

Bản án số: 90/2025/DS-PT
Ngày 10/3/2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lâm Thành Thêm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 612/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Cà M, sinh năm 1977

Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, TP Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tống Văn B, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Mai Thanh S, sinh năm 1997

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Mai Phát Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, TP Cần Thơ.

- **Người kháng cáo:** Ông Mai Thanh S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn như sau:

Bà Nguyễn Thị Cà M và ông Mai Thanh S là chỗ quen biết có mối quan hệ bà con với nhau, qua giới thiệu S có bán cho bà Cà M một miếng đất số thửa 168,

tờ bản đồ số 36, diện tích 307m² (trong đó đất ở là 23m², đất cây lâu năm là 284m²), giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng), bà Cà M đã đồng ý mua. Vào ngày 25/10/2023 bà Cà M có đưa tiền cọc cho ông Mai Văn S1 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), hai bên có làm hợp đồng giấy tay (do chỗ quen biết bà con với nhau nên không làm hợp đồng đặt cọc công chứng) không ghi thời hạn giao tiền, chỉ ghi số tiền còn lại là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) sẽ đưa đủ khi thực hiện hợp đồng công chứng xong. Nay ông Thanh S đã sang nhượng lại phần đất trên cho người khác và hợp đồng đã công chứng xong, ông S đã nhận tiền chuyển nhượng của người khác đủ, nhưng không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn bà Cà M. Mặc dù, bà Cà M đã trao đổi nhiều lần nhưng bị đơn ông S vẫn cương quyết không trả.

Quá bức xúc nên bà Cà M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Văn S1 trả lại tiền cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo giấy đặt cọc ngày 25/10/2023 cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Mai Thanh S, có ý kiến trình bày tại biên bản tự khai ngày 17/7/2024 đã gửi cho Tòa án như sau:

Ông thừa nhận có nhận tiền cọc (làm giấy tay) của bà Cà M, số tiền nhận cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) là đúng. Nội dung là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 36, diện tích 307m², đất tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, cho bà Cà M. Ngày 26/10/2023 ông S và bà Cà M1 đã đến phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, bà Cà M không có tiền để tiếp tục chuyển nhượng, nên đến ngày 30/10/2023 hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà Cà M đồng ý mất cọc.

Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.200.000.000đ/toàn bộ phần đất thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 36 là đúng. Ông S đã nhận tiền cọc là 300.000.000đ là đúng. Hiện phần đất ông cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác rồi, giá chuyển nhượng lại cho người khác là 970.000.000đ, giảm hơn so với thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Cà M là 230.000.000đ. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cà M, ông S không đồng ý trả lại tiền cọc là 300.000.000đ cho bà Cà M, lý do lỗi hoàn toàn là của bà Cà M.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cà M

Buộc ông Mai Thanh S có trách nhiệm trả lại số tiền cọc là: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Cà M.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản do Tòa án lập ngày 13/9/2024, để xác định phần đất, tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn S1 phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là: 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Cà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007109, ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08/10/2024, bị đơn cho rằng khi hủy hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, coi như nguyên đơn không mua nữa nên mất cọc. Bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng nội dung bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh nguyên đơn có lỗi trong hợp đồng đặt cọc. Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận có nhận tiền cọc 300 triệu đồng của nguyên đơn. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo diễn biến vụ việc, ngày 26/10/2023, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Ngày 30/10/2023, hai bên tiến hành ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Hai văn bản này đều không thỏa thuận về việc xử lý tiền cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là ý chí của cả hai bên, chứ không phải nguyên đơn đơn phương không thực hiện hợp đồng. Do đó, nguyên đơn không bị mất tiền cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4] Mặc khác, cho đến phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng không có chứng cứ, tài liệu để chứng minh việc nguyên đơn tự ý chấm dứt, hủy hợp đồng. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là đúng pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và văn bản hướng dẫn thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Mai Thanh S có trách nhiệm trả lại số tiền cọc là: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Cà M.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Văn S1 phải chịu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị Cà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007109, ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Tổng chi phí là 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu và nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn S1 phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003779 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, coi như ông S1 đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Vĩnh Thạnh;
- THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã Ký

Nguyễn Chế Linh

