

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 429/2025/DS-PT

Ngày: 07-8-2025

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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Trần Tấn Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, hiện là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Mai Phát T, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2/ Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà Y: chị Bùi Thị Mỹ L, sinh 1985; địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số A, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A, Ô, khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Số A, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C nay là Văn phòng C1; Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Mộng T1 – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y, trình bày: ngày 24/5/2022, tại Văn phòng C, bà Nguyễn Thị Mỹ D và vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà D đặt cọc cho vợ chồng ông bà 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.323m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) với giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng số 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 24/5/2022 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D giao số tiền chuyển nhượng còn lại. Theo điểm b khoản 1 Điều 4 hợp đồng đặt cọc thì khi bà D đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất tiền cọc, ngược lại, cũng theo điểm b khoản 1 Điều 5 hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà Y đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại tiền cọc cho bà D và chịu phạt cọc. Đến hết thời hạn 120 ngày từ ngày 24/5/2022, bà D không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 số công chứng 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022 giữa ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Văn phòng C. Khi hủy hợp đồng đặt cọc, bà D phải bị mất số tiền cọc là 500.000.000 đồng, do bà D đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông bà xác định không có việc hai bên thỏa thuận miệng với nội dung vợ chồng ông bà có trách nhiệm lên thổ cư và cập nhật đường đi ngang thửa đất như bà D trình bày, đề nghị căn cứ vào thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc để thực hiện. Thực tế thửa đất số 431 có đường đất đi vào, rộng khoảng 03m thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà D có xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xem đất và đóng cọc xung quanh và có đo đạc thửa đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Do là chỗ quen biết từ trước nên bà có cho ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y mượn số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, sau đó, thay vì trả số tiền 500.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận chuyển số tiền này thành tiền cọc để bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T và bà Y thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.323m², đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Do đó, ngày 24/5/2022 tại Văn phòng C, bà D với vợ chồng ông T ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà D đặt cọc cho ông T, bà Y số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.323m², đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) với giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng (80.000.000

đồng/1m ngang), hợp đồng đặt cọc được công chứng số 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022. Trước đó, bà D được ông T, bà Y cung cấp thông tin vị trí đất và hiện trạng thửa đất có một lối đi khoảng 03m đi ngang thửa đất nên bà D mới đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này. Nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 24/5/2022, chiều cùng ngày 24/5/2022, khi hai bên đến đất tiến hành việc cầm cọc, đo đạc thực tế thì có ông Đào Văn T2 ra ngăn cản không cho cầm cọc và đo đạc tại lối đi, ông T2 còn nói cho bà D biết lối đi ngang thửa đất 03m là lối đi riêng của nội bộ gia đình ông T2, không phải lối đi chung hay đường công cộng và ranh đất do ông T xác định là không đúng nên giữa bà D và ông T, bà Y không thể tiến hành cầm cọc, đo đạc được.

Đồng thời, bà D tìm hiểu thì được biết thửa đất 431 không cho cập nhật con đường đi ngang thửa đất như ông T và bà Y đã cam kết trước đó, vì đây là lối đi riêng của gia đình ông T2, nên đất không có giá trị cao như thỏa thuận đặt cọc, bà D có thông báo sẽ cho vay tiền, không mua đất nữa và liên hệ yêu cầu ông T và bà Y trả lại tiền cọc đã nhận nhưng ông T, bà Y không đồng ý.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y, bà đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 số công chứng 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022 giữa ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Văn phòng C. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Mỹ D có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y liên đới trả lại cho bà Duyên số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Việc hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do bà D đổi ý không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất 431 mà do bên ông T và bà Y cung cấp thông tin thửa đất không đúng sự thật nên khi hủy hợp đồng đặt cọc, ông T, bà Y có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cọc cho bà D.

Văn phòng C1 xin vắng mặt có văn bản trình bày: Việc công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022 giữa ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Đào Văn T2 có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: Ông là hàng xóm của ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y đồng thời là chủ sử dụng đất thửa đất giáp ranh thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An của ông T, bà Y. Việc ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Mỹ D liên quan thửa đất số 431, ông hoàn toàn không biết và không rõ, nhưng khoảng tháng 5/2022, ông T, bà Y và bà D có tiến hành đo đạc, cầm cọc để chuyển nhượng đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông là chủ sử dụng đất giáp ranh, có chứng kiến và thấy đo đạc, cầm cọc không đúng vị trí ranh giữa ông và ông T. Vì khi đến thửa đất số 431 thì ông được nghe hai bên nói rằng lối đi ngang thửa đất số 431 là lối đi công cộng, ông không đồng ý nên có thông tin và xuất trình cho bà D giấy

bán đất của ông Mai Văn V (là cha ông Mai Phát T) bán cho mẹ ông là bà Phạm Thị Đ lối đi 03m vào năm 1982 (lối đi này là lối đi đi ngang thửa đất số 431) để cho bà D biết lối đi này là lối đi riêng của gia đình ông, không phải lối đi công cộng, chỉ có gia đình ông sử dụng lối đi này, ngoài ra không còn ai khác sử dụng nên ông ra ngăn cản việc cấm cọc lên lối đi riêng. Do bị ông ngăn cản nên ngày hôm đó, ông T, bà Y và bà D không tiến hành đo đạc, cấm cọc được đối với thửa đất số 431. Từ đó đến nay, ông không thấy ai đến đo đạc, cấm cọc đối với thửa đất số 431. Sự việc mua bán về sau này giữa ông T, bà Y và bà D ông cũng không được biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, số công chứng 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022 giữa ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Văn phòng C”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc được sở hữu số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y về việc hoàn trả lại tiền cọc.

Buộc ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên số tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Mỹ D tự nguyện chịu 3.000.000 đồng, đã tạm nộp và chi phí xong.

5. Về án phí: Ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y là người cao tuổi (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0014828 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên số tiền 11.700.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 08/4/2025, nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà Y, chị Bùi Thị Mỹ L trình bày:* Do sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì giá đất giảm nên bà Nguyễn Thị Mỹ D không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải bị mất cọc theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:* Khi tiến hành cắm mốc đo đạc thửa đất, thì đường đất chiều rộng 03m cấp thửa đất 431 của ông T, bà Y không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Y mà thuộc quyền sử dụng của ông T2 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà Y.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: các bên đương sự đều thừa nhận ngày 24/5/2022 có ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C đúng quy định về hình thức. Nội dung bà Nguyễn Thị Mỹ D đặt cọc cho ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.323m² đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 4.800.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 120 ngày.

Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bà D đã được ông T và bà Y cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho biết thửa đất có lối đi khoảng 3m chạy ngang là lối đi công cộng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 và lời khai của ông Đào Văn T2 là chủ sử dụng đất liền kề, đã xác định lối đi ngang thửa đất số 431 là lối đi riêng của gia đình ông T2 được gia đình ông T2 đắp từ năm 1982 để vào nhà, không phải là đường công cộng, không nằm trên hồ sơ địa chính, không được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng mới phát sinh tranh chấp, ông T2 ngăn cản đo đạc do ranh chưa rõ, lối đi là lối đi riêng. Không có chứng cứ nào chứng minh bà D biết rõ đây là lối đi riêng ngay từ đầu, chỉ khi tiến hành đo đạc, cắm ranh ông T2 ngăn cản thì bà D mới biết.

Việc cung cấp thông tin không đầy đủ, không chính xác về tình trạng lối đi mà ông T, bà Y đưa ra chính là nguyên nhân dẫn đến việc bà D bị nhầm lẫn ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng về giá trị và tình trạng pháp lý của thửa đất. Do đó, có căn cứ xác định hành vi giao kết hợp đồng đặt cọc của bà D rơi vào trường hợp

nhằm lẫn nghiêm trọng về đặc điểm quan trọng của tài sản ngay tại thời điểm giao kết quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự. Khi giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn thì giải quyết hậu quả pháp lý được xử lý theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên số tiền đặt cọc đã nhận để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được hưởng trọn số tiền cọc do cho rằng bà D thay đổi ý định, không thực hiện hợp đồng là không phù hợp với bản chất vụ việc, bởi nguyên nhân chính là do thông tin sai lệch, dẫn đến sự nhầm lẫn về hiện trạng đất ngay từ ban đầu.

Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng cáo của ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T và bà Nguyễn Thị Bạch Y. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 thể hiện: ngày 24/5/2022, nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D phần đất diện tích 3.323m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ) với giá thỏa thuận là 4.800.000.000 đồng. Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, bà D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 24/5/2022, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì bà D sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T, bà Y theo hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, giữa bà D với ông T, bà Y đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8, diện tích là 3.323m², tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (cũ). Giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng. Bà D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 120 ngày, kể từ ngày 24/5/2022, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và bà D sẽ thanh toán hoàn tất số tiền còn lại.

[2.2] Xét thấy, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà Y, chị Bùi Thị Mỹ L trình bày cho rằng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì giá đất giảm nên bà Nguyễn Thị Mỹ D không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải bị mất cọc theo quy định của pháp luật nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.3] Xét thấy, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh thể hiện: hiện trạng thửa đất số 431 là đất trống, không có công trình, tài sản, vật kiến trúc gì trên đất. Do ông Mai Phát T đang quản lý trồng lúa. Cạnh thửa đất hướng nam giáp: Một phần đường đá xanh 3m thuộc nhà nước quản lý (tiếp giáp khoảng 4m) và một phần đường đá xanh 3m tự phát do ông Đào Văn T2 tự đắp để đi vào nhà. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông T, bà Y thừa nhận xác định thửa đất của ông bà có đường đất đi vào, rộng khoảng 3m. Bị đơn bà D trình bày cho rằng khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì ông T, bà Y xác định thửa đất 431 thỏa thuận chuyển nhượng có một bờ đất rộng khoảng 3m. Lời trình bày của bị đơn bà D phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2025 và phù hợp với lời trình bày của người làm chứng anh Đào Văn T2, cụ thể tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2025, anh T2 trình bày: khoảng tháng 5/2024, ông T, bà Y và bà D có tiến hành đo đạc, cắm mốc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 8. Do anh là chủ sử dụng đất giáp ranh thấy các bên cắm ranh không đúng vị trí ranh giữa anh và ông T nên ngăn cản việc cắm ranh. Đồng thời anh nghe các bên trình bày cho rằng lối đi ngang thửa đất 431 là lối đi công cộng nên anh không đồng ý và có thông tin cho bà D về giấy bán đất của ông Mai Văn V (cha ông T2) đã bán cho bà Phạm Thị Đ (mẹ anh) lối đi ngang 3m nêu trên vào năm 1982. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Y với bà D không được ký kết là do khi tiến hành cắm mốc và đo đạc thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng thì lối đi ngang 03m không phải là lối đi công cộng như ông T, bà Y xác định mà là lối đi riêng của anh Đào Văn T2. Do ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y là người đưa ra thông tin không đúng nên có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được ký kết. Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì trong trường hợp này phía ông T, bà Y phải trả lại tiền cọc và đồng thời chịu phạt cọc theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn bà D chỉ yêu cầu phía nguyên đơn trả lại tiền cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông T, bà Y trả lại tiền cọc là có căn cứ, có lợi cho ông T, bà Y.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T, bà Y là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà Y.

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 328, Điều 126, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, số công chứng 5485, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2022 giữa ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y với bà Nguyễn Thị Mỹ D tại Văn phòng C”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc được sở hữu số tiền cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y về việc hoàn trả lại tiền cọc.

Buộc ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị Mỹ D tự nguyện chịu 3.000.000 đồng, đã tạm nộp và chi phí xong.

5. Về án phí: ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y là người cao tuổi (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0014828 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên S tiền 11.700.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Mai Phát T, bà Nguyễn Thị Bạch Y.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân