

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 366/2025/DS-PT

Ngày: 25-7-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản, đòi lại
tài sản”

**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 Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – 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 Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 138/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị Ngọc M, sinh năm: 1992, cư trú: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Nay là là Ấp P, phường L, Thành phố Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1979, cư trú: Ấp V, xã L, huyện B, tỉnh Long An. (Nay là ấp V, xã M, tỉnh Tây Ninh) (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2024). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm: 1974;

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1978.

Cùng cư trú: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (Nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà H là ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1980; Địa chỉ liên lạc: 11.16 Chung cư P, số G L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2025) (Có mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/6/2024, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lý Thị Ngọc M thông qua đại diện uỷ quyền là ông Nguyễn Minh T trình bày:

Bà Lý Thị Ngọc M, vợ chồng ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H có thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung thoả thuận là ông C chuyển nhượng cho bà M phần diện tích 100m² thuộc thửa đất số 4860, tờ bản đồ số 2, loại đất ONT, đất tại xã M, huyện B, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng thoả thuận là 1.350.000.000 đồng. Bà M có đặt cọc số tiền là 300.000.000 đồng vào ngày 18/12/2023 vào tài khoản ngân hàng của bà H. Đồng thời, hai bên thoả thuận đến ngày 15/01/2024, bà M và vợ chồng ông C, bà H ra phòng công chứng ký hợp đồng rồi thanh toán hết tiền. Đến ngày 15/01/2024, bà M, vợ chồng ông C, bà H có đến phòng công chứng, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4860 chưa được cấp đổi nên không ký hợp đồng được. Ông C, bà H có hứa sẽ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi ký tên chuyển nhượng cho bà M. Đồng thời, bà M rất có thiện chí giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể: Bà M đã thuê dịch vụ để tiến hành thủ tục sang tên, đến khi ký giáp ranh các thửa đất liền kề với thửa 4860 thì vợ chồng ông C, bà H không hợp tác nên không thực hiện việc ký chuyển nhượng.

Sau đó, bà H có gặp bà M để vay tiền, hai bên thoả thuận là cứ vay 100.000.000 đồng thì đóng lãi là 9.000.000 đồng. Vào các ngày 12/01/2024,

15/01/2024, 16/01/2024, bà M có chuyển khoản cho bà H, tổng cộng là 03 lần với số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà H chưa trả vốn và lãi cho bà M. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M rút một phần yêu cầu khởi kiện là không buộc vợ chồng ông C, bà H trả số tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng.

Do vậy, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc ông C và bà H liên đới trả cho bà M số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

- Buộc ông C và bà H liên đới trả cho bà M số tiền vay là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 –Tây Ninh) đã xử (tóm tắt):

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; Điều 166; Điều 328; Điều 463, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Ngọc M buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H trả số tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng với mức lãi suất theo quy định pháp luật, tính từ thời điểm ngày 16/01/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Ngọc M đối với ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H về việc trả lại số tiền đặt cọc và buộc phạt cọc.

Buộc ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H liên đới trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Ngọc M đối với ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H đòi lại tài sản.

Buộc ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H liên đới trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; Quyền kháng cáo của các đương sự. Quyền và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Ngày 25/02/2025, bị đơn ông Nguyễn Thành C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng và trừ số tiền 100.000.000 đồng trả vào số tiền nợ vay của bà M; Đồng thời, vợ chồng ông C, bà H đồng ý trả cho bà M số tiền nợ còn lại là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị Ngọc M thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết nội dung vụ án như sau: Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền đặt cọc và vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi 60.000.000 đồng, tổng cộng là 460.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm thì ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H tự nguyện chịu toàn bộ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tổ tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho

đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung của vụ án. Việc thỏa thuận của đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự. Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Ngọc H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị Ngọc M thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết nội dung vụ án như sau:

[2.1] Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền đặt cọc và vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 60.000.000 đồng. Tổng cộng là 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên thỏa thuận là bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: sự thỏa thuận của các đương sự nêu tại mục [2] là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức của xã hội nên cần công nhận. Do đó, căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị Ngọc H tự nguyện liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 22.400.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng) nộp vào Ngân sách nhà nước.

[5.2] Hoàn trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013707 ngày 02/12/2024 và số 0013706 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Thành C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 166, Điều 328, Điều 463, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 của 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 –Tây Ninh). Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền đặt cọc và vay là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Tổng cộng là 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị Ngọc H tự nguyện liên đới chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 22.400.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng) nộp vào Ngân sách nhà nước.

3.2 Hoàn trả cho bà Lý Thị Ngọc M số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013707 và số 0013706 cùng ngày 02/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014087 ngày 25/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thành C đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm – TAND Tối cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Đinh Tiền Phương