| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH TÂY NINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản số: 468/2024/DS-PT
Ngày: 14 – 9 - 2024
*V/v Tranh chấp dân sự về 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 Nguyễn Văn Nam.

*Các Thẩm phán:* ông Hà Chí Quốc; ông Trần Thanh Tòng.

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Lê Thị Bảo Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** ông Bùi Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 346/2024/TLPT-DS, ngày 21 - 8 - 2024 về việc "Tranh chấp dân sự về Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 415/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; cư trú tại: Khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02-4-2024, (có đơn vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn P, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: Số H đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20-01-2024, (có đơn vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Dương Thị C1, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1: Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: Số H đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20-01-2024, (có đơn vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Đỗ Minh T, sinh năm 2004; cư trú tại: Khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Ngày 08-9-2022, bà H và vợ chồng ông P, bà C1 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 15m, dài hết đất khoảng 93m (có 100m$^2$ thổ cư) trong tổng diện tích 9.355m$^2$, thửa 1320, 1324, 1328, 1313, 1331, 1332, 1333, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, với giá 2.175.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước 250.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 08-9-2022 đến ngày 08-01-2023 sẽ giao đủ và ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời điểm thỏa thuận đặt cọc có mặt bà H, vợ chồng ông P, bà C1, anh Nguyễn Văn Phước T1 và anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Hữu T3 chứng kiến, không có mặt chị T. Số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng là tiền của bà H nhưng do bà H định mua phần đất này cho cháu ruột là Nguyễn Đỗ Minh T nên yêu cầu ghi tên chị T vào Bên mua (bên B) của Hợp đồng đặt cọc.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, bà H có xem đất nhưng do mắt mờ nên bà H không có xem giấy đất nhưng có nhờ anh T3, anh T2, anh T1 xem giấy đất giùm. Sau khi xem, bà H không nghe anh T3, anh T2, anh T1 nói gì. Đến sáng ngày 09-9-2022 bà H mới phát hiện giấy đất do bà K đứng tên nên bà H liên hệ ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả cọc nhưng nhà ông P đã về quê nên ngày 15-9-2022, ông P đến nhà bà H, bà H yêu cầu ông P trả lại tiền cọc nhưng ông P nói là không còn tiền để trả lại nên lập Tờ cam kết, ông P nói phần đất này các anh, em trong gia đình đang làm thủ tục thừa kế cho ông P nên hẹn thêm 01 tháng nữa kể từ ngày 15-9-2022 để hoàn tất thủ tục thừa kế, bà H sẽ giao thêm cho ông P 550.000.000 đồng nên bà H đồng ý.

Trong khoảng thời gian từ ngày 08-9-2022 cho đến ngày 08-01-2023, bà H có nhắc nhở ông P ra công chứng hợp đồng nhiều lần nhưng ông P vẫn chưa làm xong thủ tục thừa kế nên không ra công chứng được nên bà H yêu cầu hủy cọc và

trả cọc thì ông P có hứa để bán đất và trả tiền lại cho bà H nhưng sau khi bán đất, ông P vẫn chưa trả tiền lại cho bà H.

Do đó, hợp đồng không công chứng được là do lỗi của ông P, bà C1. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông P, bà C1 trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

*Anh Nguyễn Đức C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị C1 trình bày:*

Ngày 08-9-2022, vợ chồng ông P, bà C1 và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 15m, dài hết đất khoảng 93m (có 100m$^2$ thổ cư) trong tổng diện tích 9.355m$^2$ trên, với giá 2.175.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước 250.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông P, bà C1, số tiền còn lại hẹn trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 08-9-2022 đến ngày 08-01-2023 sẽ giao đủ và ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm đặt cọc ngày 08-9-2022, bà H, anh T3, anh T2, anh T1 đều có xem đất, giấy đất và đều biết giấy đất do mẹ ông P là bà Huỳnh Thị K (đã chết) đứng tên, ông P có nói gia đình đang làm thủ tục thừa kế cho ông P đối với diện tích 9.355m$^2$ trên và bà H đồng ý đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15-9-2022, bà H yêu cầu ông P ký tên vào Tờ cam kết, với nội dung "khai nhận thừa kế và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên kể từ ngày cam kết", ký xong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì bà H sẽ giao cho ông P thêm 550.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng sẽ giao đủ, nội dung của Tờ cam kết là do bên bà H viết, ai viết thì anh không biết.

