

Bản án số: 548/2024/DS-PT  
Ngày 20-11-2024  
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:* Ông Đỗ Văn Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Tâm

Bà Phạm Ngọc Giàu

*- Thư ký phiên tòa:* ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 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: 446/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 553/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà **Phạm Thị Kim T**, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú hiện nay: số B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà T (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24/5/2024):*

Ông Trần Xuân N, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ cư trú hiện nay: D, đường N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1999; địa chỉ thường trú: thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ cư trú hiện nay: số A, đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. *Bị đơn*: ông **Lại Vũ Long T1**, sinh năm 1969 (chết ngày 12/10/2024); bà **Nguyễn Thị N1** (tên gọi khác: Út M), sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số D, đường số C - Sân C, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; bà N1 có mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1: bà Nguyễn Thị N1 (Út M), sinh năm 1970; chị Nguyễn Thị Nguyên P, sinh năm 1986 và anh Lại Nguyễn Thanh H, sinh năm 1990; cùng trú tại: số D, đường số C - Sân C, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; chị P và anh H vắng mặt, bà N1 có mặt.

3. *Người kháng cáo*: bà Phạm Thị Kim T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn – bà Phạm Thị Kim T trình bày*: Ngày 12/01/2024, bà và vợ chồng ông T1, bà N1 có ký hợp đồng đặt cọc để bà nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 182 m<sup>2</sup>, thửa đất 320, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, giá thỏa thuận chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng, bà T đã cọc 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà N1, hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 90 ngày (kể từ ngày 12/01 đến ngày 12/4/2024).

Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2024, bà T liên hệ bà N1, ông T1 ra Văn phòng công chứng ký lại hợp đồng đặt cọc nhưng bà N1, ông T1 không đồng ý, lý do vì sao thì bà T không biết. Ngày 08/4/2024 bà T khởi kiện ra Tòa án không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; yêu cầu ông T1, bà N1 trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng.

*Bị đơn - bà Nguyễn Thị N1, ông Lại Vũ Long T1 trình bày*: Ngày 12/01/2024, vợ chồng ông bà có nhận cọc số tiền 150.000.000 đồng của bà Phạm Thị Kim T để bảo đảm cho việc vợ chồng bà đồng ý sẽ chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 182 m<sup>2</sup> như bà T trình bày. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản; hẹn ngày 12/04/2024 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao số tiền còn lại.

Nhưng vào ngày 06/4/2024, bà T gọi điện thoại cho bà yêu cầu vợ chồng bà ra Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ra Văn phòng Công chứng, bà T yêu cầu vợ chồng bà ký lại hợp đồng đặt cọc có công chứng nhưng vợ chồng bà không đồng ý vì đã ký rồi và cũng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó bà T không liên lạc gì với vợ chồng bà để ra công chứng hợp đồng. Ngày 11/4/2024 bà có trực tiếp nhắn tin qua số điện thoại của bà T để hỏi bà T khi nào ra công chứng và công chứng ở đâu nhưng bà T không trả lời và cũng không liên lạc gì với bà. Do bà T không muốn nhận chuyển nhượng đất nên số tiền cọc thuộc về vợ chồng bà. Trường hợp bà T vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này thì vợ chồng bà vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng; còn việc trả lại tiền cọc ông bà không đồng ý.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 82/2024/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T về việc yêu cầu ông T1, bà N1 trả 150.000.000 đồng tiền cọc.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/7/2024, bà T kháng cáo yêu cầu vợ chồng bà N1 trả lại tiền cọc.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- 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 nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 27/7/2024, đến ngày 25/7/2024 bà T nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà T còn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Lại Vũ Long T1 là bị đơn chết vào ngày 12/10/2024; ông T1 có vợ là bà N1 là bị đơn trong vụ án này, có 02 người con là chị Lại Thị Nguyên P1 và anh L Nguyễn Thanh H, nên chị P1, anh H và bà N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1.

[2] Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2024 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lại Vũ Long T1, bà Nguyễn Thị N1 và bà Phạm Thị Kim T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản; theo đó vợ chồng bà N1 nhận tiền cọc 150.000.000 đồng do bà T giao để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 182 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng bà N1 đứng tên với giá 1.160.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng; nếu bà T không nhận chuyển nhượng đúng hạn thì mất cọc, nếu vợ chồng bà N1 không thực hiện việc chuyển nhượng thì hoàn trả tiền cọc và bị phạt cọc.

[3] Theo thoả thuận thì thời hạn ra công chứng hợp đồng 90 ngày (kể từ ngày 12/01 đến ngày 12/4/2024). Tuy nhiên, ngày 06/4/2024 bà T yêu cầu vợ chồng bà N1 ra Văn phòng Công chứng ký lại hợp đồng đặt cọc; vợ chồng bà N1 đã ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng nhưng do bà T không muốn thực hiện, tìm các lý do trì hoãn, yêu cầu ký lại hợp đồng đặt cọc; đến ngày 08/4/2024 thì nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Xét việc không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là do bà T không muốn thực hiện, chưa hết hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà N1. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà N1 vẫn tạo điều kiện để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà T không thực hiện. Như vậy, bà T không muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, đây là việc bà T tự ý bỏ cọc, vợ chồng bà N1 không có lỗi. Đến nay gia đình bà N1 vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho bà T nhưng bà T không muốn nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà T là có cơ sở, kháng cáo của bà T không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Kim T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T về việc yêu cầu ông Lại Vũ Long T1, bà Nguyễn Thị N1 trả 150.000.000 đồng tiền cọc theo Hợp đồng đặt ngày 12/01/2024.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị Kim T phải chịu án phí 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng theo Biên lai thu số 0011056 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, bà T còn phải nộp 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà T phải chịu 300.000 đồng, ghi nhận bà T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0011431, ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H được khấu trừ, bà T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. 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 tại các Điều 6, 7 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.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

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

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

(Đã ký)

**Đỗ Văn Thịnh**