

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 337/2023/DS-PT  
Ngày 22-8-2023  
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 Lê Sỹ Trứ

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 15 và 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 244/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng nghị và bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1994; địa chỉ: số B, đường P, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1999; địa chỉ: số C đường số A, khu B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022), có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Đường Kim O, sinh năm 1969; địa chỉ: số D, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Võ Ngọc T1, sinh năm 1976; địa chỉ: số G đường M, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Võ Thị Minh T2, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Huỳnh Trung H1

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc T trình bày:*

Ngày 26/4/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Trung H có đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà Đường K để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Giá mua bán hai bên thỏa thuận là 5.200.000.000 đồng, cùng ngày 26/4/2022, bà O1 đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc của ông H ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Hai bên có tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm cơ sở thực hiện. Theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết, phần đất mà bà O chuyển nhượng cho ông H chỉ có 201m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường ĐH609 nhưng khi ông H kiểm tra trên bản đồ địa chính thì có đến 387m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường ĐH609.

Khoảng 15 ngày sau, nguyên đơn kiểm tra thì mới phát hiện sự việc và gọi điện để trao đổi với bà O về việc hiện thửa đất số 1389 có 387m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường ĐH609 chứ không phải 201m<sup>2</sup> và không muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O nữa nhưng bà O không đồng ý.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà O phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng mà bà O đã nhận cọc và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định và thừa nhận là ông H là người liên hệ với bà O về việc không đồng ý tiếp tục việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với bà O đồng thời yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 được ký kết giữa ông H và bà O vô hiệu và buộc bà O phải trả lại cho ông H số tiền 300.000.000 đồng mà bà O đã nhận cọc của ông H1

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Đường K trình bày:*

Bà O và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22, diện tích 631,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Việc các

bên ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, bà O thừa nhận có nhận số tiền cọc của ông H là 300.000.000 đồng. Trước khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, bà O có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông H xem kỹ trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, bà O đã chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ để các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông H liên hệ với bà O1 và nói với bà O1 ông H2 không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O1 với lý do đất bà O1 chuyển nhượng cho ông H2 có 387m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường ĐH619 chứ không phải 201m<sup>2</sup>. Việc ông H2 tự ý không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O1 là vô lý vì khi các bên ký hợp đồng đặt cọc bà O1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 xem, ông H2 xuống xem xét đất 03 đến 04 lần trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, bà O1 đã thực hiện đúng là chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ hợp lệ để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, đất bà O1 đủ điều kiện để chuyển nhượng và không có vi phạm nào để dẫn đến việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà O1 không đồng ý vì lỗi không ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông H2 chứ không phải lỗi của bà O1.

*Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn N1 trình bày:*

Ông N1 là chồng của bà O1 nên có ký tên vào hợp đồng đặt cọc về việc bà O1 có chuyển nhượng đất cho ông H2 đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22, diện tích 631,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Thửa đất trên là tài sản riêng của bà O1, ông N1 không có liên quan gì hết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất không liên quan đến ông N1. Do vậy trước yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn ông H2 và bị đơn bà O1 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

*Quá trình tố tụng người làm chứng ông Võ Ngọc T3 trình bày:*

Ông T3 biết thửa đất tranh chấp thông qua sự giới thiệu của bà Võ Thị Minh T4. Sau đó ông T3 có biết khách mua đất là ông H2 nên ông T3 giới thiệu cho ông H2 và có dẫn ông H2 đến gặp người bán đất là bà O1. Ông H2 và bà O1 tự thương lượng về đất hai ngày sau hai bên đồng ý ký hợp đồng đặt cọc còn thửa đất hai bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc có bao nhiêu diện tích đất hành lang và giá chuyển nhượng như thế nào thì ông T3 không rõ.

*Quá trình tố tụng người làm chứng bà Võ Thị Minh T4 trình bày:* Bà T4 là người biết bà O1 bán đất nên làm người giới thiệu cho hai bên ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22, diện tích 631,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà T4 có biết các bên giao nhận tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng còn việc thỏa thuận cụ thể như thế nào thì bà T4 không rõ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H3 đối với bị đơn bà Đường Kim O2 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông H3 và bà O2 ký kết ngày 26/4/2022 vô hiệu và buộc bà O2 phải trả lại cho ông H3 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/5/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Trung H3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà O2 phải hoàn trả cho ông H3 số tiền 300.000.000 đồng.

Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát.

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

Về nội dung: Khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đương sự xác định phần đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc có 201m<sup>2</sup> HLATĐB đường ĐH609. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn tìm hiểu thì được biết đất HLATĐB đường ĐH609 là 387m<sup>2</sup> và có cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thông tin quy hoạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thông tin mà đưa vụ án ra xét xử là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Nguyên đơn ông Huỳnh Trung H3 kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn N1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

Ngày 26/4/2022, ông Huỳnh Trung H3 và bà Đường Kim O2 thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 631,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H3 đã giao cho bà O2 số tiền 300.000.000 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng có diện tích 210m<sup>2</sup> đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ đường DH1609, nhưng qua tìm hiểu thực tế thì đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ đường DH1609 của thửa đất này là 387,01m<sup>2</sup> nhưng do nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa ông Huỳnh Trung H3 và bà Đường Kim O2 là vô hiệu do nhầm lẫn và yêu cầu bà O2 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26/4/2022 giữa ông H3 và bà O2 về hình thức, nội dung, phù hợp với quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Huỳnh Trung H3 và bà Đường Kim O2 đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật. Phần đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định cho bà O2, do vậy đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa ông Huỳnh Trung H3 và bà Đường Kim O2 có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực.

Mặt khác, tại Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P xác định thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, thị xã B sử dụng ổn định, không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đáp ứng đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối chiếu với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 26/4/2022 có giá trị pháp lý, làm cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên.

Tại phần nội dung của hợp đồng đặt cọc hai bên xác định rõ về đối tượng của hợp đồng là diện tích đất 631,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1389, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, thị xã B, trong đó có 210m<sup>2</sup> đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ đường ĐH1609, sự thỏa thuận này phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 263479 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 07/4/2015 cho bà Đường Kim O2 và tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cung cấp. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà O2 đã thực hiện đúng theo thỏa thuận đã ký kết giữa các bên, tiến hành xin trích lục bản đồ địa chính để hai bên có căn cứ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngày 09/5/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã cấp bản trích lục địa chính cho bà O2 theo yêu cầu.

Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 do hai bên ký kết nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 631,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1389, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 263479 ngày 07/4/2015 cho bà Đường Kim O2. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, thửa đất không tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Ông H3 được xem xét đầy đủ giấy tờ về tình trạng pháp lý của thửa đất và có xem xét hiện trạng thửa đất. Hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng không bị ép buộc lừa dối. Ông H3 cho rằng do bị nhầm lẫn nên ký hợp đồng là không phù hợp. Ông H3 là người quyết định không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với lý do diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn đường bộ nhiều hơn diện tích đất hành lang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên từ chối giao kết hợp đồng, đây là lỗi của ông H3 nên số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được và quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ xác định quy hoạch đất ở và đất giao thông đối với thửa số 1389, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, thị xã B là không cần thiết nên không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn ông Huỳnh Trung H3 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Trung H3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011171 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Lê Sỹ Trứ**