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

Bản án số: 368/2025/DS-PT
Ngày: 17-7-2025
"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:Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán:Ông Đặng Văn Những

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Nhật Châu - 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số B đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Phi C, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số A, Ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Long An nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số C đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Phi C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 24/4/2024 và thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/12/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H có lời trình bày như sau:

Ông và ông Hồ Phi C là bạn bè, trước đây do ông C cần tiền nên muốn chuyển nhượng cho ông H một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An (gọi tắt là thửa 63) nhưng ông H không có ý định mua vì kinh tế khó khăn nhưng ông C hứa cho trả dần nên ông H đồng ý. Sau khi thống nhất, ông H và ông C đã có hai lần thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C với diện tích tổng cộng là 217m^2, cả hai hợp đồng đều ghi hẹn 60 ngày sẽ ra công chứng để ký chuyển nhượng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận ngoài hợp đồng là thời hạn đặt cọc và nơi ký hợp đồng sẽ được thông báo sau. Ngoài ra, còn thỏa thuận ông C là người chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và toàn bộ giấy tờ cần thiết để chuẩn bị cho việc ký kết. Cụ thể lần một theo "Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2021" với diện tích 130m^2, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận tiền cọc hàng tháng trả 10.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 4 năm 2021 (trường hợp cần nhiều hơn sẽ thông báo trước); hợp đồng do con gái của ông C là bà Hồ Thị H1 Trà viết tại nhà ông C, hai bên có đọc lại và ký tên, có bà T cùng chồng là ông Nguyễn Hoàng Ú ký tên làm chứng. Sau đó ông C có giao cho ông H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 63.

Để thực hiện hợp đồng, hai lần ông H giao tiền cọc cho ông C nhận tổng cộng là 100.000.000 đồng, gồm ngày 09/4/2021 giao 50.000.000 đồng và ngày 19/5/2021 giao 50.000.000 đồng như nội dung mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 63 mà ông C đã ký xác nhận. Cho đến đầu năm 2022, ông C thông báo phần đất thỏa thuận trước đây không đủ diện tích tối thiểu tách thửa nên hai bên thống nhất chuyển nhượng thêm là 87m^2 theo "Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng năm 2022". Phần mua thêm này thỏa thuận giá là 650.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc cho ông C ngay sau khi ký kết số tiền 450.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng trả khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng do con gái ông là bà Nguyễn Thị T1 viết, ông C có đọc lại và ký tên.

Như vậy, tổng số tiền cọc ông H đã giao cho ông C nhận qua hai lần đặt cọc là 550.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng hẹn ra công chứng sẽ thanh toán hoàn tất. Tháng 3/2022, ông C đến nhà ông H mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa, do thật sự mong muốn ông C tách được thửa để chuyển nhượng nên ông H đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, khi liên lạc lại với ông C để hỏi tiến độ thì ông C cho rằng ông H tự ý bỏ cọc nên bị mất tiền cọc và sau đó mất liên lạc. Ông H thừa nhận, do hai bên quen biết nên trước khi ký đặt cọc đã không kiểm tra pháp lý cũng như đến xem đất, cũng biết phần đất các bên thỏa thuận không đủ điều kiện tách thửa nhưng ông C cam kết nếu chuyển sang đất thổ thì được nên ông H tin tưởng đặt cọc. Đến nay, diện tích hai bên thỏa thuận vẫn không tách

thửa được nên ông H yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2021 và Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng, năm 2022. Yêu cầu ông C có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận theo hai hợp đồng nêu trên là 550.000.000 đồng, xin rút lại yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Hồ Phi C có lời trình bày như sau: Trước đây, ông và ông H có hai lần thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, diện tích tổng cộng là 217m² thuộc một phần thửa 63 do ông C đứng tên QSDĐ. Lần một ngày 21/3/2021, diện tích là 130m² với giá 1.000.000.000 đồng theo "Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2021", ông H trả dần tiền cọc là 100.000.000 đồng. Lần hai là khoảng ngày 31/3/2021, thỏa thuận chuyển nhượng thêm 87m² với giá 650.000.000 đồng, tiền cọc là 450.000.000 đồng theo "Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng, năm 2022" (năm 2022 là do ông H ghi sau, thực tế là đặt cọc năm 2021). Tuy nhiên, sau khi ký đặt cọc thì ông H không đủ tiền nên chỉ đưa tiền mặt là 350.000.000 đồng và xin cho chuyển 100.000.000 đồng tiền cọc của hợp đồng lần thứ nhất sang, ông C cũng thống nhất vì muốn tạo điều kiện cho ông H mua được đất. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng, hẹn 60 ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán hoàn tất. Mặc dù, thống nhất thời gian đặt cọc của từng hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày ký nhưng thời gian để các bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và nơi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thỏa thuận sau. Ngoài ra còn thỏa thuận cả hai cùng chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ. Sau đó, ông C đã thuê người làm thủ tục chuyển thổ để tách thửa (không nhớ là thuê ai nên ông không có thông tin để cung cấp cho Tòa án) thì ông H không đồng ý mua mà không cho ông C biết lý do nên ông C không tiếp tục thực hiện thỏa thuận.

