

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 166/2022/DS-PT

Ngày: 12/9/2022

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phước Hưng

*Các Thẩm phán* : Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Ông Cao Minh Lễ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Huỳnh Thanh Phước,  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2022/TLPT-DS ngày  
20/7/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án số 20/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân  
huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2022/QĐ-PT ngày 22/7/2022 và  
Quyết định hoãn phiên tòa số 232/2022/QĐ-PT ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

*1.1* Anh Võ Ngọc L, sinh năm 1982; cư trú: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh An  
Giang.(có mặt)

*Người đại diện hợp pháp cho anh Võ Ngọc L:* anh Đặng Văn Kiệt, sinh  
1978; cư trú: khu dân cư Đ, khóm Đ1, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang (theo  
văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021). (vắng mặt khi tuyên án)

1.2 Anh Võ Ngọc T3, sinh năm 1985; cư trú: ấp T, xã T1, huyện T2, tỉnh An Giang. (có mặt)

*2. Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Văn (Thành) N, sinh năm 1966; (có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp T, xã T1, huyện T2, An Giang.

*Người kháng cáo:* anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3, là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, trình bày của anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 có nội dung như sau:* vào ngày 26/01/2021, anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Hoàng O chuyển nhượng diện tích đất thổ cư 103,5m<sup>2</sup> gắn liền căn nhà do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đất tọa lạc tại khu dân cư ấp Tân Thành, xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, An Giang, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Chỉ có bà Nguyễn Thị Hoàng O thỏa thuận việc chuyển nhượng và chính bà O trực tiếp ký tên nhận tiền cọc số tiền là 50.000.000 đồng với anh Võ Ngọc T3 và bà O hẹn đến ngày 27/02/2021 sẽ làm thủ tục chuyển quyền, di dời để giao nhà đất. Tuy nhiên, đến ngày 30/01/2021, thì bà Nguyễn Thị Hoàng O điện thoại lại yêu cầu thay đổi thời hạn chuyển nhà giao đất nên anh L, anh T3 không đồng ý, chấm dứt thỏa thuận không chuyển nhượng nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng thì bà Nguyễn Thị Hoàng O không đồng ý, có nhờ Ban ấp Tân Thành (xã Vĩnh Thành) giải quyết nhưng không thỏa thuận được.

Nay anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hoàng O trả lại số tiền cọc đã nhận do các bên đã chấm dứt việc chuyển nhượng.

*\* Theo bản khai của bị đơn ông Nguyễn Văn N có nội dung:* vợ chồng ông thừa nhận vào ngày 26/01/2021 có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho anh Võ Ngọc T3 với giá là 800.000.000 đồng. Do tại thời điểm thỏa thuận thì ông đi làm tại Sài Gòn nhưng có điện thoại về và thống nhất để vợ của ông là bà Nguyễn Thị Hoàng O nhận trước số tiền cọc là 50.000.000 đồng và thỏa thuận bên ngoài đến ngày 27/02/2021 tiến hành làm thủ tục tách bộ, sẽ giao nhà đất cho phía bên mua. Tuy nhiên, do anh Võ Ngọc T3 sau đó không tiến hành mua bán nữa và hủy ngang việc chuyển nhượng, trong khi gia đình mong muốn chuyển nhượng nhà và đất để lấy số tiền xây dựng nhà mới trên đất cha mẹ cho nên đã gây thiệt hại cho gia đình rất nhiều.

Nay nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng thì vợ chồng ông N - bà O không đồng ý, do bên nhận chuyển nhượng có lỗi trong việc tự ý chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng nên phải mất tiền cọc theo quy định pháp luật.

Tại Bản án số 20/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Bác yêu cầu của anh Võ Ngọc L, anh Võ Ngọc T3 về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hoàng O trả lại số tiền cọc chuyển nhượng nhà đất là 50.000.000 đồng.

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

Ngày 03/6/2022, anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 kháng cáo T3 bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận T3 bộ yêu cầu khởi kiện của hai anh vì hai anh cho rằng: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành vi phạm tố tụng khi không buộc các bên phải thực hiện hình thức hợp đồng, không tiến hành xác minh, đối chất và thiếu người tham gia tố tụng khi không đưa chị Nguyễn Thị Kim Ngân tham gia tố tụng trong khi chị Ngân có tham gia và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tham gia hòa giải.

Tại phiên tòa, anh Võ Ngọc L, anh Võ Ngọc T3 và đại diện hợp pháp của anh L rút lại yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N liên đới với bà Nguyễn Thị Hoàng O trả lại tiền cọc, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả số tiền 20.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N đồng ý với việc anh L, anh T3 rút lại yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông và đồng ý trả cho anh L, anh T3 số tiền 20.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã thu thập đầy đủ và đã xem xét, đánh giá T3 diện các tài liệu, chứng cứ thu thập được và trên cơ sở đó đã tuyên xử như bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, phía anh L, anh T3 và ông N thỏa thuận về việc ông N trả lại cho anh L, anh T3 số tiền cọc 20.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên công nhận và các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bà O

liên đới với ông N trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng; công nhận sự thỏa thuận về việc ông N trả cho anh L và anh T3 số tiền 20.000.000 đồng; đề nghị Hội đồng xét xử quyết định về án phí và việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên kháng cáo của anh L và anh T3 là hợp lệ và được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hoàng O cùng liên đới với ông Nguyễn Văn N trả số tiền 50.000.000 đồng, yêu cầu ông Nguyễn Văn N phải trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng. Xét sự thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, quyết định đình chỉ đối với yêu cầu của anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Hoàng O cùng liên đới với ông Nguyễn Văn N trả số tiền 50.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, anh L và anh T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu buộc ông N phải trả số tiền 20.000.000 đồng theo thỏa thuận nên được Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi này và xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3, xét thấy: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của anh Võ Ngọc L, anh Võ Ngọc T3 và ông Nguyễn Văn N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó, ông Nguyễn Văn N đồng ý trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng cho anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 và các bên chịu án phí theo quy định. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Do các đương sự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án sơ thẩm và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án,

**Xử:**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3.

Sửa Bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Đình chỉ một yêu cầu khởi kiện của anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Hoàng O liên đới trả số tiền 50.000.000 đồng.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

Ông Nguyễn Văn (Thành) N đồng ý trả cho anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 số tiền cọc 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: ông Nguyễn Văn (Thanh) N phải chịu 250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 phải chịu 250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp và sau khi khấu trừ, anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 được nhận lại 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007281 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành; anh Võ Ngọc L và anh Võ Ngọc T3 mỗi người được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004987 và số 0004988 cùng ngày 08/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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 Điều 6, Điều 7 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.

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

*Nơi nhận:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Phước Hưng**