

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 422/2023/DS-PT

Ngày: 20-11-2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

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

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 Võ Văn Ngầu.

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;
2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 20 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 358/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 457/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Huỳnh Lê Minh H, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: số B, Hồ Văn H1, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: Anh Nguyễn Thái S, sinh năm 1989, địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1956;

Địa chỉ cư trú: tổ E, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Phi H2, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

1. Anh Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1991;

Địa chỉ cư trú: **số B, Hồ Văn H1, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.** Có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1958;

Địa chỉ cư trú: **tổ E, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.** Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị D**: ông **Nguyễn Phi H2**, sinh năm 1979;*

Địa chỉ cư trú: **tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.** Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà **Huỳnh Lê Minh H** và ông **Nguyễn Hoàng S1**: ông **Nguyễn Thái S**, sinh năm 1989;*

Địa chỉ cư trú: **tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.** Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 06-4-2023 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh **Nguyễn Thái S** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H** trình bày:*

Vào ngày 21-02-2023, chị **H** có nhờ người bạn là anh **Lê Đình L** ký Hợp đồng đặt cọc thay chị **H** để nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Văn Đ** phần đất diện tích 32.610,1 m², thửa số 11, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại **ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; giá chuyển nhượng là 3,2 tỷ đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 31-3-2023 sang tên trả đủ số tiền còn lại; nếu đến 31-3-2023, phía ông **Đ** không chuyển nhượng thì trả cho chị **H** số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và phạt tiền cọc thêm 200.000.000 đồng; nếu phía chị **H** không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc do ông **Nguyễn Văn L1** là người môi giới viết, ông **Đ**, anh **L**, ông **L1** có ký tên, điểm chỉ. Sau đó, anh **Nguyễn Hoàng S1** (chồng chị **H**) chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của con rể ông **Đ** là ông **Nguyễn Phi H2** số tiền 200.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc chị **H**, anh **L** không thông báo cho phía ông **Đ** biết trong giao dịch này chị **H** mới là người đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, còn anh **Lê C** là người được nhờ ký hợp đồng đặt cọc.

Đến thời hạn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía chị **H** không lên ký mà điện thoại xin ông **Đ** cho gia hạn thêm 01 tuần để kiểm tra lại diện tích đất, phía ông **Đ** cũng đồng ý. Khoảng 04-05 ngày sau, chị **H**, anh **Hoàng S1**, anh **L** và nhân viên **Ngân hàng S2** có lên nhà ông **Đ** để bàn về việc làm thủ tục ký hợp đồng sang tên. Tại đây, vợ chồng chị **H** đề nghị thanh toán bằng hình thức chuyển khoản, do ông **Đ** không có đăng ký tài khoản tại ngân hàng, nên chị **H** đề nghị ông **Đ** mở tài khoản tại **Ngân hàng S2** để nhận tiền, nhưng ông **Đ** không đồng ý mà yêu cầu chuyển tiền vào tài khoản của ông **H2** như lúc chuyển tiền đặt cọc, chị **H** không đồng ý bỏ đi về. Từ đó đến nay hai bên không gặp nhau nữa; tuy nhiên sau đó, chị **H** có gọi điện cho ông **Đ** để tiếp tục trao đổi về phương thức thanh toán như trên, nhưng ông **Đ** không đồng ý, nên chị **H** mới khởi kiện. Lý do, chị **H** muốn thanh toán qua tài khoản ngân hàng sẽ nhanh chóng hơn và chị không phải đi đường xa, cầm theo số tiền mặt lớn sợ gặp rủi ro. Chị **H** nhận chuyển nhượng đất của ông **Đ** nên muốn chuyển tiền trực tiếp cho ông **Đ**, không chuyển cho ông **H2**. Chị **H** căn cứ vào quy định trong Hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 để khởi kiện, theo đó phía ông **Đ** đã có các lỗi sau dẫn đến hợp đồng vô hiệu: diện tích đất giảm nhiều so với sổ đỏ đất

ông Đ được cấp, vì chị H có nhờ Công ty cổ phần T đo đạc, có ông Đ chứng kiến việc đo đạc; ông Đ từ chối mở tài khoản tại ngân hàng để thanh toán qua tài khoản mà yêu cầu chuyển tiền vào tài khoản của ông H2 là không hợp lý. Ngoài ra, ông Đ không có lỗi gì khác; phía chị H thì không có lỗi gì. Trong hợp đồng không có quy định bắt buộc phải thanh toán tiền chuyển nhượng đất qua tài khoản của ông Đ, cũng không ghi rõ việc thanh toán bằng hình thức nào.

Nay anh đại diện cho chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 vô hiệu và chỉ yêu cầu ông Đ trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Văn Đ là ông Nguyễn Phi H2 trình bày:

Ngày 21-02-2023, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với anh Lê Đình L để đảm bảo cho việc sang nhượng phần đất diện tích 32.610 m² thửa đất, số tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, ngày làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và trả số tiền còn lại, việc trả tiền cọc và phạt cọc đối với bên vi phạm như phía nguyên đơn trình bày. Ông Đ không biết trong hợp đồng đặt cọc lại ghi tên bên nhận chuyển nhượng là Huỳnh Lê Minh H, vì lúc đó ông Đ không để ý. Ông Đ nhận tiền cọc bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông Nguyễn Hoàng S1 (là chồng của chị H) vào tài khoản của ông (tên chủ tài khoản là Nguyễn Phi H2) cùng ngày 21-02-2023, do ông Đ nhờ ông nhận thay.

Đến hẹn phía ông L không lên làm thủ tục sang nhượng mà điện thoại cho ông Đ xin gia hạn thêm 01 tuần để lo tiền, phía ông Đ cũng đồng ý. Khoảng 04-05 ngày sau, ông L có lên làm thủ tục, ông cùng ông Đ và bà D (vợ ông Đ) đến Phòng công chứng Bùi Văn H3 để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Tại đây, ông L có mặt có trao đổi vài câu, nhưng người trao đổi nhiều nhất là người mặc áo trắng theo đoạn video ông đã cung cấp cho Tòa án. Người này đề nghị làm thủ tục công chứng xong thì ông Đ ủy quyền cho ông qua ngân hàng nhận tiền nhưng ông và ông Đ không đồng ý, vì ông Đ không chuyển nhượng đất cho ngân hàng. Ông có hỏi người này ủy quyền để làm gì thì anh ta trả lời ủy quyền để nhận tiền, ông nói ông Đ có mặt ở đây, anh cứ mang tiền mặt giao là được vì sao phải ủy quyền hoặc là chuyển khoản vào tài khoản của ông (là Nguyễn Phi H2) cũng được nhưng người này cũng không có tiền mặt giao hoặc chuyển khoản cho ông. Sau khi không thống nhất được thì các bên ra về. Sau đó, hai bên không gặp nhau nữa cho đến khi có đơn kiện của chị H.

Việc ông Lê k là người ký hợp đồng đặt cọc thay cho vợ chồng anh Hoàng S1, chị H là việc ông Lê k vì khi đó ông Lê k1 nói. Tuy nhiên, sau đó ông Lê c1 nói cho ông Đ biết là ông Lê k2 hợp đồng đặt cọc thay cho anh Hoàng S1 và ông Đ vẫn đồng ý bán cho anh Hoàng S1 miễn là anh Hoàng S1 trả đủ tiền là được. Vì vậy, sau này anh Hoàng S1 tham gia giao dịch, có lần anh Hoàng S1 đến nhà ông Đ đề nghị ông Đ để anh kêu Hoàng S1 bán đất, nếu bán được nhiều hơn số tiền anh Hoàng S1 mua thì anh sẽ chia tiền lời cho ông Đ, nhưng ông Đ không đồng ý.

Nay ông đại diện cho ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của chị H, vì phía vợ chồng chị H đã đăng bán đất của ông Đ trong khi chưa thực hiện xong việc sang nhượng với ông Đ; khi đăng bán không được lại khởi kiện ông Đ. Phía chị H, ông S1 vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc là

không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù ông Đ đã đồng ý cho gia hạn hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng S1 do anh Nguyễn Thái S đại diện theo uỷ quyền trình bày: thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Lê Minh H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D do ông Nguyễn Phi H2 đại diện theo uỷ quyền trình bày: thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn Phạm Văn Đ, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 08-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Lê Minh H đối với ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2023 là vô hiệu và yêu cầu trả lại 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: chị Huỳnh Lê Minh H phải chịu 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008084 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do Nguyễn Thái S nộp thay); chị Huỳnh Lê Minh H còn phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20-9-2023, nguyên đơn Huỳnh Lê Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 giữa nguyên đơn Huỳnh Lê Minh H (do ông Lê Đình Lê k3 thay) với bị đơn Phạm Văn Đ vô hiệu, buộc bị đơn Đ trả trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên toà:

- Người đại diện cho nguyên đơn H là anh Nguyễn Thái S trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Lê Minh H, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 giữa nguyên đơn Huỳnh Lê Minh H (do ông Lê Đình Lê k3 thay) với bị đơn Phạm Văn Đ vô hiệu, buộc Ông Phạm Văn Đ trả trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bởi các lý do:

Thứ nhất: diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng giảm quá nhiều so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Phạm Văn Đ được cấp.

Thứ hai: trong hợp đồng đặt cọc không quy định trả tiền mặt hay chuyển khoản.

Thứ ba: trong hợp đồng đặt cọc, chị **H** là người đặt cọc, nhưng người ký tên trong hợp đồng là anh **Lê Đình L** là vi phạm về chủ thể của giao dịch dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- *Người đại diện cho bị đơn* **Phạm Văn Đ** là ông **Nguyễn Phi H2** trình bày ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* **Nguyễn Hoàng S1** trình bày ý kiến: hợp đồng đặt cọc không quy định thanh toán số tiền chuyển nhượng bằng hình thức nào; khi yêu cầu ông **Đ** mở tài khoản tại **Ngân hàng S2** để vợ chồng anh chuyển tiền, ông **Đ** không đồng ý mà yêu cầu trả tiền mặt hoặc chuyển trả tiền qua tài khoản của con rể ông **Đ** là **Nguyễn Phi H2**, nhưng do số tiền lớn vợ chồng anh muốn chuyển khoản trực tiếp cho ông **Đ**, không trả tiền mặt, không muốn chuyển khoản qua tài khoản của người khác sợ gặp rủi ro; trong hợp đồng không có quy định không cho vay ngân hàng để lấy tiền trả, không quy định là không được chuyển khoản; mặt khác khi đo đạc lại thì diện tích đất giảm rất nhiều so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý, quyết định đưa vụ án ra xét xử, tiến hành xét xử vụ án tuân thủ đúng 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 vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H** lập ngày 20-9-2023 còn trong thời hạn luật định; nội dung kháng cáo hợp lệ phù hợp với Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H**, bị đơn **Phạm Văn Đ** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị D** vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với chị **H**, ông **Đ** và bà **D**.

[1.3] Nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H** khởi kiện yêu cầu bị đơn **Phạm Văn Đ** trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **H** thay đổi yêu cầu, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 vô hiệu và chỉ yêu cầu ông **Đ** trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với số tiền phạt

cọc 200.000.000 đồng này là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung cho đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023:

[2.1.1] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và lời trình bày của các bên đương sự, có đủ căn cứ xác định các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 32.610 m², thửa đất số 11, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại **ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** là có thật. Ông **Đ** đã nhận tiền cọc 200.000.000 đồng (do ông **Nguyễn Phi H2** là con rể ông **Đ** nhận thay, do anh **Nguyễn Hoàng S1** là chồng của nguyên đơn **H** chuyển khoản).

[2.1.2] Về hình thức, chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc: hợp đồng đặt cọc nêu trên được các bên xác lập bằng văn bản là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc này có ghi tên người đặt cọc là **Huỳnh Lê Minh H**, nhưng người ký tên là **Lê Đình L** là có mâu thuẫn, nhưng anh **L**, chị **H** đều xác định anh **L** được chị **H** nhờ ký tên thay chị **H**, không phải người đặt cọc, phía ông **Đ** ban đầu không biết việc này, sau đó biết và vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên có đủ căn cứ xác định chị **H** là người đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tích 32.610 m² thửa đất số 11, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại **ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** của ông **Đ**, nên hợp đồng đặt cọc này không bị vô hiệu về mặt chủ thể tham gia ký kết.

[2.1.3] Về nội dung giao dịch và lỗi của các bên: người đại diện cho nguyên đơn cho rằng phía ông **Đ** đã có các lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là: diện tích đất thực tế giảm nhiều so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Đ** được cấp; ông **Đ** từ chối mở tài khoản tại **ngân hàng S2** để phía chị **H** chuyển tiền để thanh toán tiền chuyển nhượng đất, mà yêu cầu chuyển khoản vào tài khoản của ông **Nguyễn Phi H2** (là con rể của ông **Đ**) là không hợp lý. Tuy nhiên, những nội dung này cũng không làm cho hợp đồng đặt cọc đặt cọc được các bên ký kết ngày 21-01-2023 vô hiệu, bởi lẽ trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bao diện tích đất thực tế. Sau khi đo đạc lại đất thì các bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định về điều cấm của pháp luật. Việc ông **Đ** yêu cầu phía chị **H** trả tiền mua đất bằng tiền mặt hoặc chuyển tiền vào tài khoản của ông **Nguyễn Phi H2** như chuyển số tiền đặt cọc khi giao kết hợp đồng đặt cọc là không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, khi phía chị **H** xin gia hạn việc thực hiện hợp đồng thêm 01 tuần, ông **Đ** đã đồng ý cho gia hạn để phía chị **H** chuẩn bị tiền mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông **Đ**, chứng tỏ ông **Đ** đã có thiện chí thực hiện giao dịch đã ký kết, điều này chứng minh ông **Đ** không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký ngày 21-02-2023. Phía chị **H** không đồng ý trả tiền mặt cho ông **Đ** hoặc chuyển trả tiền qua tài khoản của ông **H2** dẫn đến không hoàn thành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, là có lỗi hoàn toàn nên phải chịu mất tiền đặt cọc.

[2.2] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21-02-2023 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu buộc ông **Phạm Văn Đ** trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Chị **Huỳnh Lê Minh H** kháng cáo, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 06-4-2023, chị **H** yêu cầu ông **Đ** trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của chị **H** thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu ông **Đ** trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của chị **H** về việc đòi lại tiền đặt cọc, trường hợp này nguyên đơn **H** chỉ phải chịu tiền án phí không có giá ngạch; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc chị **H** phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, đồng thời buộc chị **H** phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng là không đúng, cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của chị **Huỳnh Lê Minh H**; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm, có điều chỉnh số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên chị **Huỳnh Lê Minh H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị 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 kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Lê Minh H**;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có điều chỉnh số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26; khoản 4 Điều 27 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của chị **Huỳnh Lê Minh H** đối với ông **Phạm Văn Đ** về việc yêu cầu ông **Đ** trả số tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Lê Minh H đối với ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu ông Đ trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: chị Huỳnh Lê Minh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008084 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do Nguyễn Thái S nộp thay); chị Huỳnh Lê Minh H được hoàn trả lại 9.700.000 (chín triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: chị Huỳnh Lê Minh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008555 ngày 25-9- 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do Nguyễn Thái S nộp thay); chị H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT1. TANDTC (Vụ 1);
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh TN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Văn Ngẫu