Đến nay ý chí của ông C là vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 63, diện tích không đủ điều kiện tách thửa thì ông C cũng đồng ý để ông H đứng tên toàn bộ thửa 63 và làm giấy tay phần đất còn lại cho ông C (có kích thước chiều ngang khoảng 4.5m và chiều dài khoảng 13.77m) nhưng ông H lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải mất tiền cọc, ông C không đồng ý vô hiệu và trả cọc như ông H yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Bà là vợ ông H, bà thống nhất với lời trình bày cũng như toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà C1 xác định không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị B có lời trình bày: Về việc tranh chấp đặt cọc giữa ông H và ông C thì bà xác định không liên quan, đề nghị Tòa án thu thập đầy đủ chứng cứ liên quan và giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng kết quả không thành, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự thống nhất không yêu cầu

Tòa án tiếp tục hòa giải. Do đó, Tòa án không tiếp tục hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015; điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 của Nghị quyết 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.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đối với bị đơn ông C về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H đối với bị đơn ông C về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền cọc.

Vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 21/3/2021" và "Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng, năm 2022" đối với quyền sử dụng đất có tổng diện tích 217m^2, thuộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Long An.

Buộc ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H tiền 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông C phải chịu 26.600.000 (hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng; ông H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.100.000 (hai mươi ba triệu một trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007682 ngày 03/10/2024 và số 0007211 ngày 03/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ".

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, bị đơn ông C kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông C có lời trình bày: Không đồng ý trả tiền cọc cho ông H. Ông H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc ông H giao 02 lần là 350.000.000 đồng, lần thứ nhất giao nhiều lần tổng 100.000.000 đồng, lần thứ 02 giao 250.000.000 đồng nhưng ghi tổng của lần giao thứ 01 ra số tiền 350.000.000 đồng. Đến nay, ông vẫn còn thiện chí chuyển nhượng trọn thửa cho ông H, phần diện tích nhiều hơn so với thỏa thuận ông không nhận tiền. Nếu ông H không nhận thì xem như vi phạm hợp đồng và phải mất tiền cọc 350.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông H có lời trình bày: Do hai bên đã mâu thuẫn nhau nên ông xác định không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H xác định đã giao cho ông C tiền cọc theo thỏa thuận tại 02 lần đặt cọc là 450.000.000 đồng. Do vi phạm điều kiện tách thửa và ông C cố tình trì hoãn kéo dài thủ tục không thực hiện được nên cả hai không tiến đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mpt đất số 63.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình, bị đơn ông C kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Hai bên thống nhất ngày 21/3/2021 có thỏa thuận chuyển nhượng mpt số 63 giá 1.000.000.000 đồng diện tích 130m^2 và lần 02 giá 650.000.000 đồng với diện tích 87m^2, tổng là 217m^2. Tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng 1.650.000.000 đồng. Ông H trình bày đã đặt cọc số tiền cho 02 lần thỏa thuận là 450.000.000 đồng và yêu cầu ông C trả tiền cọc đã nhận, ông C trình bày chỉ nhận cọc tổng số tiền 350.000.000 đồng và yêu cầu mất cọc.

Về nội dung thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng của các bên nội dung chưa đầy đủ về xác định quyền và nghĩa vụ của các bên từ đó hai bên không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên vi phạm điều cấm của pháp luật về điều kiện tách thửa đối với đất chuyên trồng lúa trên địa bàn tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) nên hợp đồng vô hiệu ngay từ khi các bên ký kết. Hợp đồng bị xem là vô hiệu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ pháp luật. Đối với số tiền các bên đã giao nhận, theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thỏa thuận lần thứ 01 ông C thừa nhận đã nhận 100.000.000 đồng, hợp đồng thỏa thuận lần thứ 02 thể hiện đã đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng không có nội dung bao hàm số tiền 100.000.000 đồng nhận lần thứ 01 nên có căn cứ xác định ông C đã nhận số tiền 450.000.000 đồng và có nghĩa vụ trả lại cho ông H. Nên yêu cầu kháng cáo của ông C không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông C kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn về một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng: "Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2021" và "Hợp đồng mua bán đất không ngày tháng, năm 2022" do nguyên đơn cung cấp và được bị đơn thừa nhận chữ ký. Hai bên thống nhất có thỏa thuận 02 lần đặt cọc để nhận chuyển nhượng mpt 63 do ông C đứng tên tổng cộng là 217m^2, giá 1.650.000.000 đồng. Cụ thể, lần một là 130m^2 với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận tiền cọc cho trả dần hàng tháng là 10.000.000 đồng bắt đầu từ tháng 4/2021 (trường hợp cần nhiều hơn thì báo trước) và lần hai là 87m^2 với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, đặt cọc trước là 450.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc các bên xác định không thỏa thuận thời hạn. Hai bên thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì đều biết rõ phần đất thỏa thuận không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND, ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An.

Theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015định: *Hợp đồng dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.* Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Nay ông C đề nghị vẫn tiếp tục chuyển nhượng với điều kiện cả hai cùng đứng tên đồng sở hữu nhưng ông H không đồng ý, đồng thời ông C đồng ý giao toàn bộ thửa 63 cho ông H. Đề xuất này ông H không đồng ý vì hai bên đã mâu thuẫn nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, xác định *"*Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2021" và "Hợp đồng mua bán đất không ngày tháng, năm 2022" bị vô hiệu ngay từ khi xác lập do có đối tượng không thực hiện được. Nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu vô hiệu hai giao dịch đặt cọc nêu trên. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3.1] Về tiền cọc: Ông H cho rằng đã giao tiền cho ông C nhận ba lần tổng cộng là 550.000.000 đồng, gồm ngày 09/4/2021 giao 50.000.000 đồng, ngày

19/5/2021 giao 50.000.000 đồng và sau khi ký "Hợp đồng mua bán không đề ngày tháng, năm 2022" là giao 450.000.000 đồng. Nguyên đơn có cung cấp bút tích của ông C ký xác nhận tại mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 63 vào ngày 09/4/2021 và ngày 19/5/2021, ông C cũng thừa nhận có việc giao nhận trên nên xác định số tiền đặt cọc cho hợp đồng ngày 21/3/2022 là 100.000.000 đồng. Đối với số tiền 450.000.000 đồng mà ông H trình bày giao cho ông C nhận khi các bên xác lập hợp đồng lần hai thì ông C cũng xác nhận số tiền này là tiền cọc cho diện tích mua thêm là 87m^2. Xét nội dung hợp đồng lần hai do ông H cung cấp có thể hiện *"...Với số tiền chuyển nhượng Bên B phải trả lại cho Bên A là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) Bên B đưa trước cho Bên A 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì Bên B thanh toán hết..."* tại "Hợp đồng mua bán đất không đề ngày tháng, năm 2022" mà theo hợp đồng thì có thỏa thuận tiền cọc giao trước là 450.000.000 đồng, toàn bộ nội dung hợp đồng lần hai này hoàn toàn không có thỏa thuận nào thể hiện có việc khấu trừ và chuyển giao số tiền 100.000.000 đồng của hợp đồng lần một sang như ông C trình bày. Do đó, có cơ sở xác định tổng số tiền cọc mà ông H đã giao cho ông C nhận là 550.000.000 đồng. Nên buộc ông C có trách nhiệm hoàn trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng khi giao dịch vô hiệu là có căn cứ theo Điều 407 Bộ Luật Dân sự 2015định về hợp đồng vô hiệu như sau:*"1. Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu".*

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh). Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Phi C.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh).

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 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.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hồ Phi C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Hồ Phi C đã nộp theo Biên lai thu số 0007396 ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh ;
- TAND khu vực 4 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền