

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 248/2024/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: ông Nguyễn Văn Nam.

Các thẩm phán:

- Bà Phạm Thị Hồng Vân;
- Ông Trần Thanh Tông.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hương, 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 Bé Thi - 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 thụ lý số: 391/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trần Văn D, sinh năm 1965; địa chỉ: số B, P, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông D: ông Nguyễn Hoàng Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: số G, đường L, khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1976;

2/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: số G, tổ A, ấp X, xã T, huyện B, Tây Ninh, bà V vắng mặt, ông Đ có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà V: ông Phan Văn V1, sinh

năm 1957; trú tại: D, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 06/5/2024), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* anh Trần Thanh L, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện B, tỉnh Long An, vắng mặt;

- *Người đại diện theo uỷ quyền của anh L:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1965 (theo văn bản uỷ quyền ngày 17/4/2023), vắng mặt;

- *Người làm chứng:* bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có mặt

- *Người kháng cáo:* ông Trần Văn Đ là nguyên đơn; ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V là bị đơn.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn, ông Đ1 trình bày:*

Ông D có nhu cầu mua đất để cho anh Trần Thanh L vì ông D có một người con duy nhất là anh L, thông qua ông B giới thiệu thì ông D có biết ông Đ và bà V có nhu cầu bán đất. Ngày 25/7/2022 ông D có đi cùng với anh L và ông B xuống nhà của ông Đ, bà V xem đất và hai bên thông nhất việc mua bán đất với giá 5.000.000.000 đồng. Ngày 25/7/2022 tại nhà ông Đ, hai bên có lập hợp đồng mua bán phần đất diện tích là 18.000 m<sup>2</sup> đất (trong đó, 15.000m<sup>2</sup> đất đã có giấy đất và 3.000m<sup>2</sup> đất chưa có giấy đất mà chỉ có giấy tay mua bán đất giữa ông Đ, bà V và ông C), phần 3.000m<sup>2</sup> bà V hứa sau khi làm giấy sang tên xong sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D.

Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và có chữ ký của ông Đ, bà V là đại diện bên A, anh L là đại diện bên B, ông B là đại diện bên C. Ông D đã đặt cọc là 500.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn hợp đồng đặt cọc là 3 tháng bên phía ông Đ, bà V hoàn thành việc cấp giấy 3.000m<sup>2</sup> thì bên phía ông D sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại, nếu không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc thì phía ông Đ, bà V phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Ngày 28/7/2022 ông D tiếp tục đưa ông Đ, bà V thêm số tiền là 300.000.000 đồng và có viết ở phía sau tờ đặt cọc ngày 25/7/2022. Ngày 30/7/2022 ông Đ, bà V có nhận thêm số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, sau đó, hết thời hạn 3 tháng ông D có liên hệ với bà V thì bà V nói 3000 m<sup>2</sup> đất chưa làm xong giấy tờ được và yêu cầu đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng để làm thủ tục. Do gán tét, ông D ở xa không lên B được và ông D có nhờ bà Nguyễn Thị T1 lên gặp bà V đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 02/12/2022 bà T1 có gặp bà V đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng có lập giấy tay nhận tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà V, ông Đ đã nhận cọc của ông D là 1.100.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà V cứ hẹn ông D hết lần này đến lần khác mà không làm thủ tục sang tên và còn thách thức ông D đi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị V phải trả số tiền cọc là 1.100.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 2.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.300.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không trình bày gì khác

*Nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:* ông thống nhất với lời trình bày của ông D, ông không bổ sung ý kiến gì khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà V, ông Ngô Văn L1 trình bày:* bà V và ông D thừa nhận có nhận tiền cọc của ông D số tiền cọc là 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 tại Điều 1 của hợp đồng hai bên thỏa thuận là 15.000m<sup>2</sup>, còn phần 3.000m<sup>2</sup> là ông D, bà V cho thêm ông D, vì phần này ông D bà V mua thêm của ông Nguyễn Văn C1 và bà Dương Thị Kim A, chỉ mua bằng giấy tay chưa sang tên. Hiện ông D, bà V đang quản lý sử dụng thể hiện tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc. Khi ký hợp đồng ông D, bà V có đưa cho ông D xem giấy tay mua bán và ông D có biết việc này. Bà V có hứa sẽ cố gắng làm giấy phần 3.000m<sup>2</sup> chứ không phải hứa là sẽ làm được. Thời hạn thỏa thuận là 3 tháng để cho bên ông D thu xếp tiền. Ông D biết phần 3.000m<sup>2</sup> là chưa có giấy vẫn mua là trái quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> mà hai bên thỏa thuận là trái pháp luật, do phía bị đơn không phải là chủ sở hữu phần đất 3.000 m<sup>2</sup> này. Do đó, ông đề nghị hủy bỏ phần này, ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:* Ngày 25/7/2022, ông D làm hợp đồng đặt cọc ghi tên anh Trần Thanh L, vợ chồng bà ký tên, bà V nhận 500.000.000 đồng. Đất bán trọn thửa, không đo đạc, hẹn trong vòng 90 ngày nhưng đến hẹn ông D không giao tiền. Chuyển nhượng tổng cộng khoảng gần 15.000 m<sup>2</sup> đất tọa tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Trong đó có 15.000m<sup>2</sup> có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng bà đứng tên. Còn lại 3.000m<sup>2</sup> chưa có giấy đất ông Nguyễn Văn C1 và bà Dương Thị Kim A bán bằng giấy tay cho bà V, ông D là cho thêm, không bán. Ông D nói “*cho không có giấy bà (V) đòi lại thì sao, thôi bà làm giấy cho tôi luôn đi, tôi chịu tiền giấy tờ*”. Bà V thừa nhận có nhận 1.100.000.000 đồng, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 15.000 m<sup>2</sup> (trong đó 3.000m<sup>2</sup> không có giấy) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bán, bà không có tiền bồi thường theo yêu cầu của ông D.

*Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông L1, bà V, ông yêu cầu tiếp tục sang nhượng đất, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông D.

*Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* bà thống nhất với lời trình bày của ông D, theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và bà V, do chưa đưa đủ tiền nên ngày 28/7/2022 đưa thêm 300.000.000 đồng đến ngày 30/7/2022 đưa thêm 200.000.000 đồng và ngày 02/12/2022 bà V ứng thêm 100.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ phần diện tích 3000 m<sup>2</sup>. Khi viết giấy đặt cọc, bà có gửi nội dung cho ông D xem, ông D yêu cầu ghi rõ số diện tích chuyển nhượng vào nên bà có ghi thêm trước mặt bà V, khi bà V chụp hình giấy đặt cọc thì

chưa có nội dung ghi thêm, bà T1 yêu cầu chụp lại nhưng bà V không chụp. Vợ chồng ông Đ, bà V rất ngang ngược không làm đúng theo cam kết, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phạt cọc và trả tiền cọc theo hợp đồng cho ông D.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 328, 408, 418, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 145, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D đối với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V2 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Đ, bà V2 có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền 1.933.333.000 (một tỷ chín trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02-10-2023, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng đặt cọc vẫn có hiệu lực, tuyên buộc anh Trần Thanh L tiếp tục thực hiện hợp đồng, đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức và trả đủ số tiền đã thỏa thuận, sau khi trừ đi giá trị phần 3.000m<sup>2</sup> vô hiệu.

Ngày 03/10/2023 ông Trần Văn D kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm, sửa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông số tiền 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu) đồng, theo Điều 328 Bộ luật Dân sự, trong đó tiền cọc là 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông Trần Văn D có đơn rút bớt yêu cầu khởi kiện và rút bớt yêu cầu kháng cáo chỉ đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Đ, bà V hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng và phạt cọc một lần là 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng.

