TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG** _____.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 197/2025/DS-PT
Ngày: 28-7-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Đào Nữ Ngọc Lan

Ông Nguyễn Hoàng Thám

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 07 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 06 năm 2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 213/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974; địa chỉ: số 198, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Khánh, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; có mặt;

Bị đơn: Ông Trần Chí T, sinh năm 1978; bà Đặng Thị Tuyết L, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện nay: số 82, Tổ 3, ấp An Lương, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn K, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp Thạnh Lợi, xã Trung Thạnh, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Nhà trọ 6 Phi, khóm Phú Hữu, thị trấn Phú Hòa, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; có mặt.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Tân Phú, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Tân Phú, xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Đông Phú 1, xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Do người quen giới thiệu vào ngày 28/4/2022, ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận mua các thửa đất số 277, 278, 499, 500, với diện tích khoảng 20.000m^2 với giá 135.000.000đ/công, đất tọa lạc tại xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang của vợ chồng ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00161.QSDĐ/nB ngày 31/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang cấp cho bà Đặng Thị Tuyết L. Cùng ngày, ông Nguyễn Văn L với ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L ký hợp đồng đặt cọc, theo đó, ông Lượng đặt cọc 100.000.000đ, thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ thực hiện việc chuyển nhượng sang tên; tại thời điểm đặt cọc ông có xem thực địa khu đất, theo chỉ dẫn của vợ chồng ông Thiện, bà Lan; quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì giữa bà Lan, ông Thiện lại xảy ra tranh chấp với hộ kế cận và đã kéo dài thời gian chuyển nhượng, bản thân ông Lượng muốn mua đất nên tạo điều kiện để ông Thiện, bà Lan giải quyết tranh chấp đất; ông có cho ông Thiện, bà Lan vay 10.000.000đ để làm chi phí khởi kiện nhưng đến nay cũng chưa giải quyết tranh chấp xong nên ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông Thiện, bà Lan phải có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng tiền đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 (trong đó 100.000.000đ tiền cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc), đồng thời yêu cầu ông Thiện trả số tiền 10.000.000 đồng là tiền vay ngày 30/9/2022 và lãi suất theo quy định pháp luật, kể từ ngày 30/9/2022 đến khi xét xử vụ án.

**Bị đơn ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L trình bày:*

Vào ngày 28/4/2022, vợ chồng ông có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn L để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 20.000m^2 với giá 135.000.000đ/công, đất tọa lạc tại xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; hai bên có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông Lượng, với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ thời hạn 45 ngày sẽ hoàn tất thủ tục sang tên. Sau khi ký hợp đồng thì ông Lượng chỉ giao cho vợ chồng ông bà 73.000.000đ; ông Lượng giữ lại 27.000.000đ, đưa lại cho cò đất. Nay ông Lượng yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả số tiền là 210.000.000đ (trong đó 100.000.000đ tiền cọc, 100.000.000đ tiền phạt cọc và

10.000.000đ tiền mượn) thì vợ chồng ông bà chỉ đồng ý trả tiền cọc với số tiền nhận thực tế là 73.000.000 đồng và 10.000.000đ tiền mượn để đóng án phí Tòa án về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, không đồng ý trả lãi. Việc không chuyển nhượng đất được cho ông Lượng là do yếu tố khách quan, do sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì phần đất vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lượng xảy ra tranh chấp. Đối với số tiền 27.000.000đ là do ông Lượng cắt lại chi trả cho những người cò đất. Vợ chồng bà không có đưa 27.000.000đ cho các ông Ghi, Thuận, Sáu. Vợ chồng ông bà không quen ông Thuận, ông Sáu, chỉ quen biết ông Ghi (ông bà có nhờ ông Ghi tìm người mua đất nêu mua bán xong thì vợ chồng ông bà sẽ chi cho ông Ghi 1%/tổng số tiền bán đất) nhưng không đưa tiền cò cho những người này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông Lê Văn K trình bày:

Ngày 28/4/2022, vợ chồng ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L, do là người biết chữ nên ông đứng ra viết giúp hợp đồng đặt cọc cho ông Thiện, bà Lan, ông Lượng ký tên. Ông hoàn toàn không liên quan đến hợp đồng đặt cọc này, ông cũng không biết các bên có thỏa thuận phần đất mua bán, chuyển nhượng cụ thể là như thế nào, cũng không nắm được có đất tranh chấp hay việc giao tiền cho cò đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông Nguyễn Văn G vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 19/02/2025, ông Ghi trình bày:

Ông Thiện, bà Lan cần bán diện tích đất khoảng 20.000m^2 tọa lạc tại xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang nên có gặp ông nhờ tìm người mua đất nếu giới thiệu được người mua thì vợ chồng ông Thiện, bà Lan sẽ trích 1% trên số tiền bán đất cho ông Ghi. Sau đó ông Ghi có gặp ông Nguyễn Thành T để nhờ tìm người mua đất; sau đó ông Thuận, ông Sáu có dẫn ông Nguyễn Văn L đến gặp vợ chồng ông Thiện, bà Lan để thỏa thuận việc mua đất, hai bên thống nhất giá cả là 135.000.000đ/công và ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, tại nhà của ông Lượng (việc thỏa thuận mua bán và ký hợp đông đặt cọc là ông Thuận cho ông biết), khi ông Thuận điện ông ra nhà ông Lượng nhận tiền thì ông ra nhận 9.000.000đ, ông Thuận là người đưa tiền cho ông. Ông xác định vợ chồng ông Thiện, bà Lan là người nhờ ông tìm người mua đất, ông nhận số tiền này từ ông Thiện, bà Lan; giữa ông với ông Lượng không có thỏa thuận gì hết.

Người có quyền lợii, nghĩa vụ liên quan các ông Nguyễn Thành T vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 19/02/2025, ông Thuận trình bày:

Khoảng năm 2022, ông Nguyễn Văn G có điện thoại nhờ ông tìm người mua đất; khi đó, có nhờ ông Nguyễn Văn S tìm giúp, thì ông Sáu có dẫn ông Nguyễn Văn L đến nhà ông Ghi để ông Ghi dẫn gặp ông Thiện, bà Lan thỏa thuận việc mua bán đất. Tại nhà ông Thiện, bà Lan hai bên thống nhất gía mua bán là 135.000.000đ/công; khi ký hợp đồng đặt cọc thì không có mặt ông; sau đó bà Lan có điện thoại cho ông nói có gửi tiền môi giới bán đất là 27.000.000đ, do bà Lan nói có việc phải về nhà gấp nên có gửi tiền chỗ ông Lượng, ông xác định số tiền

27.000.000đ là nhận từ ông Thiện, bà Lan chứ không phải từ ông Lượng. Số tiền 27.000.000đ này ông, ông Ghi, ông Sáu mỗi người là 9.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2025/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L:

Buộc ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và vốn lãi của số tiền vay là 10.481.000đ (mười triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn đồng). Tổng cộng 110.481.000đ (một trăm mười triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn đồng)

Không tranh chấp đối với phần Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L trả cho ông số tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/4/2025 và ngày 19/5/2025 ông Nguyễn Văn L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 với lý do cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông là chưa phù hợp không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới và nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Văn L làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 28/4/2022, ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng đặt cọc giao số tiền 100.000.000đ cho ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L để ông Thiện, bà Lan chuyển nhượng cho ông Lượng phần diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00161.QSDĐ/nB ngày 31/10/2002, thửa đất số 277, 278, 499, 500, tờ bản đồ số 01 với diện tích 20621m^2, đất tọa lạc tại xã Mỹ Phú Đông, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 135.000.000đ/m^2; thời hạn chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày 28/4/2022 (ngày làm hợp đồng đặt cọc). Hợp đồng chỉ làm giấy tay không công chứng, chứng thực.

Sau khi nhận cọc, vợ chồng ông Thiện, bà Lan với Lượng có ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng phần diện tích đất chuyển nhượng này, bà Lan, ông Thiện có tranh chấp với hộ kế cận nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng được cho ông Lượng; khi đó ông Lượng biết việc tranh chấp cũng đồng ý để cho ông Thiện, bà Lan giải quyết tranh chấp xong rồi sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận thể hiện qua việc ông Lượng có đưa cho ông Thiện, bà Lan mượn 10.000.000đ để làm phí khởi kiện nhưng thời gian đã lâu mà việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông Thiện, bà Lan với hộ kế bên chưa giải quyết xong nên ông Lượng khởi kiện yêu cầu ông Thiện, bà Lan trả tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký.

Nhận thấy khi thoả thuận đặt cọc, thì ông Lượng vẫn biết mặt tiền phần đất mà ông muốn nhận chuyển nhượng có chuồng bò của người khác đã có trên đất, nhưng ông vẫn đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông Lượng biết và cũng đồng ý để ông Thiện, bà Lan giải quyết xong tranh chấp để chuyển nhượng đất cho ông, thể hiện qua việc ông Lượng cho bà Lan, ông Thiện mượn 10.000.000đ để làm thủ tục khởi kiện. Quá trình thực hiện, ông Thiện bà Lan vẫn có thiện chí và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc Toà án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Thiện kéo dài là yếu tố khách quan, không phải lỗi của ông Thiện, bà Lan. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm buộc bà Đặng Thị Tuyết L, ông Trần Chí T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền cọc là: 100.000.000đ và vốn lãi của khoản tiền vay là 10.481.000đ, không chấp nhận số tiền phạt cọc 100.000.000đ là có căn cứ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, do đó giữ

nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L:

Buộc ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền tiền cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và vốn lãi của số tiền vay là 10.481.000đ (mười triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn đồng). Tổng cộng 110.481.000đ (một trăm mười triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn 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) 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp đối với phần Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L trả cho ông số tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 5.000.000đ *(năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 7.750.000đ *(bảy triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà ông Lượng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023795 ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi

hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang ông Lượng được nhận lại 2.750.000đ *(hai triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Trần Chí T, bà Đặng Thị Tuyết L phải chịu 5.524.000đ (*năm triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0024548 ngày 06/05/2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (KV11).(đã nộp xong).

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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TANDKV11 (Chợ Mới)
- THA-DS KV11;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Đinh Thị Thu Hằng