

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 489/2023/DS-PT

Ngày: 25-12-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 393/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 517/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Chị Trương Thị Thùy L, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ B, ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của chị L:* Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ A, Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 05-10-2022); có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Hà Văn T, sinh năm 1952 và bà Phan Thị H, sinh năm 1953; cư trú tại: Tổ A, ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H:* Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ B, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo Văn bản ủy quyền ngày 06-11-2023); có mặt.

*Người kháng cáo: Ông Hà Văn T, là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Trương Thị Thùy L, người đại diện hợp pháp của chị L, anh Nguyễn Văn N trình bày: Ngày 14-4-2022, chị L ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà Văn T và bà Phan Thị H diện tích 7.490 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 1692, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ số 00062 QSDĐ ngày 25-11-1993 cho ông T đứng tên với giá 1.670.000.000 đồng.*

Cùng ngày 14-4-2022, chị L đã giao số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng cho ông T, bà H nhận. Hai bên thỏa thuận sau 60 ngày (là ngày 14-6-2022) ông T, bà H hoàn thành thủ tục đổi với GCN QSDĐ theo quy định. Tại Điều 4 của hợp đồng có thỏa thuận “*Bên bán tự làm sổ và hoàn tất thủ tục đúng quy định để ra công chứng*” nghĩa là làm thủ tục đổi sổ chính quy, tách thửa và thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền và chị L sẽ giao số tiền 1.260.000.000 đồng còn lại.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L, ngày 18-5-2021 ông T đã đem bản chính GCN QSDĐ thế chấp vay ngân hàng, đến ngày 27-6-2022 ông T mới xóa thế chấp là đã quá thời hạn thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với chị L. Khi đến thời hạn 60 ngày, ông T không hoàn thành thủ tục theo thỏa thuận, không hợp tác để giải quyết và không đồng ý chuyển nhượng đất. Do đó, ông T đã vi phạm thời hạn theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do ông T. Chị L khởi kiện yêu cầu ông T, bà H hoàn trả số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng và phạt cọc 410.000.000 đồng, tổng cộng 820.000.000 đồng.

*Chị Hà Thị H1, là người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn T, là bị đơn trình bày: Tháng 3-2022, ông T cần chuyển nhượng các thửa đất số 1692, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đến tháng 9-2022, chị L đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất trên nên hai bên ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 410.000.000 đồng, đây chỉ là bản thỏa thuận để các bên thực hiện thỏa thuận đặt cọc, nhưng bên chị L chưa giao đủ số tiền 410.000.000 đồng cho ông T như cam kết nên hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc ngày 14-4-2022 mà chị L cung cấp cho Tòa án không phải là dấu vân tay của ông T, nên đề nghị Tòa án đưa đi giám định.*

Tại bản giải trình ngày 23-8-2023 của chị H1 thể hiện: Do chị L không có đủ số tiền 410.000.000 đồng để đặt cọc cho ông T, nên xin ông T chuyển giao thỏa thuận đặt cọc cho anh Đỗ Minh T2 và nộp kèm bản phô tô hợp đồng đặt cọc ký ngày 23-5-

2022 giữa ông Hà Văn T và anh Đỗ Minh T2. Ông T không đồng ý với yêu cầu của chị L và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị L.

*Chị Hà Thị H1, là người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị H trình bày:* Bà H không biết, không tham gia ký kết hợp đồng nào với chị L liên quan đến các thửa đất số 1692, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Bà H chưa nhận số tiền 410.000.000 đồng như chị L trình bày. Do đó, bà H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị L.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 131, 328, 408, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 33, 35 của Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Thùy L đối với ông Hà Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Thùy L với ông Hà Văn T ngày 14-4-2022 là vô hiệu.

Buộc ông Hà Văn T có nghĩa vụ hoàn trả chị Trương Thị Thùy L số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày chị Trương Thị Thùy L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hà Văn T không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông T phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chị Trương Thị Thùy L về việc yêu cầu bà Phan Thị H hoàn trả số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Thùy L về việc yêu cầu ông Hà Văn T, bà Phan Thị H phạt cọc số tiền 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-10-2023, ông Hà Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TB ngày 21-9-2023, vì cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết, nên chưa xem xét toàn diện bản chất vụ án nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L về việc yêu cầu ông trả tiền cọc 410.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T xác định chị L có đặt cọc cho ông T số tiền khoảng 150.000.000 đồng cho một hợp đồng đặt cọc khác; đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 14-4-2022 giữa ông T và chị L tại Điều 2, Điều 3 là chỉ thỏa thuận đặt cọc, thực tế chị L chưa giao tiền cọc cho ông T; không tiến hành đổi chất và không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng; biên bản hòa giải không có Thư ký; nghị án nội dung không rõ ràng, thời gian không quá 10 phút. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L về việc buộc ông T trả số tiền cọc 410.000.000 đồng, nếu không khắc phục được thì hủy bản án sơ thẩm.

