

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 116/2022/DS-PT  
Ngày: 06-7-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Diệp.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Vũ

Bà Phan Thị Mai Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022, về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp Ph, xã M, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M:* Ông Đinh Thái H – Luật sư thuộc Công ty Luật THHH MTV Bảo Nguyên Minh đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1964; bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp Ph, xã M, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Bông:* Ông Nguyễn Hữu L – Luật sư thuộc Công ty Luật THHH MTV Tài Lộc, đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

**4. Có kháng cáo của bị đơn: ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B.**

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2021 và bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:**

Ngày 02-4-2020, ông M và ông T, bà B thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất thửa số 4154, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 734 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn T và bà Phạm Thị B; và đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

Hai bên tiến hành đo đạc và sau khi trừ lộ giới còn lại số diện tích đất mặt tiền là 12,4 mét ngang, ông M tính giá trị 740.000.000 đồng nhưng đồng ý mua với số tiền 900.000.000 đồng. Ông T, bà B không đồng ý bán.

Mấy tháng sau, ông T, bà B đã chuyển nhượng cho anh Long, chị Mùi với số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Khi ông T, bà B chuyển nhượng cho anh Long, chị Mùi ông Tài và bà Bông có qua nhà năn nỉ để ông T, bà B bán xong sẽ trả lại số tiền 100.000.000 đồng nên ông M không yêu cầu chính quyền địa phương ngăn cản việc chuyển nhượng giữa ông T, bà B với anh Long, chị Mùi. Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng ông T, bà B không trả nên các bên xảy ra tranh chấp và ông M có đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng. Tại phiên Tòa, ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu ông T, bà B trả số tiền cọc 100.000.000 đồng.

**Bị đơn ông Võ Văn T trình bày:**

Tại biên bản lấy lời khai, các biên bản hoà giải ông Tài thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 02-4-2020 từ người tên Mến nhưng trong giấy đặt cọc ghi tên của ông Nguyễn Văn M. Lý do giấy đặt cọc là do con dâu và vợ của ông M đồng ý cho ông M đứng tên trong giấy đặt cọc và đồng ý để cho ông M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này.

Ban đầu để địa chính xã Truong Mít vào đo nhưng không đồng ý và thỏa thuận lại để văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện D đo. Sau khi đo đạc xong ông M xem giấy và cho rằng giá cao nên không mua.

Trích trong giấy đặt cọc ghi “Bên bán cam kết thông tin trên là đúng sự thật và đất không có tranh chấp, nếu bên bán bội thường gấp đôi số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Bên mua cam kết thông tin đúng sự thật và nếu không mua thì chấp nhận bỏ cọc (chỉ mua khi đã trừ phần lộ giới)”.

Ông Tài không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông M 100.000.000 đồng, vì ông M đã vi phạm nghĩa vụ nên mất tiền cọc.

**Bị đơn bà Phạm Thị B trình bày:** Bà thống nhất lời trình bày của ông Tài và không bổ sung gì thêm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 328; Điều 422 Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-4-2020 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B.

Buộc ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

**Nội dung kháng cáo:** Theo đơn kháng cáo đề ngày 19 tháng 4 năm 2022 ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc buộc vợ chồng ông trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Tài và bà Bông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà B phát biểu:* Hợp đồng đặt cọc tuy do ông Nguyễn Văn M đứng tên, nhưng quá trình thỏa thuận giá chuyển nhượng và đặt cọc đều do bà Vân và chị Mến (Vợ và con dâu của ông M) trực tiếp thương lượng với vợ chồng ông T, bà B, ông M hoàn toàn không biết. Sau khi có kết quả đo đạc, thì chị Mến là người trực tiếp gặp vợ chồng ông T, bà B thương lượng giá cả. Ông M trình bày ông là người trực tiếp thương lượng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Việc các đương sự trình bày phần đất sau khi đo đạc trừ lộ giới còn lại chiều ngang là 12,4 mét, đó chỉ là lời nói của người đo đạc, không có tài liệu chứng minh. Trong khi kết quả đo đạc ngày 08/6/2020 thể hiện phần đất của ông T, bà B có chiều ngang vẫn còn 20 mét, diện tích 929,7m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa ông M thừa nhận thương lượng giá 900.000.000 đồng không phải phần đất chiều ngang 12,4 mét, mà tính luôn phần lộ giới. Ông T, bà B đồng ý bán với giá 1.200.000.000 đồng, ông M không đồng ý mua nên ông M là người có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, chấp nhận đơn khởi kiện của ông M là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà B. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện D.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn M phát biểu:* Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 02/4/2020 giữa vợ chồng ông T, bà B với ông M là phù hợp với quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự; các bên đều thống nhất kết quả đo đạc, sau khi trừ lộ giới còn lại 12,4 mét ngang. Khi các bên không thỏa thuận được giá chuyển nhượng thì không có bất cứ thỏa thuận nào về việc hủy bỏ

hợp đồng đặt cọc. Nhưng đến ngày 05/3/2021 vợ chồng ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Bông đã tiến hành chuyển nhượng phần đất này cho người khác mà không chịu trả lại tiền cọc cho ông M. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tài và bà Bông. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện D.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M là có căn cứ pháp luật. Ông T, bà B kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tài và bà Bông. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện D.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân Huyện D xét xử sơ thẩm ngày 06-4-2022 đến ngày 19-4-2022 ông Võ Văn T bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo; ông T bà B có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của ông T bà B là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông T bà B:

Ông M trình bày ông và ông T bà B có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 4154, tờ bản đồ số 01 tại xã Truông Mít, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông T bà B có nhận 100.000.000 đồng tiền cọc và có lập “ Giấy đặt cọc” ngày 02-4-2020.

Sau khi có kết quả đo đạc của địa chính Huyện D thì diện tích sau khi trừ lộ giới còn khoảng 12,4 m ngang, tính theo giá chuyển nhượng của giấy đặt cọc là 60.000.000/01 mét thì giá trị phần đất trên 740.000.000 đồng nhưng ông vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 900.000.000 đồng; Ông T bà B không đồng ý bán vì cho rằng giá thấp. Ông T bà B không tiếp tục chuyển nhượng cho ông mà chuyển nhượng cho anh Long chị Mùi nhưng cũng không trả lại số tiền đã nhận cọc cho ông.

Ông T bà B thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng tiền cọc từ chị Nguyễn Thị Kiều Mến là con dâu của ông M, có lập “Giấy đặt cọc” ngày 02-4-2020. Theo như giấy đặt cọc thì “*Bên mua cam kết thông tin đúng sự thật và nếu không mua thì chấp nhận bỏ cọc (chỉ mua khi đã trừ phần lộ giới)*”. Sau khi có kết quả đo đạc thì

ông M không tiếp tục nhận chuyển nhượng do ông M cho rằng giá cao. Do đó ông M mất cọc, ông bà không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc.

Ông T bà B cho rằng ông M có lỗi trong việc không tiếp tục nhận chuyển nhượng nhưng ông bà không chứng minh được việc ông M có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng, ông M không đồng ý nhận chuyển nhượng. Mặt khác ngày 05-3-2021 ông T bà B chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho người khác, ông bà cũng không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M buộc ông T bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông M 100.000.000 đồng tiền cọc là có cơ sở đúng pháp luật.

Xét thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông T, bà B là không có cơ sở chấp nhận.

Ông Tài bà Bông kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ khác, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T bà B;

Chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông M;

Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Văn T bà Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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;

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 422 Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-4-2020 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B.

Buộc ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005641 ngày 19-3-2021 và 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số 0005640 ngày 19-3-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn T bà Phạm Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0012265 ngày 20-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*Kể từ ngày ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B chưa thi hành số tiền trên, thì hàng tháng ông Võ Văn T, bà Phạm Thị B còn phải trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

Bản án này 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TAND. H D;
- Chi cục THADS. H D;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

(Đã ký)

**Phạm Văn Diệp**



