đất từ ngân hàng ra để ký hợp đồng tại cơ quan công chứng.

Ngày 12/11/2023, bà T có đến Văn phòng C theo như yêu cầu của bà T1 (là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc) để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 943 cho bà H (ký treo vì chưa có bản chính giấy chứng nhận), với mục đích để làm tin cho bà H thanh toán số tiền 5.100.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Do bà H không đến Văn phòng công chứng vào ngày 12/11/2023 nên hai bên không

thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc; do bà H không thực hiện hợp đồng, bà T khó khăn phải vay mượn tiền nhiều người nên phải chuyển nhượng lại thửa đất số 943 cho người khác.

Trường hợp bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T đồng ý, nhưng bà yêu cầu bà H phải chịu tất cả những thiệt hại phát sinh như tiền đóng lãi hàng tháng và các chi phí mà bên bà H không đáp ứng như trong hợp đồng đặt cọc kể từ ngày hợp đồng hết hiệu lực cho tới nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* ông Tsai Cheng H2 (chồng bà H) thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H đối với bị đơn bà Phạm Thị T về tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2023 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Kim H (do ông Tsai Cheng H2, chồng bà H ký) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 943 tờ bản đồ 265, đất tọa lạc tại KDC V, phường A, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 670983 số vào sổ CS 12819 do Sở T3 cấp ngày 20/12/2017.

Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Kim H và ông Tsai Cheng H2 số tiền cọc 400.000.00 đồng (bốn 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 29/7/2024, bị đơn bà T kháng cáo đề nghị huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2023, vợ chồng bà H và ông H2 không biết thửa đất số 943 đang bị thế chấp tại Ngân hàng; bà T không nói thông tin thế chấp thửa đất số 943 cho vợ chồng bà H biết, khi biết thửa đất đang thế chấp ngân hàng thì bà H không thực hiện tiếp tục hợp đồng theo yêu cầu của bà T.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà T có nói cho bà H biết thửa đất đang thế chấp Ngân hàng, bà H đồng ý ký hợp đồng đặt cọc; hai bên đã thỏa thuận ký hợp đồng treo tại Văn phòng công chứng, bà H thanh toán thêm 5.100.000.000 đồng để bà T giải chấp thực hiện hợp đồng với bà H nhưng bà H không thực hiện đúng; bà H là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2023 ghi nhận thời hạn thanh toán 5.100.000.000 đồng và ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng chậm nhất là ngày 15/11/2023; hợp đồng không ghi nội dung thừa đất 943 đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 11/11/2023, Ngân hàng có văn bản đồng ý cho bà T chuyển nhượng thừa đất 943 nhưng bà T không thông báo, trao đổi cho bà H để tiếp tục thực hiện hợp đồng (thời hạn cuối cùng theo thỏa thuận là ngày 15/11/2023) mà thực hiện chuyển nhượng cho ông Lữ Lý Đ vào ngày 11/11/2023 là vi phạm hợp đồng (ông Đ hoàn thành việc đăng ký sang tên vào ngày 30/11/2023). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về Tố tụng:**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 Cheng Hung là người nước ngoài nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu giao nộp bản sao có chứng thực hộ chiếu của ông T2 Cheng Hung là thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, làm rõ nhân thân của đương sự trong vụ án.

Các tài liệu chứng cứ có liên quan trong hồ sơ vụ án (hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn....) là bản sao không có chứng thực, không được Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận đã đối chiếu bản chính là thu thập chứng cứ chưa đúng với quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tsai Cheng H2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt ông T2 Cheng Hung theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Hai bên đương sự đều thống nhất về nội dung “hợp đồng đặt cọc” đã ký ngày 23/9/2023, thống nhất việc ông Tsai Cheng H2 (chồng bà H) có đủ thẩm quyền đại diện ký hợp đồng thay bà H; thống nhất về việc bà T đã nhận số tiền cọc 400.000.000 đồng từ bà H.

Bà H trình bày là ngay thời điểm ký hợp đồng, thừa đất số 943 đang được bà T thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà T không thông báo cho bà H biết nên hai bên không thể ký hợp đồng tại cơ quan công chứng theo đúng thời gian đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc (ngày 25/10/2023 và chậm nhất là ngày 15/11/2023).

Bà T không đồng ý với trình bày của bà H, bà T xác định khi ký hợp đồng

đặt cọc đã nói cho bà H biết là đất đang thế chấp tại Ngân hàng; hai bên đã thống nhất ký chuyển nhượng (treo) tại cơ quan công chứng, bà H giao tiền để bà T giải chấp rồi thực hiện hợp đồng, tuy nhiên bà H không đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng, giao tiền, bà H vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc.

[2.2] Xét ý kiến 02 bên thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/9/2023 không có thông tin về việc thửa đất 943 đang thế chấp, bà H không thừa nhận lời khai của bà T về việc biết thông tin thửa đất đang thế chấp; bà T không có chứng cứ chứng minh bà H biết thửa đất đang thế chấp và hai bên có thỏa thuận bà H giao tiền, ký hợp đồng treo tại Văn phòng công chứng (tức là ký nhưng không ghi ngày tháng, công chứng viên chưa công chứng...) để giải chấp rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Mặt khác, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì thời hạn cuối cùng để giao số tiền 5.100.000.000 đồng và ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng là ngày 15/11/2023; ngày 11/11/2023, Ngân hàng có văn bản đồng ký cho chuyển nhượng thửa đất số 943 nhưng bà T không thông báo cho bà H biết để tiếp tục thực hiện hợp đồng mà tự ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 943 trong cùng ngày 11/11/2023 cho ông Lữ Lý Đ là vi phạm thỏa thuận, làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bà H.

Do đó, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà H, tuyên hủy hợp đồng và buộc bà T trả tiền cọc cho bà H là đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ nhưng xét xử đúng pháp luật về nội dung vụ án; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3.] Án phí phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bồi lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: các Điều 5, 148, 308, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H đối với bị đơn bà Phạm Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/9/2023 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Kim H (do ông Tsai Cheng H2, chồng bà H đại diện ký) đối với thửa đất số 943, tờ bản đồ 265, đất tọa lạc tại Khu dân cư V, phường A, thành phố T; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS 12819 do Sở T3 cấp ngày 20/12/2017 (đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị T ngày 14/02/2023).

2.2. Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Kim H và ông T2 Cheng Hung số tiền 400.000.00 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị T phải chịu 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Trả lại cho bà Nguyễn Kim H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004686 ngày 20/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002584 ngày 29/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

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./.

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

**Đào Minh Đa**