| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **362/2025/DS-PT**
Ngày 13-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và đặt cọc

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Nhân
*Các Thẩm phán:* Bà Lê Hồng Hạnh
Ông Trần Văn Nhum

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà:*** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 17-9-2024 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Toà án nhân dân khu vực xx - Đồng Nai bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 312/2024/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty TNHH V**

Nơi có trụ sở: Số I, khu phố A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1957, chức vụ: Giám đốc "vắng mặt"

Uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Huỳnh Văn L**, sinh năm 1982

Nơi cư trú: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, nay là phường B, tỉnh Đồng Nai "có đơn xét xử vắng mặt"

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1970 "có mặt"
2. Bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1975 "có mặt"

Cùng nơi cư trú: Tổ C, khu phố H, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường C, tỉnh Đồng Nai

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông **Trần Thanh H**, bà **Lê Thị H1**

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa nguyên đơn Công ty TNHH V (Bên B) và bị đơn ông Trần Thanh H (Bên A) có thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su bằng văn bản với tiêu đề *"Hợp đồng kinh tế (V/v: Mua cây cao su giống) số: 05/HĐKT"* có nội dung Bên A bán cho Bên B cây cao su giống với số lượng là 15.000 cây, loại giống RRIV 209, giá cả là 23.000 đồng/cây, thành tiền là 345.000.000 đồng, thời gian giao nhận cây từ ngày 01/8/2023 đến 30/11/2023, địa điểm giao tại vườn cây của bị đơn ở tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn đã chuyển số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào tài khoản của bị đơn bà Lê Thị H1 để thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 10 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn đã tự ý làm văn bản với tiêu đề *"Biên bản chấm dứt hợp đồng (V/v: Mua cây cao su giống)"* thông báo cho bị đơn ông Trần Thanh H biết nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng đã ký kết trên và yêu cầu được hoàn lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng trên. Do bị đơn không thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su, vi phạm về tiêu chuẩn chất lượng tài sản mua bán theo hợp đồng đã ký kết và do bị đơn không hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng nên ngày 28 tháng 12 năm 2023 nguyên đơn đã tiến hành khởi kiện đối với các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 yêu cầu các bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu phạt cọc các bị đơn với số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Về phía các bị đơn thì không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn vi phạm việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su và hợp đồng đặt cọc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản trên nên nguyên đơn mất số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng; đồng thời bị đơn ông Trần Thanh H có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 15 tháng 4 năm 2024 buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn với tổng số tiền 200.000.000 đồng do trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán tài sản về cây giống cao su thì nguyên đơn cố tình vi phạm hợp đồng, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, thể hiện nguyên đơn đã có văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản trái pháp luật, không được sự đồng ý của các bị đơn gây thiệt hại thực tế cho các bị đơn gồm cây giống cao su không bán được, bị giảm giá, chi phí chăm sóc cây giống cao su đến 200.000.000 đồng.

Tại Bản án số 54/2024/DS-ST ngày 17-9-2024 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Toà án nhân dân Khu vực xx – Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V, buộc các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà các bị đơn đã nhận đặt cọc của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V về việc buộc các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H về yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH V bồi thường thiệt hại tài sản cho bị đơn từ Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su với tổng số tiền 200.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải nộp 5.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004038 ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Buộc bị đơn ông Trần Thanh H phải nộp 10.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004253 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước; còn lại 5.000.000 đồng bị đơn ông Trần Thanh H còn phải tiếp tục nộp cho đầy đủ.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định biện pháp đảm bảo thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau đó, các ngày 27, 30 tháng 9 năm 2024, các bị đơn ông ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 đều có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bị đơn ông Trần Thanh H yêu cầu được rút một phần kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về phần buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cho bị đơn từ Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su với tổng số tiền 200.000.000 đồng.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu rút một phần kháng cáo của các bị đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần của Bản án dân sự sơ thẩm về phần yêu cầu phản tố của các bị đơn đối với nguyên đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cho các bị đơn với số tiền 200.000.000 đồng; và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc

100.000.000 đồng và cũng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 theo thủ tục phúc thẩm nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Trần Thanh H yêu cầu được rút một phần kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn Công ty TNHH V về phần buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cho bị đơn từ Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H nêu trên không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn, thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su được ký kết ngày 14 tháng 3 năm 2023 và Hợp đồng đặt cọc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản về cây giống cao su ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa nguyên đơn Công ty TNHH V và bị đơn ông Trần Thanh H đều hoàn toàn tự nguyện, đúng với mong muốn, ý chí của các bên và phù hợp quy định của pháp luật về hình thức, nội dung, đối tượng, chủ thể giao kết nên có hiệu lực pháp luật nên bắt buộc các bên ký kết đều phải tuân thủ chấp hành.

[3.2] Hợp đồng mua bán cây giống cao su có thoả thuận thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 01/8/2023 đến 30/11/2023, nhưng sau đó chưa hết hạn thực hiện hợp đồng thì ngày 10/9/2023 nguyên đơn đã tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su mà không được sự đồng ý của các bị đơn, thể hiện nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm Hợp đồng mà các bên đã thoả thuận ký kết nên theo quy định của pháp luật tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì số tiền 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho các bị đơn thuộc về các bị đơn. Do nguyên đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản cây giống cao su nên yêu cầu của nguyên đơn đối với các bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng cũng không có căn cứ nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Như vậy, yêu cầu kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc

100.000.000 đồng và cũng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Nguyên đơn và các bị đơn có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản ngày 18 tháng 5 năm 2023 nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xác định là có thiếu sót nên cần phải xác định bổ sung cho đầy đủ quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng đặt cọc.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận nên các bị đơn không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1,

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 17-9-2024 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Toà án nhân dân khu vực xx - Đồng Nai.

2. Căn cứ vào các điều 328, 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V về việc buộc các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà các bị đơn đã nhận đặt cọc của nguyên đơn;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V về việc buộc các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng.

3. Căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo một phần của các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm về phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H đối với nguyên đơn Công ty TNHH V về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cho bị đơn với tổng số tiền 200.000.000 đồng;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H đối với nguyên đơn Công ty TNHH V về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại tài sản cho bị đơn từ Hợp đồng mua bán tài sản cây giống cao su với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh H yêu cầu bồi thường thiệt hại từ Hợp đồng mua

bán tài sản cây giống cao su với tổng số tiền 200.000.000 đồng của Bản án dân sự sơ thẩm trên có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải nộp 10.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004038 ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực xx - Đồng Nai; còn lại 5.000.000 đồng nguyên đơn còn phải tiếp tục nộp cho đầy đủ. Buộc bị đơn ông Trần Thanh H phải nộp 5.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004253 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực xx - Đồng Nai.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Các bị đơn ông Trần Thanh H, bà Lê Thị H1 không phải nộp nên mỗi người được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà họ đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004451 ngày 10 tháng 10 năm 2024 và số 0004480 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực xx - Đồng Nai.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

6. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đồng Nai (01);
- TAND Khu vực xx – Đồng Nai (01);
- THADS tỉnh Đồng Nai (01);
- Các đương sự (NĐ 02, BĐ 02);
- Lưu: HS (01), TNV (01), TDS (01). (10)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Văn Nhân**