

Bản án số: 476/2024/DS-PT  
Ngày 18-9-2024  
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 Nguyễn Thị Bích Thủy;

Các Thẩm phán:

- Ông Hà Chí Quốc
- Ông Trần Thanh Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phố, Thẩm tra viên 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 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Lê Minh H, sinh năm: 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo uỷ quyền:** Anh Trần Quốc T, sinh năm: 1982 (Văn bản uỷ quyền ngày 23/5/2023)

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm: 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

2. Anh Vũ Minh C, sinh năm: 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo uỷ quyền của anh C:** Chị Phan Thị Mỹ T2, sinh năm: 1987 (Văn bản uỷ quyền ngày 13/5/2024)

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

+ Anh Lê Minh H, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, cũng như bản tự khai ngày 28/02/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 18/10/2022 anh H có ký hợp đồng đặt cọc với anh C và anh T1 nhằm mục đích chuyển nhượng phần đất có diện tích đất ngang 70m dài 40m, đất tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá là 4.160.000.000 đồng, bên anh C và anh T1 cọc trước 600.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ra công chứng thì bên anh T1 và anh C mới giao đủ cho anh H. Nhưng anh T1 và anh C không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên sự việc mới kéo dài đến hôm nay. Nay anh H yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa anh H với anh T1 và anh C và yêu cầu anh C và anh T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H. Anh H không đồng ý trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng cho bên anh C.

**\* Tại bản tự khai ngày 13/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Vào ngày 18/10/2022 anh C và anh T1 có ký hợp đồng đặt cọc với anh H nhằm mục đích anh H chuyển nhượng thửa đất số 518, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh cho anh C và anh T1 với giá là 4.160.000.000 đồng, bên anh C và anh T1 cọc trước 600.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 4 tháng anh Vũ Minh C sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng. Nhưng sau 4 tháng, anh Lê Minh H đã không bàn giao đất đúng tọa độ trên bản đồ địa chính. Do anh H không bàn giao đất như thỏa thuận, yêu cầu anh H trả lại tiền cọc cho anh C 600.000.000đ thì anh C đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2024 anh T1 xác định số tiền đặt cọc cho anh H là của anh C nên yêu cầu anh H trả lại cho anh C.

**- Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H đối với anh Nguyễn Minh T1 và anh Vũ Minh C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa anh Lê Minh H với anh Nguyễn Minh T1 và anh Vũ Minh C vô hiệu

Buộc anh Vũ Minh C có nghĩa vụ trả cho anh Lê Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07829 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/4/2021 cho anh Lê Minh H đứng tên.

Buộc anh Lê Minh H có nghĩa vụ trả cho anh Vũ Minh C số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh H chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh H còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả cho anh C tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

**- Yêu cầu kháng cáo:**

1. Ngày 17/6/2024, anh Lê Minh H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án Tỉnh Tây Ninh sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh, buộc anh C trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, và anh không phải trả lại số tiền đặt cọc, lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là do anh C không mua nữa nên phải mất cọc.

**- Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Anh Trần Quốc T là đại diện theo ủy quyền của anh Lê Minh H giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án Gò Dầu theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H, bởi lẽ anh C và anh T1 đã vi phạm hợp đồng, không tiếp tục thực hiện hợp đồng, cũng không gặp nhau trao đổi, vì anh T1 anh C đặt cọc mua đất rồi không mua, cho đến bây giờ anh H vẫn muốn được tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên anh H không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho anh C.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Lê Minh H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GD

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

Kháng cáo của anh Lê Minh H hợp lệ theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Xét kháng cáo của anh Lê Minh H, thấy rằng:**

Giữa anh H và anh C, anh T1 có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất tại thửa 518, tờ bản đồ số 46, tại ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, diện tích ngang hết đất x dài 40m, tổng số tiền 4.160.000.000đ, đặt cọc trước 600.000.000đ.

Thời hạn đặt cọc 4 tháng, từ 18/10/2022 đến 18/02/2023, sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sẽ thanh toán số tiền còn lại 3.560.000.000đ. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, đến ngày 18/01/2023 cọc thêm cho anh H 200.000.000đ, số tiền còn lại ra công chứng nhận đủ. Trong thời gian 4 tháng giấy tờ có trễ hẹn, thì bên mua, bán thỏa thuận thêm thời gian.

Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền nhận cọc là 1.200.000.000đ. Ngược lại, nếu bên B không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 18/10/2022 anh H nhận cọc 600.000.000đ, anh C nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của anh H, cho đến khi anh Lê Minh H khởi kiện 15/12/2023 tại Tòa án nhân dân huyện GD, anh H và anh T1, anh C không gặp nhau để bàn bạc, thỏa thuận việc chuyển nhượng, cụ thể: Theo hợp đồng thì ngày 18/01/2023 anh C và anh T1 phải đến gặp anh H để đưa thêm tiền cọc cho anh H 200.000.000đ, nhưng anh C và anh T1 không thực hiện hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bên anh C và anh T1 cho rằng do anh H giao đất không đúng tọa độ địa chính nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H. Tuy nhiên, phần đất 2 bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 2 bên đã xem đất, đồng ý cọc để chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H do bên anh C giữ từ ngày đặt cọc, cho đến nay phần đất vẫn ở vị trí hai bên xem đồng ý chuyển nhượng, vẫn chưa chuyển nhượng cho ai.

Hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/01/2021 giữa anh H với chị L, thì chỉ sang nhượng gần 2m ngang x dài 60m để làm thẳng lối đi chung trong nội bộ nhân dân.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2024, thời hạn hợp đồng đặt cọc là 4 tháng, cho đến nay, bên anh C anh T1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, nhưng không thực hiện hợp đồng, kể cả giấy tờ có trễ hẹn thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian, nhưng anh C và anh T1 cũng không gặp anh H để thỏa thuận, cũng không có chứng cứ chứng minh anh H giao đất không đúng theo hợp đồng đặt cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 không tiếp tục thực hiện được là do lỗi bên anh C và anh T1 không nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc như hợp đồng đã ký giữa 2 bên (Bút lục 22), quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Lê Minh H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GD. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022, anh Vũ Minh C có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Minh H giấy chứng nhận QSD đất, anh H không phải trả lại cho anh C, anh T1 số tiền cọc 600.000.000đ

[3] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của anh Lê Minh H được Tòa án chấp nhận, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Q, anh H không phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

**1.** Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Minh H

**2.** Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 69 /DSST ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 275, Khoản 2 Điều 328 và Điều 351 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh H đối với anh Nguyễn Minh T1 và anh Vũ Minh C.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa anh Lê Minh H với anh Nguyễn Minh T1 và anh Vũ Minh C.

Buộc anh Vũ Minh C có nghĩa vụ trả cho anh Lê Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07829 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/4/2021 cho anh Lê Minh H đứng tên.

**2.2.** Anh Lê Minh H không phải trả cho anh Vũ Minh C số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

**3.** Về án phí: Anh Nguyễn Minh T1 và anh Vũ Minh C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà anh H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số

0013484 ngày 15/12/2023 và 300.00đ theo biên lai thu số 0014281 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD.

**4.** 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 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TTN;
- TAND h. GD;
- Chi cục THADS H. GD;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thị Bích Thủy**