Khoảng tháng 10-2022, bà H cùng với cháu ruột bà H và 02 người môi giới đến nhà ông P đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông P không đồng ý. Sau đó, bà H có gọi điện thoại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng nhưng số tiền này ông P đã đưa cho các anh, em để các anh, em ký thủ tục thừa kế đối với diện tích đất trên nên không có tiền trả lại cho bà H.

Trong thời gian từ tháng 10-2022 đến ngày 08-01-2023 bà H có yêu cầu ông P đến nhà để thương lượng, ông P, bà C1 có đến 02 lần (lần thứ nhất chỉ có mặt ông P, bà C1 với bà H; lần thứ hai có mặt ông P, ông L, bà H), Luật sư H1, anh T3, anh T2, anh T1 mục đích là xin nhận thêm tiền cọc để có tiền thanh toán thêm cho các anh, em nhưng bà H không đồng ý, bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng.

Sau khi làm thủ tục nhận thừa kế, ngày 27-7-2023 ông P được đứng tên tổng cộng 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.355m$^2$ trên, ông P đã thế chấp 01 giấy đất số VP11183 ngày 27-7-2023 tại Ngân hàng A, tháng 9-2023 ông P đã chuyển nhượng phần đất diện tích 15m x 93m cho anh Nguyễn Văn T4, chị Đoàn Thảo M. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H vẫn còn.

Hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà H. Do đó, ông P, bà C1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2022 nhưng không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị N giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu ông P, bà C1 trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh C đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại số tiền ông P, bà C1 đã nhận cọc 250.000.000 đồng, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H vẫn còn nên ông P, bà C1 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà H.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 - 7 - 2024, bị đơn ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên toà phúc thẩm: Đại diện theo uỷ quyền của đồng bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật, bị đơn vẫn giữa nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 23/7/2024 ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C2 kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm. Tại phiên Toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Nội dung vụ án: bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2022, yêu cầu ông P, bà C1 trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại số tiền ông P, bà C1 đã nhận cọc 250.000.000 đồng, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H vẫn còn nên ông P, bà C1 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà H.

[3] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn P thấy rằng.

[3.1] Ngày 08/9/2022 bà H và ông P, bà C1 có thoả thuận đặt cọc 250.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 15m, dài hết đất khoảng 93m (có 100m$^2$ thổ cư) trong tổng diện tích 9.355m$^2$ trên, với giá 2.175.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước 250.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông P, bà C1, số tiền còn lại hẹn trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 08-9-2022 đến ngày 08-01-2023 sẽ giao đủ và ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 27/7/2023 ông P mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm thời hạn đảm bảo thực hiện hợp đồng mặc dù việc vi phạm này là do điều kiện khách quan nên bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2020 và yêu cầu ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C1 hoàn trả lại số tiền cọc là 250.000.000 đồng là có cơ sở.

[3.2] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 là vô hiệu và buộc ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng là có căn cứ.

[3.3] Ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C1 kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn P bà Dương Thị C1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C1 không được chấp nhận nên ông P, bà C1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông P, bà C1 đã nộp 300.000 đồng ông P, bà C1 đã nộp theo biên lai thu số 0015702 ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ông P, bà C1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 bị đơn ông Ngô Văn P và bà Dương Thị C1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn P, bà Dương Thị C1 phải chịu 12.800.000 (mười hai triệu tám trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (trong đó án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 12.500.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng).

Bà Nguyễn Thị H được miễn tạm ứng án phí và không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Văn P, và bà Dương Thị C1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông P, bà C1 đã nộp theo biên lai thu số 0015702 ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ông P, bà C1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND.TTN;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Nam**