Chị L, anh N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Ông T kháng cáo không đồng ý trả lại tiền cọc 410.000.000 đồng là không có căn cứ, vì Hợp đồng đặt cọc ngày 14-4-2022 đã thể hiện chị L đặt cọc trước số tiền 410.000.000 đồng và ông T ký nhận. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông T xác định ông T chỉ nhận của chị L tiền cọc 150.000.000 đồng, số tiền còn lại nhận của ông T2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, do đó kháng cáo của ông T không có căn cứ chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ông Hà Văn T kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 14-4-2022, ông Hà Văn T ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trương Thị Thùy L diện tích 7.490 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 1692, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00062 QSDĐ ngày 25-11-1993 cho ông T đứng tên. Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: 1.670.000.000 đồng; bên B đặt cọc trước số tiền 410.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.260.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 60 ngày kể từ ngày 14-4-2022 đến ngày 14-6-2022 hai bên hoàn thành thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, chị L sẽ giao số tiền còn lại.

[3] Xét kháng cáo của ông T không đồng ý trả lại chị L tiền đặt cọc, vì chị L chưa giao đủ số tiền 410.000.000 đồng nên đã chuyển giao hợp đồng đặt cọc sang cho ông Đỗ Minh T2 thấy rằng, tại biên bản lấy lời khai ông Đỗ Minh T2 ngày 13-9-2023, ông T2 khai: *“Chuyện tiền bạc đặt cọc giữa chị L và ông T tôi không biết. Tôi không có thỏa thuận chuyển giao đặt cọc gì với chị L như phía đại diện ông T nêu trong bản giải trình ngày 23-8-2023”*. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T không thừa nhận dấu vân tay của ông T trên Hợp đồng đặt cọc ngày 14-4-2022 và yêu cầu trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 1712/KL/C09B ngày 14-4-2023 của Phân Viện khoa học hình sự Bộ C tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: *“Dấu vân tay bên phải đứng tên Hà Văn T (dấu vân tay số 2) trên tài liệu ký hiệu A với dấu vân tay của ông Hà Văn T dưới mục “Bên ủy quyền” trên tài liệu ký hiệu M là do vân tay của cùng một người để lại”*. Hơn nữa, tại đơn kháng cáo ông T cũng xác định, nguyên đơn chưa giao đủ số tiền 410.000.000 đồng, nghĩa là chị L có giao tiền cọc cho ông T; tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc cũng xác định, bên B đặt cọc trước số tiền 410.000.000 đồng. Từ những chứng cứ đã nêu có căn cứ ông T đã nhận số tiền đặt cọc chị L giao 410.000.000 đồng khi ký hợp đồng.

[4] Xét thấy diện tích 7.490 m<sup>2</sup>, tại các thửa số 1692, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, tờ bản đồ số 06 ông T ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho chị L là tài sản chung của ông T, bà H nhưng không có ý kiến của bà H là không đúng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.490 m<sup>2</sup> trước đó ngày 18-5-2021 ông T, bà H đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng, đến thời điểm đặt cọc diện tích này ông T, bà H chưa xóa thế chấp, do đó việc đặt cọc giữa ông T với chị L ngày 14-4-2022 không thực hiện được, các bên đều có lỗi; do đó chị L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc 410.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, nhưng tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông T thừa nhận ông T có nhận của chị L tiền cọc 150.000.000 đồng, số tiền còn lại nhận của ông Đỗ Minh T2, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi Hợp đồng đặt cọc ngày 14-4-2022 ký kết giữa ông T với chị L, không có nội dung nào liên quan đến ông T2 về số tiền đặt cọc như đại diện bị đơn trình bày.

[6] Ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T là có căn cứ được chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí giám định: Số tiền 5.000.000 đồng chị L đã ứng nộp và thanh toán xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho chị L số tiền 5.000.000 đồng.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không đồng ý trả lại tiền đặt cọc, cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại tiền cọc 410.000.000 đồng cho chị L, nhưng phải chịu tiền án phí như trường hợp không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là không đúng. Trường hợp này ông T phải chịu án phí như trường hợp vụ án có giá ngạch, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Xét ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí sơ, phúc thẩm cho ông T.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Điều 328, 408 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 148, 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Văn T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Thùy L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Hà Văn T.

Buộc ông Hà Văn T có nghĩa vụ trả lại cho chị Trương Thị Thùy L số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày chị Trương Thị Thùy L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hà Văn T chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần khởi kiện chị Trương Thị Thùy L về việc yêu cầu bà Phan Thị H cùng ông Hà Văn T trả số tiền đặt cọc 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

3. Đình chỉ phần rút lại yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Thùy L về việc yêu cầu ông Hà Văn T và bà Phan Thị H trả số tiền phạt cọc 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

4. Về chi phí giám định: Ông Hà Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Trương Thị T3 L chi phí giám định số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

5. Về án phí:

5.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hà Văn T.

5.2. Chị Trương Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị L đã nộp 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004042 ngày 07-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

6. 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, 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.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện TB;
- CCTHADS huyện TB;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Trần Quốc Vũ**