Ngày 05/10/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu có Quyết định kháng nghị Phúc thẩm số 221/QĐ-VKS-DS đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phạt cọc, sửa về án phí và xác định lại tư cách tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn D xác định ông D yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V hoàn trả lại số tiền cọc 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng và phạt cọc một lần là 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng. Tổng cộng 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Văn V3 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn đề nghị phía nguyên đơn tiếp tục lưu

thông hợp đồng đối với diện tích 15.000m<sup>2</sup>, khấu trừ giá trị phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đồng ý trả lại tiền cọc cũng như phạt cọc cho bên nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị Phúc thẩm số 221/QĐ-VKS-DS đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phạt cọc, sửa về án phí và xác định lại tư cách tố tụng của bà [Nguyễn Thị T1](#) theo đúng quy định pháp luật.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đã rút; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh;

### **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] Về tố tụng: ông [Trần Văn D](#), ông [Lê Văn Đ](#), bà [Nguyễn Thị V](#) kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, ngày 03/5/2024 ông [Trần Văn D](#) có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện được bị đơn đồng ý và rút một phần kháng cáo phù hợp với Điều 298, 299 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh kháng nghị trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về đưa người tham gia tố tụng thấy rằng cấp sơ thẩm đưa bà [Nguyễn Thị T1](#) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác vì bởi bà [T1](#) chỉ là người biết rõ sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [D](#) và ông [Đ](#), bà [V](#), trong đó có lần bà [T1](#) chuyển tiền cho vợ chồng ông [Đ](#) dùng cho ông [D](#), như vậy bà [Nguyễn Thị T1](#) chỉ là người làm chứng trong vụ án mà không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tố tụng của bà [T1](#) trong vụ án là người làm chứng do đó Kháng nghị số 221/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đối với việc xác định lại tư cách tố tụng của bà [Nguyễn Thị T1](#) là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về nội dung: ngày 25/7/2022 ông [Trần Văn D](#) có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông [Lê Văn Đ](#) và bà [Nguyễn Thị V](#) để chuyển nhượng diện tích đất

18.000m<sup>2</sup> (trong đó có 15.000m<sup>2</sup> đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D, bà V đứng tên, phần còn lại 3000m<sup>2</sup> đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên ông D, bà V có nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy đối với phần diện tích 3000m<sup>2</sup> này) gồm các thửa 281, 282, 307, 308, 309, 310, 311, 314, 315, 598, 599 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng thỏa thuận thời hạn 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D đã đặt cọc cho ông D, bà V tổng cộng 04 lần với tổng số tiền là 1.100.000.000 đồng và cam kết nếu bên mua vi phạm sẽ mất tiền cọc còn nếu bên bán vi phạm sẽ bị phạt 03 lần tiền cọc. Việc giao dịch là do ông D trực tiếp giao dịch, tiền để thanh toán tiền cọc là tiền của cá nhân ông D, nhưng trong hợp đồng đặt cọc ông D để cho con ruột ông là anh Trần Thanh L đứng tên vì ông chỉ có một mình anh L là con ruột, mục đích là để sau này cho anh L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng hết thời hạn thỏa thuận 03 tháng nhưng phần diện tích 3000m<sup>2</sup> phía ông D, bà V vẫn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông D, ông D khởi kiện yêu cầu ông D, bà V hoàn trả lại cho ông D số tiền 1.100.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc là 2.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.300.000.000 đồng, quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông Trần Văn D rút bớt yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu phạt cọc một lần là 1.100.000.000 đồng, nên yêu cầu ông D, bà V hoàn trả cho ông tổng cộng 2.200.000.000 đồng.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 giữa ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V với ông Trần Văn D (do anh Trần Thanh L đứng tên trong hợp đồng đặt cọc) về hình thức và nội dung đều phù hợp với với khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự trong trường hợp này ông D, bà V, ông D đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18.000m<sup>2</sup> tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh được thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 03 lần tiền cọc. Cấp sơ thẩm nhận định trong diện tích 18.000m<sup>2</sup> đất mà các bên đặt cọc có 3.000m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành đặt cọc là vô hiệu là không chính xác vì ông D, bà V, ông D thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nhận đặt cọc là ông D, bà V cam kết sẽ hoàn thành các giấy tờ, thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.000m<sup>2</sup> trong thời hạn thỏa thuận là 03 tháng, nhưng không thực hiện được cam kết mặc dù đã được gia hạn thêm. Trường hợp này hợp đồng đặt cọc giữa ông D, ông D, bà V có hiệu lực.

[5]. Tại văn bản số 1351/TB-VPĐKĐĐ ngày 23/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh huyện B về việc Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ, theo đó phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> nói trên thuộc các thửa 305, 304, 306, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện B hướng dẫn bà Nguyễn Thị V “*Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất Nguyễn Văn V3 đề nghị yêu cầu đo đạc cấp mới thì ranh đất không thay đổi so với hồ sơ địa chính nên bà liên hệ với UBND xã L để lập thủ tục cấp mới*” như vậy phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> đất này thuộc diện được cấp mới, nhưng phía

ông D, bà V3 vẫn không liên hệ Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m<sup>2</sup> đất này là do ông bà không làm thủ tục cấp giấy chứ không phải do trở ngại khách quan như nhận định của Kháng nghị số 221/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là lỗi thuộc về ông D, bà V3; ông D không có lỗi, nên ông D, bà V3 phải chịu phạt cọc.

[6]. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” đối chiếu với trường hợp của ông Trần Văn D và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị V do các bên có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về phạt cọc 03 lần tương đương 3 tỷ. Nhưng thực tế bên phía ông D đã đưa cho ông D, bà V số tiền 1.100.000.000 đồng, nên việc ông D yêu cầu ông D, bà V hoàn trả lại cho ông 1.100.000.000 đồng tiền cọc và 2.200.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông D tự nguyện rút bớt yêu cầu khởi kiện và rút bớt nội dung kháng cáo chỉ yêu cầu ông D, bà V hoàn trả cho ông 1.100.000.000 đồng tiền cọc và phạt một lần cọc nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị V hoàn trả cho ông Trần Văn D số tiền cọc 1.100.000.000 đồng và 1.100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 2.200.000.000 đồng và đình chỉ xét xử phúc thẩm số tiền 1.100.000.000 đồng mà ông Trần Văn D rút bớt kháng cáo.

Từ những nhận định trên nên việc kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị V4 không cung cấp được chứng cứ gì thêm nên không có cơ sở chấp nhận; Kháng nghị số 221/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về nội dung vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D được chấp nhận nên ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V không được chấp nhận nên ông D2, bà V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D được chấp nhận nên Hội đồng xét xử xác định lại tiền án phí sơ thẩm là ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị V phải chịu 76.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh buộc ông Lê Văn Đ

và bà [Nguyễn Thị V](#) phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử sửa phần án phí không có giá ngạch này nên Kháng nghị số 221/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về xác định lại án phí là có căn cứ chấp nhận.

[8]. Tại phiên toà Kiểm sát viên đề nghị sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và xác định lại tư cách tố tụng của bà [T1](#) là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; còn những đề nghị khác không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông [Lê Văn Đ](#), bà [Nguyễn Thị V](#);
2. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 221/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về việc xác định lại tư cách tố tụng của bà [Nguyễn Thị T1](#) và án phí dân sự sơ thẩm;
3. Chấp nhận kháng cáo của ông [Trần Văn D](#) sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 328, 418, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 145, 147 của [Bộ T2](#); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016:

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Trần Văn D](#) đối với ông [Lê Văn Đ](#) và bà [Nguyễn Thị V2](#) về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông [Lê Văn Đ](#), bà [Nguyễn Thị V](#) có nghĩa vụ trả cho ông [Trần Văn D](#) số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày ông [D](#) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông [Đ](#), bà [V](#) không chịu thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông [Đ](#), bà [V](#) còn phải trả cho ông [D](#) số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với 1.100.000.000 (một tỷ, một trăm triệu) đồng đối với rút một phần yêu cầu phạt cọc của ông [Trần Văn D](#).

6. Về án phí sơ thẩm: ông [Lê Văn Đ](#), bà [Nguyễn Thị V](#) phải chịu 76.000.000 (bảy mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng 76.300.000 (bảy mươi sáu triệu, ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0023178 và 0023177 cùng ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Ông [Lê Văn Đ](#) và bà [Nguyễn Thị V](#) còn phải chịu 75.700.000 (bảy mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông [Trần Văn D](#) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm

dân sự. Ông Trần Văn D được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 49.000.000 (bốn mươi chín triệu) đồng theo biên lai thu số 0023073 ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0023179 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

7. 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Bến Cầu;
- CCTHADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

**Nguyễn Văn Nam**

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Nam**





