

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 186/2025/DS-PT
Ngày 09-4-2025
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: Bà Phạm Ngọc Giàu;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- ***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:*** Ông Bùi Quốc Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 767/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1966; cư trú tại: A, đường T, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bà H: Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (*Theo văn bản ủy quyền ngày 10-3-2023*).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hồ Thị Kim Y, sinh năm 1982 và ông Huỳnh Tiến T, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp X, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; tạm trú: Ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2.3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người kháng cáo: Nguyên đơn.*

Tất cả các đương sự đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-5-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/6/2022, thông qua sự giới thiệu của anh Nguyễn Trường K, bà Trần Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Hồ Thị Kim Y và ông Huỳnh Tiến T đối với phần đất có diện tích ngang 21m x dài 53m, thuộc một phần trong diện tích 1964,5 m² của thửa 499, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 520658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/5/2022, với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/6/2022, thời hạn đặt cọc từ ngày 22/6/2022 đến ngày 22/7/2022; nếu quá thời hạn đặt cọc mà bà Y, ông T không bán, chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Có sự chứng kiến của ông K và vợ chồng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Cẩm T1. Do bà H không mang theo tiền mặt nên bà Y chỉ định bà H chuyển khoản tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đến số tài khoản của bà Nguyễn Thị Cẩm T1, cụ thể bà H dùng tài khoản 5456868 của Ngân hàng Á (A1) chuyển khoản đến tài khoản 0701000459443 mang tên Nguyễn Thị Cẩm T1 của Ngân hàng TMCP N (V) số tiền 200.000.000 đồng với nội dung “C.HUONG CQC TIEN”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, trong quá trình nói chuyện, khi thấy bà H vẫn còn băn khoăn, lo ngại việc tách thửa đất chuyển nhượng không được thì ông Nguyễn Thanh L là người được bà Y giao thực hiện việc tách thửa đất chuyển nhượng, đã đứng ra cam kết với nội dung “*Từ ngày 22/6/2022 – 22/7/2022, nếu không công chứng chuyển nhượng được thì anh L phải đền gấp 2 lần cho cô H*”. Thấy ông L cam kết chắc chắn như vậy cùng với sự yêu cầu của bà Y nên bà H đã tin tưởng và chuyển khoản tiếp số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cũng đến số tài khoản của bà T1 nêu trên để đưa tiền cho vợ chồng bà Y với nội dung “C.HUONG CQC TIEN”. Số tiền 300.000.000 đồng là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Y. Từ trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H và vợ chồng ông L không có quen biết nhau trước nên cũng không có bất kỳ giao dịch làm ăn nào; nhờ thông qua sự giới thiệu, mối giới của anh K thì bà H mới biết được vợ chồng bà Y và vợ chồng ông L. Cho nên số tiền bà H đã chuyển khoản không phải một giao dịch nào khác giữa bà H và vợ chồng ông L. Vì số tiền 300.000.000 đồng chuyển khoản sau cũng là tiền cọc mua bán đất nên bà H đã ghi rõ nội dung chuyển khoản là “C.HUONG CQC TIEN” giống như lần chuyển khoản 200.000.000 đồng trước.

Vợ chồng bà Y và vợ chồng ông L có quan hệ giao dịch với nhau từ trước nên sau khi nhận được số tiền 300.000.000 đồng thì họ cùng nhau sử dụng như thế nào thì là việc riêng của họ. Vợ chồng bà Y đã chỉ định bà H chuyển khoản đến số tài khoản của bà T1 rồi nay lại nại ra lý do mình không biết số tiền đó là không có cơ sở. Do đó, vợ chồng bà Y và vợ chồng ông L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H số tiền 300.000.000 đồng này. Đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng đã được giải quyết bằng bản án khác có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – bà Hồ Thị Kim Y trình bày: Trước đây, vợ chồng Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đến giới thiệu bà Trần Thị Thu H mua đất của vợ chồng bà. Bà H mua phần đất có diện tích 21m x dài 53m, thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Bà H đặt cọc trước cho vợ chồng bà số 200.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc, bà H chuyển khoản cho bà T1 số tiền 200.000.000 đồng, còn bà T1 đưa trực tiếp cho bà số tiền 170.000.000 đồng, trừ 30.000.000 đồng hoa hồng giới thiệu. Sau đó, vợ chồng bà không bán cho bà H nên bà đã chuyển lại cho bà H số tiền 370.000.000 đồng từ tài khoản ngân hàng A2 đến tài khoản ngân hàng A2 của bà H. Bà H không đồng ý nên khởi kiện vợ chồng bà về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo bản án ngày 144/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện Gò Dầu và bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Tây Ninh (không nhớ số bản án) đều buộc vợ chồng bà trả thêm số tiền 30.000.000 đồng cho bà H. Hiện tại, vợ chồng bà đã trả xong số tiền này cho bà H, không còn liên quan đến bà H. Đối với số tiền bà H chuyển khoản cho bà T1 300.000.000 đồng, vợ chồng bà không biết vì bà T1 không giao tiền và cũng nói gì cho vợ chồng bà biết. Do đó, vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của bà H buộc chúng tôi liên đới cùng ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 trả số tiền 300.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Tiến T trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà Y.

Ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị Cẩm T1: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai cho Tòa án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 289/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Hồ Thị Kim Y, ông Huỳnh Tiến T về việc trả số tiền 300.000.000 đồng.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Thanh L về việc đòi lại tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Thanh L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng, bà T1 và ông L mỗi người trả 150.000.000 (*một trăm năm mươi triệu*) đồng. Ghi nhận bà H không yêu cầu tính lãi.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11-10-2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn bà Y, ông T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà T1 và ông L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 22/6/2022 giữa bà H và bà Y thì bà H đã khởi kiện và giải quyết, theo đó, bà Y, ông T phải trả lại tiền cọc cho bà H 170.000.000 đồng (đã trừ 30.000.000 đồng tiền hoa hồng cho người môi giới), bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng bà Y về việc tranh chấp số tiền 300.000.000 đồng mà bà H cho rằng đã đặt cọc thêm cho bà Y, ông T. Nay bà H tiếp tục khởi kiện bà Y, ông T yêu cầu phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông L bà T1 trả cho bà số tiền này nhưng bà Y ông T không thừa nhận có biết việc thỏa thuận giữa bà H với vợ chồng bà T1, ông L, cũng không thừa nhận có nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà T1, ông L. Bà H không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh số tiền 300.000.000 đồng có liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà và vợ chồng bà Y ông T, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà Y, ông T có nhận số tiền này từ ông L, bà T1. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc buộc bà Y, ông T liên đới cùng bà T1, ông L trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào các Điều 166, 328 của Bộ luật dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Hồ Thị Kim Y, ông Huỳnh Tiến T về việc trả số tiền 300.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Thanh L về việc đòi lại tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Thanh L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng, bà T1 và ông L mỗi người trả 150.000.000 (*một trăm năm mươi triệu*) đồng. Ghi nhận bà H không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày bà Trần Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Thanh L chưa thanh toán số tiền nêu trên thì bà T1, ông L còn phải chịu số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải chịu 7.500.000 (*bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng.

2.2. Ông Nguyễn Thanh L phải chịu 7.500.000 (*bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng.

2.3. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 7.500.000 (*bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm dân sự theo biên lai số 0014234 ngày 30-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0014558 ngày 17-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- 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