

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 224/2023/DS-PT  
Ngày 09-6-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thị Bích Diệp

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thắm

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2023/QĐPT-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1977, địa chỉ: tổ B, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phạm Minh T, sinh năm 1977, địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958 và bà Lê Ngọc T1, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Viết T2, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021); có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Thanh T3, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông **Lê Văn T4**, sinh năm 1967, địa chỉ: **ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương**; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn **Nguyễn Văn R** và bị đơn **Phạm Văn C** và bà **Lê Ngọc T1**.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Phạm Minh T**, trình bày: Ngày 04/01/2021, bà **Lê Ngọc T1**, ông **Phạm Văn C** và ông **Nguyễn Văn R** có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 2.996,4 m<sup>2</sup> (thuộc thửa 46 và một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ 55) tại **xã B, huyện B** giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng theo Mẫu trích lục địa chính số 451-2020 ngày 28/7/2020. Phần đất ông **C**, bà **T1** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **R** đặt cọc cho ông **C**, bà **T1** số tiền 500.000.000 đồng, có lập vi bằng giao tiền ngày 04/01/2021, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng thanh toán khi đến Văn phòng công chứng ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày ông **C**, bà **T1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Sau nhiều lần liên hệ, ông **C**, bà **T1** không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/01/2021 và yêu cầu ông **C**, bà **T1** phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau : Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 và yêu cầu bị đơn ông **C**, bà **T1** phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không phạt cọc 500.000.000 đồng mà thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 21.166.000 đồng là tính lãi tính từ tháng 02/2022 (ngày Tòa án thụ lý vụ án) đến ngày xét xử là tháng 9/2022 với mức lãi là 10%/năm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng do lỗi của bị đơn bởi vì hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được thì khi Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc nhưng do bị đơn chiếm giữ số tiền đặt cọc của nguyên đơn thì phải chịu tiền lãi từ ngày thụ lý vụ án đến ngày xét xử.

Nguyên đơn không biết người làm chứng ông **T4** là ai, không nhờ ông **T4** làm môi giới.

*Ý kiến của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T1 và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Viết T2, trình bày:* Ngày 04/01/2021, vợ chồng ông C, bà T1 có nhận của ông Nguyễn Văn R số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng đất nhưng do đất không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 07/7/2021, vợ chồng ông C, bà T1 có kêu ông R lên vườn bưởi nhà ông C, ông C trả lại cho ông R số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng nhưng do ngày 07/7/2021 ông C không có đủ tiền nên chưa đền cọc 500.000.000 đồng cho ông R nên ông C hẹn ông R ngày 27/7/2021, ông C, bà T1 sẽ đền cọc cho ông R số tiền 500.000.000 đồng nhưng do dịch C1 nên chưa thực hiện. Khi bà T1, ông C trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông R nhưng do bà T1, ông C là người nông dân không rành luật pháp nên không giữ lại bản chính giấy giao trả tiền cọc ngày 07/7/2021 mà chỉ có chụp hình ảnh Zalo trên máy điện thoại giữ lại để làm bằng chứng. Việc trả tiền lại cho ông R xảy ra vào lúc khoảng 14 giờ và bà T1 có nhờ ông Lê Văn T4 (người cùng xã và cũng bà con với ông R) làm chứng việc bà T1, ông C trả lại tiền cho ông R. Do đó, ông C và bà T1 không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R.

Trường hợp ông R muốn hòa giải được tại phiên tòa thì ông C, bà T1 sẽ hỗ trợ cho nguyên đơn một khoản tiền 250.000.000 đồng. Còn trường hợp Tòa án xét xử thì bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không đồng ý hỗ trợ số tiền nào cho nguyên đơn.

Đối với việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn đòi tiền cọc là 500.000.000 đồng và khoản tiền lãi từ tháng 02/2022 (Ngày thụ lý vụ án) đến ngày xét xử là tháng 9/2022 với mức lãi là 10%/năm, thành tiền là 21.166.000 đồng (Hai mươi một triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), bị đơn không đồng ý.

*Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T3, trình bày:* Thửa đất số 47 tờ bản đồ 55 tại xã B (theo Mảnh trích lục địa chính số 451-2020 ngày 28/7/2020) do nguyên đơn và bị đơn giao dịch là của ông Phạm Thanh T3, nguồn gốc do ông bà để lại và ông T3 được tặng cho, ông T3 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00692 ngày 31/5/2012. Hiện nay ông T3 vẫn đang sử dụng ổn định và phần đất này tiếp giáp đất bà T1, ông C. Ông Phạm Thanh T3 không có yêu cầu và cũng không có ý kiến gì đối với vụ án.

*Ý kiến của người làm chứng ông Lê Văn T4 trình bày:* Ông T4 biết ông R muốn mua đất nên có giới thiệu cho ông R mua đất của bà T1 và ông C, việc thỏa thuận giá cả hai bên nêu trên là đúng và ông R còn hứa giao dịch xong sẽ cho ông T4 số tiền 20.000.000 đồng nhưng ông R chỉ đưa cho ông T4 số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 07/7/2021, ông C, bà T1 có kêu ông T4 xuống vườn bưởi nhà ông C làm chứng dùm cho việc ông C, bà T1 trả tiền cọc lại cho ông R với lý do đất không thể làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Ông T4 có chứng kiến việc ông C và bà T1 trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông R và có ký tên làm chứng vào giấy trả tiền nhưng do bên ông C là nông dân nên không giữ lại Giấy giao tiền mà chỉ chụp hình lưu lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu huỷ giao dịch đặt cọc ngày 04/01/2021.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 04/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T1 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc T5 và ông Phạm Văn C phải trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn R.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Ngọc T5 và ông Phạm Văn C thanh toán số tiền lãi trên số tiền cọc từ tháng 02/2022 đến tháng 9/2022 là 21.166.000 đồng (Hai mươi một triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2022 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về số tiền 21.166.000 đồng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Ngày 03/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị toàn bộ bản án bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.996,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 46 và một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ 55 tại xã B, huyện B theo Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B số 451-2020 ngày 28/7/2020 với giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao số tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn có chứng kiến của Văn phòng T6. Tại biên bản xác minh ngày 26/8/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác định thửa đất số 46 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa đất số 47 được cấp cho ông Phạm Thanh T3, tuy nhiên ông T3 không biết việc đặt cọc này. Như vậy, giao dịch đặt cọc ngày 04/01/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn cung cấp chứng cứ đã trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn, thể hiện tại giấy trả cọc tiền đất

đề ngày 07/7/2021 (bút lục 60), nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn đã trả lại tiền. Tuy giấy trả cọc tiền đất không phải là bản gốc mà là hình ảnh được bị đơn chụp bằng điện thoại di động nhưng giấy trả tiền cọc đất thể hiện đầy đủ nội dung như: trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng, có chữ ký, dấu vân tay của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng **Lê Văn T4** và có nội dung “*giấy này chỉ 01 bản ông R giữ tôi chỉ chụp hình lại làm bằng chứng sau này*”; tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cho rằng chứng cứ chụp hình không phải là chứng cứ thật nhưng không yêu cầu giám định. Do đó có căn cứ xác định nguyên đơn đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của bị đơn, việc nguyên đơn cho rằng chưa nhận được tiền và yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Về nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện B giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận lựa chọn giao dịch bằng phương tiện điện tử mà bị đơn chỉ sử dụng phương tiện điện tử để thu thập chứng cứ nên kháng nghị căn cứ vào Luật Giao dịch điện tử năm 2005 là chưa chính xác.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định pháp luật; nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B có cơ sở nên chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Nguyễn Văn R**; chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Phạm Văn C**, **Lê Ngọc T1** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B sửa Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết vào ngày 04/01/2021; yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi 29.166.000 đồng do chậm trả tiền cọc được tính từ ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử. Nhận thấy đó là nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chứ không phải rút yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Do đó, trong phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác. Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/01/2021 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong phần nhận định của bản án là hủy Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/01/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng với ý chí của hai bên, tuy nhiên

phần tại phần quyết định của bản án thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 04/01/2021 vô hiệu là có thiếu sót.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Nhận thấy: Ngày 04/01/2021 hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất có diện tích 2.996,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 46 và một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ 55 tọa lạc tại xã B, huyện T theo Mảnh trích lục địa chính của Chi Nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B số 451-2020 ngày 28/7/2020, với giá 2.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng sẽ thanh toán khi đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do phần đất này bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Theo nguyên đơn trình bày: Khi hai bên không tiến hành được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chưa trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc. Bị đơn khai rằng: Sau khi hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì ngày 07/7/2021, nguyên đơn có đến tại vườn bưởi nhà của bị đơn để nhận lại số tiền đặt cọc, khi đó có viết 01 tờ giấy trả cọc tiền đất, lúc này có sự chứng kiến của ông Lê Văn T4 là người giới thiệu nguyên đơn mua đất của bị đơn. Khi hai bên giao nhận trả tiền cọc đất là tại vườn bưởi nơi vắng người nên không có máy photo vì vậy ông R yêu cầu giữ bản chính giấy trả cọc tiền đất lập ngày 07/7/2021 nên ông Lê Văn T4 yêu cầu bị đơn lấy điện thoại chụp lại để làm bằng chứng. Nguyên đơn cho rằng: Không có sự việc như bị đơn trình bày nên nguyên đơn không giữ bản chính, không yêu cầu giám định giấy trả cọc tiền đất lập ngày 07/7/2021. Do đó ngày 23/3/2023 bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trích xuất hình ảnh trên zalo của số thuê bao 0364320431 của điện thoại Samsung Galaxy J4 màu đen của bị đơn ông Phạm Văn C để giải quyết vụ án. Ngày 04/4/2023 Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành trưng cầu giám định tại Phòng K - Công an tỉnh B trích xuất hình ảnh trên zalo của số thuê bao 0364320431 của điện thoại Samsung Galaxy J4 màu đen. Ngày 05/5/2023, Phòng K - Công an tỉnh B xác định trong máy điện thoại Samsung Galaxy J4 màu đen, số IMEI 1:358131094614253 có hai tập tin hình ảnh thể hiện nội dung giấy trả tiền cọc đất, thời gian tạo ngày 07/7/2021 lúc 11 giờ 30 phút 4 giây và 11 giờ 30 phút 23 giây; Camera Make: Samsung; đường dẫn: media/download.

[3] Xét thấy: Giấy trả cọc tiền đất lập ngày 07/7/2021 do bị đơn cung cấp được chụp hình trên zalo có nội dung ngày 07/7/2021, bị đơn trả lại cọc cho nguyên đơn 500.000.000 đồng và còn 500.000.000 đồng lãi, có chữ ký dấu lặn tay của nguyên đơn, bị đơn và của ông Lê Văn T4, tại trang 2 có ghi nội dung: "giấy này chỉ 01 bản ông R giữ, tôi chỉ chụp hình lại làm bằng chứng sau này". Theo kết quả giám định ngày 05/5/2023 tại Phòng K - Công an tỉnh B trích xuất hình ảnh zalo trên máy điện thoại xác định có 02 tập tin là giấy trả cọc tiền đất ngày 07/7/2021 gồm hai trang, trang thứ 01 tạo lúc 11 giờ 30 phút 4 giây, trang thứ 02, tạo lúc 11 giờ 30 phút 23 giây. Xét lời khai của ông Lê Văn T4 trình bày

tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 05/5/2022 và tại Tòa án cấp phúc thẩm ngày 24/02/2023 thì ông **Lê Văn T4** là người giới thiệu nguyên đơn để mua phần đất của bị đơn, ngoài ra ông **Lê Văn T4** là hàng xóm của nguyên đơn, bị đơn và là người bà con họ hàng bên nguyên đơn. Sau khi hai bên đồng ý chuyển nhượng nguyên đơn cho ông **Lê Văn T4** số tiền 10.000.000 đồng, ông **Lê Văn T4** đã nhận số tiền 10.000.000 đồng của nguyên đơn nhưng lúc hai bên đặt cọc thì ông **Lê Văn T4** không có mặt, vì hai bên đến văn phòng thừa phát lại để lập vi bằng nhưng sau đó hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thì thống nhất hủy bỏ nên bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc tại vườn bưởi nhà của bị đơn lúc đó vào buổi trưa tầm khoảng 11 giờ, chỉ làm 01 tờ giấy trả cọc vào ngày 07/7/2021 nguyên đơn yêu cầu giữ giấy trả tiền cọc đất nên ông **Lê Văn T4** yêu cầu bị đơn lấy máy điện thoại để chụp hình lại để làm bằng chứng. Lời khai của ông **Lê Văn T4** trước sau đều thống nhất nhau trong suốt quá trình tố tụng tại hai cấp, từ thời điểm xảy ra tranh chấp đến nay các bên không có mâu thuẫn nên lời khai của ông **Lê Văn T4** đủ độ tin cậy. Lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai của ông **Lê Văn T4** và tình tiết về thời gian theo kết quả giám định nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 29.166.000 đồng do bị đơn chậm trả tính trên số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhầm 21.166.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự nộp theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Chi phí tố tụng giám định: Nguyên đơn phải nộp để thanh toán lại cho bị đơn do bị đơn đã nộp tiền tạm ứng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 02 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Lê Ngọc T1**, ông **Phạm Văn C**.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R.**

3. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R** về việc hủy Giấy đặt cọc lập ngày 04/01/2021 giữa ông **Nguyễn Văn R** với bà **Lê Ngọc T1** và ông **Phạm Văn C**.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/01/2021 giữa ông **Nguyễn Văn R** với bà **Lê Ngọc T1** và ông **Phạm Văn C**.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R** với bà **Lê Ngọc T1** và ông **Phạm Văn C** về việc buộc bị đơn bà **Lê Ngọc T1**, ông **Phạm Văn C** trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền lãi 29.166.000 đồng.

4.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R** phải nộp số tiền 1.750.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 12.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009902 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn R** số tiền 10.550.000 đồng còn thừa.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn R**, bị đơn bà **Lê Ngọc T1** và ông **Phạm Văn C** không phải nộp.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn R** số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010110 ngày 13/10/2022.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà **Lê Ngọc T1** số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010098 ngày 03/10/2022.

6. Chi phí tố tụng giám định: Số tiền 2.550.000 đồng (hai triệu năm trăm năm chục ngàn đồng) ông **Nguyễn Văn R** phải nộp để thanh toán cho bà **Lê Ngọc T1** do bà **Lê Ngọc T1** đã nộp tạm ứng.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

**Ngô Thị Bích Diệp**

