

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 227/2023/DS-PT

Ngày: 27-6-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thùy Trang.

*Các Thẩm phán:* - Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Bà Phạm Thị Thanh Giang.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Quách Đại Triều, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh H, sinh năm 1998; nơi cư trú: Tổ E, ấp A, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của anh H:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ D, Khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022)(có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Phạm Văn T, sinh năm 1976 và chị Trần Thị Huyền S, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của chị S:* Anh Phạm Văn T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người làm chứng:

+ Anh Hoàng Quốc V, sinh năm 1996; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

+ Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Huyền S là bị đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 15/6/2022 anh H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Huyền S diện tích đất 1.200 m<sup>2</sup> (có 100 m<sup>2</sup> đất ONT), thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (ngang 20 m X dài 60 m). Hai bên thỏa thuận bằng lời nói, chưa đến cơ quan có thẩm quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng giữa anh H với anh T và chị S có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 50 ngày, kể từ ngày 15/6/2022 đến ngày 05/8/2022. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh H đã giao cho anh T, chị S số tiền 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 05/8/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh H giao đủ số tiền 2.100.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn cam kết nếu anh T, chị S không chuyển nhượng tài sản đã nhận đặt cọc thì bồi thường cho anh H gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và ngược lại nếu anh H không mua thì phải chịu mất cọc.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc trên nhưng anh T, chị S không chỉnh lý, tách thửa và không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất cho anh H, anh H đã nhiều lần liên hệ anh T, chị S để thương lượng nhưng không được. Do anh T, chị S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh H khởi kiện yêu cầu anh T, chị S phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết anh H chỉ yêu cầu anh T, chị S trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Huyền S trình bày:

Vợ chồng anh có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 20 m X dài 60 m (có 100 m<sup>2</sup> đất ONT), thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, tọa



lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh Lê Minh H, với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng.

Ngày 15/6/2022 hai bên làm hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc thì anh H đặt cọc cho vợ chồng anh số tiền 300.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận trong thời gian 50 ngày sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và trả thêm số tiền 2.1000.000.000 đồng, tại hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh H cũng thỏa thuận tiền chi phí điều chỉnh, tách thửa mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  nhưng khoảng 03 ngày sau khi thỏa thuận chuyển nhượng anh đến liên hệ dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền, tách thửa thì được báo giá tổng chi phí 24.000.000 đồng nên anh báo lại anh H thì anh H không đồng ý, anh H yêu cầu giao cho anh H trực tiếp làm nên anh đồng ý.

Sau 01 tháng từ khi anh H nhận làm thủ tục chỉnh lý, tách thửa, chuyển quyền thì anh T có điện thoại hỏi anh H và được anh H trả lời làm thủ tục gần xong (anh có ghi âm các cuộc nói chuyện với anh H), nhưng đến ngày 05/8/2022 cũng là ngày hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc anh không thấy anh H liên lạc với anh, đến ngày 06/8/2022 anh H điện thoại hỏi anh là ngày hết hạn đặt cọc là ngày nào, anh trả lời là đã hết hạn hôm qua rồi, anh H đổ lỗi do anh không làm thủ tục mới hết hạn, anh có trả lời do anh H nhận làm thủ tục chứ không phải anh nên anh H mới là người có lỗi, nếu anh H muốn tiếp tục thỏa thuận thì đến gặp trực tiếp nếu không thì mất cọc.

Sau đó, anh H có đến gặp anh và có thỏa thuận trả thêm tiền cọc để kéo dài thời gian nhưng anh không đồng ý và có cho thêm 15 ngày nữa nhưng anh H vẫn không có thiện chí nhận chuyển nhượng đất của anh. Theo anh biết mục đích anh H nhận chuyển nhượng đất của anh là để chuyển nhượng lại cho người khác nên mới kéo dài thời gian như vậy.

Nay anh H yêu cầu vợ chồng anh trả lại tiền đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng thì anh không đồng ý, vì vợ chồng anh không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất trên. Nay anh H có thiện chí mua thì yêu cầu anh H đến gặp anh thỏa thuận, nếu anh H không thiện chí thì hợp đồng đặt cọc đã hết hạn coi như hủy bỏ và anh H cũng mất tiền cọc vì đã có lỗi trong việc này.

*Người làm chứng anh Hoàng Quốc V trình bày:*

Anh có biết việc đặt cọc mua bán đất giữa anh Lê Minh H và anh Phạm Văn T. Anh không chứng kiến tại thời điểm hai bên giao kết với nhau, mà đến khi giữa anh H và anh T thỏa thuận việc ai là người phải đi làm thủ tục chỉnh lý và tách thửa đất thì anh có biết. Anh T thông báo với anh H là thủ tục chỉnh lý, tách thửa quá cao nhưng anh không nhớ số tiền bao nhiêu nên anh H mới nói để anh H đi làm thủ tục nhưng anh T không giao các loại giấy tờ cần thiết (như giấy đất, giấy chứng

minh...) cho anh H nên anh H không thể làm được. Khoảng thời gian sau (đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc), anh không nhớ ngày nào, anh cùng anh H và chị T1 có đến gặp anh T để thỏa thuận việc chuyển nhượng nhưng anh Tình yêu c anh H phải giao thêm số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng thì anh T mới đồng ý tiếp tục chuyển quyền sử dụng cho anh H, anh H không đồng ý nên anh cùng mọi người đi về.

*Người làm chứng chị Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Chị có địa chỉ tại tỉnh Bình Phước nhưng có nhà tại xã S; chị có biết việc đặt cọc mua bán đất giữa anh Lê Minh H và anh Phạm Văn T. Chị không chứng kiến tại thời điểm hai bên giao kết với nhau, mà đến khi giữa anh H và anh T thỏa thuận việc ai là người phải đi làm thủ tục chỉnh lý và tách thửa đất thì chị có biết việc anh T thông báo với anh H là thủ tục chỉnh lý, tách thửa số tiền quá cao nhưng chị không nhớ số tiền bao nhiêu nên anh H mới nói để anh H đi làm thủ tục nhưng anh T không giao các loại giấy tờ cần thiết (như giấy đất, giấy chứng minh...) cho anh H nên anh H không thể làm được. Khoảng thời gian sau, chị không nhớ ngày nào, chị cùng anh H và anh V có đến gặp anh T để thỏa thuận việc chuyển nhượng nhưng anh Tình yêu c anh H phải giao thêm số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng thì anh T mới đồng ý tiếp tục chuyển quyền sử dụng cho anh H, do anh H thấy anh T không có thiện chí nên không đồng ý và chị cùng mọi người đi về.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H đối với anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Huyền S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc anh Phạm Văn T và chị Trần Thị Huyền S có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Minh H số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu của anh Lê Minh H đối với anh Phạm Văn T, chị Trần Thị Huyền S về yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.



Ngày 07/3/2023 anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **H** về việc buộc anh chị trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh **T** và chị **S** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của anh **T** và chị **S**, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** trong thời hạn luật định nên chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh **T** và chị **S**:

[2.1] Anh **Lê Minh H** với anh **Phạm Văn T**, chị **Trần Thị Huyền S** thừa nhận vào ngày 15/6/2022 hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.200 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, vị trí đất tại **ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (ngang 20 m X dài 60 m), để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng trên anh **H**, anh **T**, chị **S** có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất và anh **H** đã giao cho anh **T**, chị **S** số tiền 300.000.000 đồng. Khi các bên giao ký kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, nhưng do chưa làm được thủ tục tách thửa nên hai bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng và cũng không thỏa thuận được nên anh **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc giữa anh **Lê Minh H** với anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S**, về hình thức được các bên có lập thành văn bản nên phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng đặt cọc do hai bên thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật nên có căn cứ xem xét. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh **H** và anh **T**, chị **S** đều mong muốn cùng nhau thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên trong thời gian thỏa thuận chờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh **H** có đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục

chỉnh lý, tách thửa nhưng chưa được dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng nên đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện T xác định: Ngày 22/7/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện T có nhận hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 55, tuy nhiên qua kiểm tra thì phát hiện thửa đất trên sai ranh nên yêu cầu chủ đất làm hồ sơ kiểm tra hiện trạng đất. Đến ngày 12/12/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện T có nhận được hồ sơ kiểm tra hiện trạng đất đối với thửa đất nêu trên và hiện nay đang tiến hành làm thủ tục đối với hồ sơ này.

[2.4] Xét thấy, khi các bên giao kết hợp đồng thì cả hai bên đều muốn thực hiện hợp đồng nhưng do yếu tố khách quan mà hai bên không biết trước là diện tích đất của anh T, chị S cần phải chỉnh lý lại diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho phù hợp với hiện trạng thực tế, sau đó mới thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được và việc chỉnh lý lại thửa đất cho đến nay vẫn chưa thực hiện xong, đây cũng là nguyên nhân dẫn đến các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do có yếu tố khách quan dẫn đến các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng và hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn thỏa thuận, các bên không thỏa thuận lại được cũng không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên anh H yêu cầu anh T, chị S trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H buộc anh T, chị S trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Anh Lê Minh H rút lại phần yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu anh T, chị S phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của anh Lê Minh H là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, chị S.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: anh T và chị S không đồng ý trả lại tiền cọc, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhưng bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là chưa đúng theo quy định nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả cọc.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm về án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của anh T và chị S không được chấp nhận nên anh T và chị S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S**, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Lê Minh H** đối với anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** có nghĩa vụ trả lại cho anh **Lê Minh H** số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ phần yêu cầu của anh **Lê Minh H** đối với anh **Phạm Văn T**, chị **Trần Thị Huyền S** về yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Hoàn trả cho anh **H** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 7.800.000 đồng theo biên lai thu số 0007602 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh **Phạm Văn T** và chị **Trần Thị Huyền S** phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007975 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh **T** và chị **S** đã nộp xong.

5. 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Thùy T2**