

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 213/2025/DS-PT
Ngày 05 – 6 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 04 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135 /2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 04 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Kim P, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B, đường L, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Huỳnh Văn Đ: Ông Quách Trọng P1, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1955 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Kim T: Ông Quách Trọng P1, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Ông Cao Thanh D, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Cao Thanh D: Anh Cao Anh N, sinh năm 2002 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường N, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Cao Anh N, sinh năm 2002 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Bà Lâm Kim P, là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo bà Lâm Kim P trình bày:

Vào năm 2018, bà và vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Kim T có thỏa thuận về việc bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà T phần đất diện tích 1.556,4m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.356,4m²), phần đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 790277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Đ đứng tên; giá chuyển nhượng là 3.290.000.000 đồng. Ngày 31/10/2018, bà và ông Đ đã ký hợp đồng đặt cọc số 012430 được Công chứng tại Văn phòng C, số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ số tiền trên. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận sau khi ông Đ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà thanh toán tiếp tục cho ông Đ số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng. Đến tháng 11/2018 ông Đ đã hoàn tất thủ tục pháp lý và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng do bà không vay vốn Ngân hàng được nên hai bên có thỏa thuận bà phải chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho ông Đ và ông Đ trả lại cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 550.000.000 đồng. Bà đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Đ, sau đó bà T là vợ ông Đ đã chuyển tiền mặt cho bà 10.000.000 đồng và chuyển khoản 04 lần tổng cộng 17.000.000 đồng vào tài khoản Cao Anh N là con của bà thông qua Công ty Cổ phần T3. Tổng cộng số tiền vợ chồng ông Đ, bà T chuyển trả lại cho bà là 27.000.000 đồng, sau đó không trả nữa. Nay bà khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền cọc còn lại là 523.000.000 đồng.

- Theo ông Huỳnh Văn Đ trình bày:

Về việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình thực hiện hợp đồng đúng như bà P trình bày. Hai bên thỏa thuận bà P đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng, số tiền còn 2.740.000.000 đồng sau khi ông làm thủ tục chuyển tên và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P thì bà P thanh toán tiếp số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ông hoàn thành thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P cho bà P thì bà P đưa ra lý do không vay vốn Ngân hàng được nên không thanh toán tiếp số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng. Do đó, bà P và vợ chồng ông thỏa thuận bà P ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên trả lại cho ông. Việc không trả đủ tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi hoàn toàn của bà P, do bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2018 thì ông

có quyền sở hữu số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng mà bà P đã đặt cọc. Đối với việc bà P cho rằng hai bên có thỏa thuận bà P chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông, ông trả lại tiền cọc cho bà P là không có cơ sở, đồng thời bà P cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đối với việc bà P cho rằng bà T có chuyển trả số tiền tiền mặt 10.000.000 đồng và chuyển khoản 04 lần tổng cộng 17.000.000 đồng vào tài khoản Cao Anh N là con của bà P thông qua Công ty Cổ phần T3 là không có. Do đó, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Theo anh Cao Anh N trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà P

- Theo bà Nguyễn Kim T trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông Đ, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim P đối với ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ trả lại cho bà Lâm Kim P số tiền đặt cọc còn lại là 523.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/02/2025, bà Lâm Kim P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lâm Kim P giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà P phát biểu: Giữa bà P với ông Đ có thỏa thuận bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Đ, ông Đ trả lại cho bà P số tiền cọc. Sau khi thỏa thuận, bà T là vợ ông Đ có chuyển tiền mặt trả cho bà P 10.000.000 đồng và chuyển khoản 04 lần bằng 17.000.000 đồng, tổng cộng đã trả 27.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu buộc ông Đ trả số tiền còn lại 523.000.000 đồng.

Ông P1 phát biểu: Không đồng ý theo yêu cầu của bà P, vì theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì lỗi hoàn toàn của bà P nên bà P bị mất cọc. Không có việc thỏa thuận ông Đ trả tiền cọc cho bà P; không có việc bà T là vợ ông Đ chuyển trả cho bà P số tiền 27.000.000 đồng.

Anh Nguyễn phát B: Yêu cầu ông Đ trả số tiền cọc còn lại 523.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lâm Kim P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Việc bà P và ông Huỳnh Văn Đ ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thực tế xảy ra, được các đương sự thừa nhận.

