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

Bản án số: 733/2025/DS-PT
Ngày 15-12-2025
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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 581/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 692/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn X, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số A, Hẻm A, đường N, Khu phố F, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Số A, Hẻm A, đường N, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh).

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc K, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Số F, đường Đ, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Số F, đường Đ, khu phố H, phường B, tỉnh Tây Ninh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Ngọc T, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số A, Hẻm A, đường N, Khu phố F, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Số A, Hẻm A, đường N, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Quốc K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn X do chị Trần Thị H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 21/6/2022, ông Lê Văn X và vợ là bà Hồ Thị Ngọc T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc K quyền sử dụng đất có chiều ngang 4,5m, dài khoảng 22m (cặp đường xe bò), diện tích cụ thể là 100m^2, thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) với giá 1.200.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận các nội dung chuyển nhượng xong xuôi và ông X đứng ra ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/6/2022 với ông K, trong hợp đồng đặt cọc không ghi rõ diện tích và vị trí đất chuyển nhượng, theo đó cùng ngày 21/6/2022 ông K đã nhận đủ số tiền cọc từ vợ chồng ông X là 1.200.000.000 đồng, thỏa thuận phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc nếu vi phạm hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông K phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông X. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ông K không đến văn phòng C để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X mà liên tục né tránh.

Ông X không đồng ý lời trình bày của ông K trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị ông K cung cấp chứng cứ chứng minh. Từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao cho ông K số tiền 1.200.000.000 đồng nêu trên, ông X không nhận được khoản tiền nào từ ông K. Ông X không biết bà O là ai và không nhận được khoản tiền nào từ bà O.

Tại đơn khởi kiện, ông X yêu cầu ông K trả cho vợ chồng ông X số tiền 2.400.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tại phiên toà, ông X (do chị Trần Thị H là người đại diện theo uỷ quyền) rút lại yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông X trả cho vợ chồng ông X số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông X không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Quốc K trình bày:

Ông K có mối quan hệ quen biết với ông X. Ngày 21/6/2022, ông K có chuyển nhượng cho ông X phần đất có chiều ngang 4,5m, dài khoảng 22m (cặp đường xe bò), diện tích cụ thể là 100m^2, thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 21/6/2022, ông X có đặt cọc trước cho ông K số tiền 100.000.000 đồng, khoảng 4, 5 tháng sau ông X giao cho ông K số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng, tổng cộng ông K đã nhận đủ của ông X số tiền 1.200.000.000 đồng. Hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/6/2022, hợp đồng đặt cọc do ông K viết và ký tên.

Thửa đất ông K chuyển nhượng cho ông X do con của ông K là anh Trần Quốc Trung H1 và chị Nguyễn Huỳnh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo GCNQSDĐ số DA 669539, số vào sổ cấp GCN: CS 11787 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2021 cho anh H1, chị N). Thời điểm ông X đặt cọc cho ông K thì anh H1, chị N đang thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B chi nhánh T1, ông X biết nhưng việc này nhưng vẫn đồng ý mua.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022, hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 21/6/2022 đến hết 16 giờ ngày 21/7/2023, khi ông K nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông X làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, khi đến hạn thoả thuận làm thủ tục chuyển nhượng thì ông X đề nghị ông K là không sang tên phần đất trên cho ông X nữa mà chuyển nhượng lại cho người khác lấy lãi. Sau đó, đất bị mất giá, ông X bán lại phần đất trên cho bà Nguyễn Thúy O với giá 750.000.000 đồng. Ông X là người kêu ông K bán đất cho bà O nhưng do giấy đất do con ông K là anh H1, chị N đứng tên nên trên giấy tờ mua bán là do con ông K ký. Ông X có đi cùng bà O đến ngân hàng trả tiền nợ của anh H1, chị N là 550.000.000 đồng rồi qua văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bà O giao cho ông X số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông K còn giao cho ông X số tiền 300.000.000 đồng, như vậy ông K đã giao cho ông X số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông K không có chứng cứ chứng minh do hai bên tin tưởng nhau nên giao nhận tiền mặt, không ký biên bản giao nhận tiền, ông K xác định chỉ còn nợ ông X số tiền 200.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng chênh lệch là do trừ tiền hoa hồng cho người môi giới.

Ông K không có chứng cứ chứng minh việc ông K không thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông X là do ông X yêu cầu. Ông K không biết địa chỉ cư trú của bà O nên không cung cấp được cho Toà án. Ông K xác định chỉ còn nợ vợ chồng ông X số tiền 200.000.000 đồng, sau đó ông X có đến nhà ông K lấy 04 tháng tiền lãi là 32.000.000 đồng (mỗi tháng 8.000.000 đồng), về thời gian lấy tiền lãi thì ông K không nhớ và không có chứng cứ chứng minh việc đóng lãi cho ông X, trong vụ án này ông K không có yêu cầu gì đối với số tiền lãi nêu trên.

Nay ông K chỉ đồng ý trả cho ông X, bà T số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông K không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc T trình bày: Thống nhất với ý kiến, quyết định của ông Lê Văn X.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 158/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn X đối với ông Trần Quốc K về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc ông Trần Quốc K trả lại cho ông Lê Văn X và bà Hồ Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 09/9/2025, Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Quốc K là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu

cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông K trả cho vợ chồng ông X, bà T số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm*:*

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

- *Bị đơn ông Trần Quốc K trình bày*: Ngày 21/6/2022, ông và ông Lê Văn X có giao kết Hợp đồng đặt cọc đối với phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 1132, giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, ông X đã giao đủ số tiền này cho ông. Thời điểm ký hợp đồng thì thửa đất này do con ông là Trần Quốc Trung H1 và Nguyễn Huỳnh N đứng tên và đang thế chấp ngân hàng, việc này ông X biết và vẫn thống nhất mua. Đến hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông X đề nghị không sang tên cho ông X mà để ông tìm người khác để bán lại kiếm tiền lời. Sau đó ông X thống nhất chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thúy O với giá 750.000.000 đồng và yêu cầu con ông ký sang tên trực tiếp cho bà O. Ông X có đi cùng bà O đến ngân hàng trả tiền nợ của anh H1, chị N là 550.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ ra rồi qua văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà O giao cho ông X số tiền 200.000.000 đồng, ông K giao cho ông X số tiền 300.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng là trả tiền môi giới đất nên ông K chỉ còn nghĩa vụ trả tiếp cho ông X 200.000.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm ông cung cấp bản tường trình ngày 04/12/2025 của ông Nguyễn Văn S và xác nhận của bà Nguyễn Thúy O (phía dưới Giấy triệu tập). Ông không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông trả số tiền 200.000.000 đồng.

- *Nguyên đơn ông Lê Văn X do chị Trần Thị H trình bày:* Ông X và ông K giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022 nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 100m², thuộc thửa đất số 1132 với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, cùng ngày ông X đã giao cho ông K đủ số tiền đặt cọc này. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày ông K có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng ông thực hiện thủ tục công chứng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Đến hạn thực hiện hợp đồng, ông K không thực hiện việc công chứng, sang tên như đã cam kết. Ông X không thừa nhận việc yêu cầu bán đất cho người khác, không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Nguyễn Thúy O hoặc từ ông K như bị đơn trình bày. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu buộc ông K trả lại số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu này, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trần Quốc Trung H1 có mặt tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: Ông là con của ông K, ông biết việc cha ông ký hợp đồng đặt cọc với ông X đối với thửa đất số 1132 do vợ chồng ông đứng tên trên GCNQSDĐ và đang được thế chấp tại ngân hàng. Ông H1 biết và đồng ý để cha ông là ông Trần Quốc K thỏa thuận việc

chuyển nhượng phần đất này cho ông X. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thúy O sau đó là do ông thực hiện theo sự thống nhất của các bên. Ngoài nội dung trên, ông H1 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022 được xác lập giữa ông X và ông K nhằm bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực theo quy định của Bộ luật Dân sự. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông K có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng ông X thực hiện thủ tục công chứng, sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hạn thực hiện hợp đồng, ông K không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Việc ông K cho rằng ông X yêu cầu chuyển nhượng đất cho người khác và ông K đã thanh toán lại cho ông X, chỉ còn nợ lại 200.000.000 đồng không được ông X thừa nhận và cũng không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ hợp pháp. Các chứng cứ mà ông K cung cấp tại cấp phúc thẩm không đủ cơ sở pháp lý để xác định nghĩa vụ của ông K theo hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện hoặc được các bên thỏa thuận chấm dứt, thay thế bằng giao dịch khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông K là bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc và buộc ông K trả lại cho vợ chồng ông X số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của ông Trần Quốc K không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022 được giao kết giữa ông X và ông K nhằm bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích khoảng 100m², thuộc thửa đất số 1132, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường N, thành phố T, với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng. Mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, GCNQSDĐ do anh Trần Quốc Trung H1 và chị Nguyễn Huỳnh N đứng tên chứ không phải ông K, nhưng qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của anh H1 tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Anh H1, chị N biết rõ việc ông K thay mặt gia đình thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông X và đồng ý cho ông K thực hiện việc giao dịch. Như vậy, có đủ cơ sở xác định người đứng tên quyền sử dụng đất đã biết và chấp thuận việc ông K xác lập giao dịch đặt cọc với ông X. Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc được lập bằng văn bản, có chữ ký của các bên, nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, do đó đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[5] Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết, ông Trần Quốc K có nghĩa vụ giao GCNQSDĐ và cùng ông Lê Văn X thực hiện thủ tục công chứng, sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, hết thời hạn đã thỏa thuận đến nay, ông K không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất cho ông X như cam kết.

[6] Ông K cho rằng ông X yêu cầu ông không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho ông X để ông X tìm người bán lại. Sau đó ông X và ông thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà O với giá 750.000.000 đồng. Ông X đi cùng bà O đến Ngân hàng để bà O trả 550.000.000 đồng tại Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ, sau đó con ông là anh H1 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà O, ông X cũng chứng kiến. Bà O trả cho ông X 200.000.000 đồng, ông K trả cho ông X 300.000.000 đồng, trừ tiền hoa hồng môi giới đất 50.000.000 đồng thì ông K chỉ còn nợ ông X 200.000.000 đồng và ông đã đóng tiền lãi 4 tháng với số tiền 32.000.000 đồng. Lời trình bày này của ông K không được ông X thừa nhận. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm ông K không cung cấp được địa chỉ cư trú của bà O. Tại cấp phúc thẩm, Toà án đã triệu tập bà O tham gia phiên toà theo yêu cầu của ông K để làm rõ nội dung vụ án nhưng bà O vắng mặt không có ý kiến; ông K được tạo điều kiện cho thời gian để cung cấp chứng cứ nhưng ông K vẫn không khắc phục được mà chỉ cung cấp bản tường trình ngày 04/12/2025 của ông Nguyễn Văn S và xác nhận của bà Nguyễn Thúy O (phía dưới Giấy triệu tập) nhưng không có chứng thực chữ ký và cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác. Ông K cho rằng việc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thúy O là có sự thống nhất của các bên, nhưng không có văn bản thỏa thuận nào thể hiện việc chấm dứt hoặc thay đổi Hợp đồng đặt cọc giữa ông K và ông X theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ xác định nghĩa vụ của ông K theo Hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện xong hoặc được các bên thỏa thuận thay thế bằng một giao dịch khác. Do lời trình bày của ông K không chứng minh được bằng tài liệu, chứng cứ hợp pháp theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố

tụng dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của ông K về việc ông chỉ còn nợ ông X1 200.000.000 đồng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông K là bên không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, làm cho mục đích giao kết hợp đồng của ông Lê Văn X không đạt được và buộc ông K trả lại cho vợ chồng ông X số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông K kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông K phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quốc K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn X đối với ông Trần Quốc K về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Trần Quốc K trả lại cho ông Lê Văn X và bà Hồ Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Quốc K phải chịu 48.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quốc K phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0004096 ngày 11/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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, 7a 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc