

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 249/2024/DS-PT  
Ngày 05-6-2024  
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 Võ Thị Hồng Mai.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bình.

Ông Trần Quốc Vũ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Quỳnh Anh, 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 Gọn, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Quốc K, sinh năm 1966; cư trú tại: Số B L, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1949; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957. Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

\* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 31-8- 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Bùi Quốc K trình bày:*

Ngày 06-12-2021, tại Văn phòng C, ông và vợ chồng ông T, bà H có ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.660 m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 2520, 2521, 2522 và 2523, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên. Giá chuyển nhượng thỏa thuận 350.000.000 đồng/ 01 công đất, phần diện tích 7.660 m<sup>2</sup> tương đương 2.662.100.000 đồng. Ngoài ra, còn thỏa thuận thêm nếu diện tích tăng vượt quá trên 01 héc ta thì vẫn chỉ tính tiền trong phạm vi 01 héc ta, phần còn lại bên mua được hưởng. Ông đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 06-4-2022 cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông sẽ giao số tiền còn lại theo hợp đồng là 2.362.100.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 06-4-2022, ông có liên hệ với ông T, bà H bằng điện thoại và liên hệ qua người môi giới nhưng ông T, bà H trả lời chưa làm xong các thủ tục pháp lý do giấy đất của ông T là giấy cũ nên phải tiến hành đo đạc, chỉnh lý biên động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chỉnh lý có ghi tại Điều 9 nhưng không ấn định thời gian cụ thể là bao lâu, ông T và bà H cũng đã thỏa thuận với ông về điều này. Ông cũng không có ý kiến gì và cũng không làm văn bản thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng.

Đến 12 năm 2022, ông bị tai nạn nằm bệnh viện 01 tháng, điều trị thêm 02 tháng ở nhà. Trong khoảng thời gian này, bà H có liên lạc với ông nhiều lần đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông có trả lời chưa quyết định được gì nếu thuận lợi thì tiếp tục còn không thì ngưng nhưng không trả lời dứt khoát.

Đến tháng 02 năm 2023 bà H tiếp tục liên lạc với ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lúc này ông mới trả lời không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa.

Ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông T, bà H trả lại cho ông tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 750.000.000 đồng (2,5 lần).

Ngày 23-02-2024, ông có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt cọc, chỉ yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 và phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông bà xác nhận việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung như nguyên đơn trình bày. Hợp đồng thỏa thuận đến ngày 06-4-2022, ông bà phải hoàn thành các thủ tục đo lường để có diện tích cụ thể nhưng đến ngày 06-4-2022 việc đo lường, cấp số mới chưa hoàn thành mà kéo dài đến tháng 10 năm 2022 mới xong. Khi đó, ông bà liên hệ báo cho cho ông K biết, ông K có lên xem đất, có kêu ông bà photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đưa cho ông K về đi vay tiền ngân hàng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện. Quá trình làm thủ tục đo đạc, biên động chỉnh lý cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm ông K có biết. Nay ông bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của ông K vì việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đúng hạn không phải lỗi do ông bà mà do thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước bị chậm.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 300.000.000 đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2021 giữa ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Quốc K số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 09-3-2024, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục công khai chứng cứ.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm có vi phạm không thông báo cho nguyên đơn biết về tài liệu, chứng cứ mới do bị đơn giao nộp sau khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng tài liệu này không làm thay đổi bản chất vụ án nên không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không cần thiết hủy án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-12-2021 giữa ông K và vợ chồng ông T, bà H đảm bảo đúng quy định về hình thức và nội dung nên có hiệu lực theo Điều 117, 119, 398 của Bộ luật Dân sự; hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số

2520 đến 2523, tờ bản đồ 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, diện tích 7.660 m<sup>2</sup> đất toạ lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[3] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được: Hai bên đương sự thoả thuận trong thời hạn đặt cọc 04 tháng từ ngày 06-12-2021 đến ngày 06-4-2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ tiền. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng, ông T biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H thuộc trường hợp phải chỉnh lý để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới, sau đó mới tách thửa chuyển nhượng được. Tuy nhiên, quá trình ông T, bà H làm thủ tục chỉnh lý thủ tục bị kéo dài, ông T biết nhưng không có ý kiên hay tranh chấp gì, cũng không thoả thuận sẽ kéo dài thời hạn ký kết hợp đồng đến khi nào. Sau khi ông T, bà H thực hiện xong thủ tục chỉnh lý và đề nghị ông K ký kết hợp đồng nhưng ông K trả lời chưa xác định được sẽ tiếp tục ký kết hay không và sau đó 04 tháng thì trả lời không ký kết, do đó có cơ sở xác định, hai bên thống nhất kéo dài thời hạn thoả thuận giao kết hợp đồng. Ông T cũng xác định việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị kéo dài là do nguyên nhân khách quan từ phía cơ quan có thẩm quyền (bút lục 87, 88) và đến thời điểm ông T bà H làm xong thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thị trường bất động sản biến động nhiều, ông không còn khả năng thực hiện hợp đồng nên không đồng ý ký kết hợp đồng như thoả thuận (bút lục 84). Như vậy, có căn cứ xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không giao kết đúng thời hạn thoả thuận là lí do khách quan. Cấp sơ thẩm buộc ông T, bà H trả lại tiền đặt cọc cho ông K và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc là có căn cứ.

[4] Tại phiên toà, ông K cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không công khai tài liệu, chứng cứ là hồ sơ chỉnh lý biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T bà H giao nộp cho toà án. Xét thấy, các tài liệu này bà H nộp sau khi toà án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, lẽ ra cấp sơ thẩm cần làm rõ lí do bà H cung cấp chứng cứ trễ là có hay không có lí do chính đáng và tại phiên toà sơ thẩm, Hội đồng xét xử phải công bố tài liệu này theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuy nhiên cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục này là có vi phạm, nhưng xét thấy, nội dung các tài liệu này cũng thể hiện việc chỉnh lý biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H kéo dài thời gian 08 tháng từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 10 năm 2022, tài liệu này không là chứng cứ duy nhất và cũng không làm thay đổi bản chất vụ việc, do đó, không coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để huỷ bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Bùi Quốc K;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào các Điều 288 và 328, 422, 423, 427 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Khoản 1 Điều 12 ; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H về yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 300.000.000 đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2021 giữa ông Bùi Quốc K đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Quốc K số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468* của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị H được miễn nộp.

Ông Bùi Quốc K phải chịu 15.000.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã tạm ứng 21.750.000 đồng theo biên lai thu số 0013929 ngày 04-10-2023 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013930. Chi cục thi hành án Dân sự Huyện D hoàn trả lại cho ông K 7.050.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Quốc K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0007439 ngày 14-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- TAND huyện DMC;
- Chi cục THADS huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Võ Thị Hồng Mai**