[2] Theo tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện:

[2.1] Ngày 31/10/2018, giữa bà P và ông Đ có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng C1. Bên đặt cọc (bên A) là bà P; bên nhận đặt cọc (bên B) là ông Đ. Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 550.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 07 năm kể từ ngày 31/10/2018, để bên A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên B diện tích 1.556,4m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.356,4m²), phần đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 790277 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp cho ông Huỳnh Văn Đ đứng tên, giá chuyển nhượng 3.290.000.000 đồng. Bên B cam kết trong thời gian đặt cọc sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, khi bên A nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bên A đứng tên chủ sở hữu) thì bên A sẽ thanh toán đủ cho bên B số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng.

Tại hợp đồng đặt cọc có giao kết cụ thể về quyền và nghĩa vụ của bên A (Điều 4 hợp đồng) và bên B (Điều 5 hợp đồng).

Đối với bên A: “... Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A bị mất tài sản đặt cọc; Nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Đối với bên B: “... Trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự; ... Sở hữu tài sản đặt cọc nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

[2.2] Ngày 01/11/2018, ông Đ cùng với bà P và ông Cao Anh D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và được công chứng tại Văn phòng C1. Ngày 02/11/2018, ông Đ đã thực hiện chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà P và ông D1 đứng tên. Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý, ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P và ông D1, nhưng do bà P và ông D1 không vay được tiền ngân hàng nên không thanh toán được cho ông Đ số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng theo giao kết.

[2.3] Ngày 14/11/2028, giữa bà P và ông D1 với ông Đ thống nhất ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết. Đến ngày 22/01/2019, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên lại cho ông Đ.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà P thừa nhận việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2018 giữa bà với ông Đ hoàn toàn là do lỗi của bà, do không vay được tiền ngân hàng để trả số tiền còn lại cho ông Đ. Đồng thời, bà P cũng cho rằng khi bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Đ, giữa bà P và ông Đ có thỏa thuận ông Đ trả lại số tiền cọc 550.000.000 đồng cho bà P; sau đó bà T là vợ ông Đ có chuyển tiền mặt cho bà 10.000.000 đồng và chuyển qua tài khoản của anh Cao Anh N (là con bà P) qua Công ty T3 04 lần số tiền là 17.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía ông Đ không thừa nhận có việc thỏa thuận ông Đ trả lại tiền cọc cho bà P và chuyển trả lại tiền

cho bà P như bà P trình bày. Hơn nữa, tại hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 được ký kết giữa bà P, ông D1 với ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà P với ông Đ ngày 22/01/2019, hoàn toàn không có thể hiện nội dung thoả thuận ông Đ trả lại tiền nhận cọc cho bà P và ông D1. Bà P cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh có việc thoả thuận ông Đ trả lại tiền cọc và bà T là vợ ông Đ đã chuyển trả tiền mặt cho bà P số tiền 10.000.000 đồng như bà P trình bày.

[2.5] Đối với 04 biên nhận do anh Cao Anh N nhận tiền tại Công ty T3 tổng số tiền là 17.000.000 đồng, thấy rằng: 04 biên nhận do anh N nhận tiền là cùng ngày 10/5/2021 (mỗi lần nhận chỉ cách nhau từ 03 đến 05 phút). Tuy nhiên các biên nhận cũng không thể hiện được thông tin về người gửi tiền và nội dung gửi. Toà án cấp sơ thẩm đã có công văn yêu cầu Công ty T3 cung cấp thông tin liên quan đến các vấn đề nêu trên. Tại Công văn số 09/2024/TGDD ngày 19/12/2024 của Công ty Cổ phần T3 xác định “Về thông tin của người gửi tiền, nội dung gửi tiền hệ thống Thế giới di động không lưu trữ, vì vậy không có thông tin để cung cấp cho Q cơ quan”. Do đó, chưa có cơ sở để xác định số tiền 17.000.000 đồng anh N nhận tại Công ty T3 là do bà T chuyển để trả cho bà P; đồng thời, cấp phúc thẩm cũng không thể thực hiện việc thu thập thông tin về gửi tiền tại Công ty T3 theo yêu cầu của bà P.

[2.6] Như vậy, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi của bà P. Căn cứ vào thoả thuận tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2018 các bên đã ký kết, thì bà P bị mất số tiền đặt cọc nêu trên và số tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu của ông Đ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Lâm Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:16/2025/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Kim P đối với ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ trả lại cho bà Lâm Kim P số tiền đặt cọc còn lại là 523.000.000 đồng.

- Chi phí tố tụng số tiền 1.250.000 đồng, bà Lâm Kim P tự chịu, đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Kim P phải chịu 24.920.000 đồng. Ngày 30/7/2024, bà P đã dự nộp 12.460.000 đồng theo biên lai thu số 0013509 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, đối trừ bà P còn phải nộp tiếp 12.460.000 đồng. Ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Kim P phải chịu 300.000 đồng. Ngày 03/03/2025, bà P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019246 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập