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

Bản án số: 89/2025/DS-PT
Ngày 29 tháng 8 năm 2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Dung và ông Lê Văn Quân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Mai Thị Xuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Toà án khu vực 3 - Thanh Hoá) bị bị đơn kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Cao C, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn D, xã T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Kim N, sinh năm:1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, tỉnh Thanh Hóa.

**** Bị đơn:*** Ông Đỗ Duy T, sinh năm 1985 (có mặt)

Bà Lê Thị D, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ hiện nay: Thôn A, xã T, tỉnh Thanh Hóa

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Hữu T1 - Luật sư Công ty L- đoàn Luật sư T2 (có mặt).

**** Người làm chứng:*** Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn F, xã T, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:*

Ngày 12/09/2023 vợ chồng ông Đỗ Duy T, bà Lê Thị D và ông Nguyễn Cao C có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó các bên thỏa thuận vợ chồng ông T chuyển nhượng cho cho ông C mảnh đất có diện tích 213 m², tại thừa số 659, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: thôn B, Xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Giấy chứng nhận QSH - QSD đất số DE 416142 do ông T và vợ là bà D đứng tên.

Theo hợp đồng đặt cọc thì ông T và bà D đồng ý chuyển nhượng mảnh đất trên cho ông C với giá 1.300.000.000đ, ông C đặt cọc số tiền là 900.000.000đ, hai bên thống nhất trong thời gian 30 ngày sẽ tiến hành kết thúc hợp đồng vào ngày 12/10/2023, ông T và bà D có trách nhiệm bàn giao sổ QSH - QSD đất số DE 416142 cho ông C để làm công chứng sang tên, ông C có trách nhiệm giao đủ số tiền 400.000.000đ còn lại cho ông T và bà D.

Nhưng đến ngày 12/10/2023 ông C đến gặp ông T và bà D yêu cầu thực hiện hợp đồng như thỏa thuận nhưng ông T đã không thực hiện việc hoàn tất hợp đồng mà cố tình lẩn tránh. Từ đó đến nay nhiều lần ông C gọi điện hẹn gặp ông T để giải quyết việc hoàn tất hợp đồng đặt cọc nhưng ông T né tránh và không gặp và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho ông C.

Nay ông C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, trả lại cho ông tiền đặt cọc là 900.000.000đ và phí phạt là 900.000.000đ. Tổng cộng 1.800.000.000đ

** Bị đơn ông Đỗ Duy T trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T, bà D là giao dịch không có thật, do trước đây giữa ông T, ông N và ông H có góp tiền mua chung một thửa đất (chính là thửa đất trong hợp đồng đặt cọc), thời điểm đó do ông N và ông H nợ nhiều còn vợ chồng ông T không có nợ ai nên giữa ông T, ông N và ông H thống nhất bằng miệng với nhau để cho vợ chồng ông T, bà D đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N thời điểm đó có vay của ông C một khoản tiền nhưng không có khả năng trả, để giải quyết khoản vay này ông N dẫn ông C đến nhà ông T để các bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm che đậy quan hệ vay tiền, do tin tưởng bạn bè nên ông và vợ ông đã ký vào hợp đồng đặt cọc

Ông T khẳng định chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của ông, việc ông ký vào hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa hay ép buộc. Thời điểm ông ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất của gia đình đã được thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn, ông có nói cho ông C biết về tình trạng này, tuy nhiên ông C đồng ý đưa tiền để ông tất toán hồ sơ chỗ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Nay ông vẫn có ý định tiếp tục chuyển nhượng thửa đất đó, nếu ông C vẫn có ý định mua thì ông sẽ tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng. Nay ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông thanh toán tiền đặt cọc và tiên phạt cọc ông không đồng ý vì ông chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến hợp đồng đặt cọc nên ông không đồng ý trả cho ông C tiền đặt cọc và tiền phạt cọc.

- Bà Lê Thị D trình bày: Bà không liên quan đến thửa đất trong hợp đồng đặt cọc vì thửa đất này là do ông T, ông N và ông H góp tiền vào làm ăn chung, nhưng vì tin tưởng vợ chồng bà nên đã để vợ chồng bà đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông T bà không trực tiếp tham gia và không có mặt, sau đó 2 ngày thì ông T có gọi bà về ký vào hợp đồng đặt cọc, bà đã về ký và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc, việc bà ký là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Bà cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến hợp đồng đặt cọc nên bà thống nhất theo ý kiến của ông T, không đồng ý trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông C.

** Người làm chứng, ông Hoàng Kim N trình bầy:*

Ngày 12/9/2023 ông là người chứng kiến việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Cao C và ông Đỗ Duy T tại nhà ông Đỗ Duy T tại thôn A, xã T, huyện T. Theo đó vợ chồng ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C mảnh đất tại thửa số 659, tờ bản đồ số 14 có diện tích 213m² tại thôn B, xã X, huyện T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ, ông C đã đặt cọc 900.000.000đ, hẹn 1 tháng sẽ bàn giao số tiền còn lại và vợ chồng ông T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông C, hợp đồng còn quy định về việc nếu bên nào không thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc.

Việc thỏa thuận của hai bên được lập thành biên bản có chữ ký, điểm chỉ của ông C, ông T và ông N. Hôm đó vợ ông T không có mặt ở nhà, nhưng sau đó ông có nghe ông C nói lại là sau hai ngày thì ông T có gọi vợ về ký vào hợp đồng đặt cọc.

** Người làm chứng ông Nguyễn Mạnh H trình bày:*

Liên quan đến vụ án dân sự giữa ông C và vợ chồng ông T, ông H là người chứng kiến toàn bộ sự việc, chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên chỉ là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che dấu 01 giao dịch dân sự khác.

* Tại Bản án số 19/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hoá: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của BLTTDS, Điều 328, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của BLDS. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T và D trả cho ông C 900.000.000đ tiền đặt cọc và 900.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng là 1.800.000.000đ. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 20/6/2025, bị đơn ông T, bà D kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên như phiên tòa sơ thẩm cho rằng:

Giữa ông T, ông N và ông H có thỏa thuận góp vốn đầu tư mua bán bất động sản. Thửa đất tranh chấp là tài sản có nguồn gốc từ việc góp vốn đầu tư chung giữa ông T, ông H và ông N. Do thỏa thuận giữa các bên, ông T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trước đó ông N vay tiền của ông C nhưng không có khả năng trả nợ. Để giải quyết khoản vay này, ông N dẫn ông C đến nhà ông T để ký hợp đồng đặt cọc giả cách, nhằm che giấu quan hệ vay nợ và ép buộc ông T ký mà không có việc giao nhận tiền thực tế. Thực tế ông T và bà D chưa từng nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông C nên không có nghĩa vụ hoàn trả hay tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng (giấy tờ đã được công khai cho các bên biết), không có văn bản đồng ý của Ngân hàng cho việc chuyển nhượng, Vì vậy, hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 123, 124 của BLDS.

- Trong vụ việc này ông C chưa chuyển giao tiền cọc cho ông T, bà D, nên không có việc đặt cọc nào thực tế đã phát sinh, không hề có chứng cứ thể hiện ông C đã giao tiền đặt cọc cho ông T, bà D, bản thân ông C cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền, không có việc giao nhận tiền thì không có căn cứ để yêu cầu hoàn trả tiền cọc hoặc phạt cọc như nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của BLTTDS. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Quan điểm giải quyết vụ án: căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 BLTTDS; khoản 1 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14**,** không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà D, giữ nguyên bản án DSST số 19/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hoá. Ông T bà D phải chịu tiền án phí DSPT.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại xã T, tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Đơn kháng cáo của ông T, bà D làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272 và Điều 273 của BLTTDS nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông T và bà D.

Ngày 12/9/2023 giữa bên bán (Bên A) là ông T, bà D và bên mua (Bên B) là ông C và người làm chứng là ông N có nội dung:

"Điều 1. Bên A đồng ý bán cho bên B thửa đất số 659, tờ bản đồ số 14, địa chỉ B, xã X, huyện T theo giấy chứng nhận QSDĐ số DE416142, tổng số tiền 1.300.000.000đ. bên B đặt cọc trước số tiền 900.000.000đ, số tiền còn lại 400.000.000đ;

Tại mục đại diện bên A có chữ ký, chữ viết "Đỗ Duy T" và "vợ Lê Thị D", mục đại diện bên B có chữ ký, chữ viết "Nguyễn Cao C" và mục đại diện bên C có chữ ký, chữ viết "Hoàng Kim N".

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà D và ông C đều thừa nhận chữ ký, chữ viết và điểm chỉ dấu vân tay là của mình, việc ký vào hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và được ký trước mặt người làm chứng là ông N và ông H, có chữ ký của người làm chứng ông N.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc được giao kết bằng văn bản giữa các chủ thể có năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện giao kết giữa bên bán và bên mua, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có chữ ký, chữ viết và điểm chỉ dấu vân tay của bên bán, bên mua và người làm chứng. Do đó xác định hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 12/9/2023 giữa bên bán là ông T, bà D và bên mua là ông C có hiệu lực pháp luật, nên các bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 ngày ông T, bà D không thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C như đã cam kết. Như vậy, ông T bà D đã vi phạm cam kết thỏa thuận của hai bên tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu ông T bà D trả lại số tiền đã nhận cọc 900.000.000đ và 900.000.000đ tiền bồi thường do vi phạm nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và quy định tại Điều 328 của BLDS nên có cơ sở chấp nhận.

Việc ông T nại rằng hợp đồng là giao dịch không có thật, giả tạo. Tại cấp phúc thẩm ông giao nộp vi bằng về các tin nhắn điện thoại trao đổi giữa ông T, ông H và ông N về việc đầu tư làm ăn chung cũng như liên quan đến việc vay mượn của ông C… Tuy nhiên, không có chứng cứ xác thực nào chứng minh về việc hợp đồng đặt cọc trên là giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác.

Phía bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng thực tế chưa có việc giao nhận tiền. Thấy rằng: đây là ''Hợp đồng đặt cọc'', tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện ''Tổng số tiền 1.300.000.000đ, bằng chữ: Một tỷ ba trăm triệu đồng. Bên B đặt cọc trước số tiền: 900.000.000đ, bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn. Số tiền còn lại : 400.000.000đ, bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng''. Tại phần 'Cam kết chung'' thể hiện: Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai (02) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên a. Tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường = 1.800.000.000đ

(bằng chữ một tỷ tám trăm triêu đồng). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên''. Như vậy từ khi các bên ký kết vào hợp đồng này thì mặc nhiên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng có hiệu lực. Việc các bên có lập biên bản giao nhận tiền riêng hay không cũng không ảnh hưởng đến nội dung đã thể hiện trong hợp đồng.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng, giấy tờ đã được công khai cho các bên biết, không có văn bản đồng ý của Ngân hàng cho việc chuyển nhượng, vì vậy, hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu. Thấy rằng phía nguyên đơn không thừa nhận có biết việc thửa đất các bên đang thực hiện giao dịch đặt cọc đang được thế chấp tại ngân hàng, phía bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ xác thực nào khác chứng minh việc phía nguyên đơn có biết việc thửa đất đang được thế chấp tại ngân hàng. Mặt khác, đây là "Hợp đồng đặc cọc", không phải là "Hợp đồng chuyển nhượng", vì vậy trong trường hợp này quyền, lợi ích hợp pháp phía ngân hàng chưa bị ảnh hưởng.

Do đó, Tòa án Khu vực 3- Thanh Hóa xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T và bà D trả cho ông C 900.000.000đ tiền đặt cọc và 900.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng là 1.800.000.000đ là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T, bà D. Đề nghị của Đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2025/DSST ngày 19/6/2025 của TAND Khu vực 3-Thanh Hóa là có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Về án phí: Ông T, bà D kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 BLTTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* *Căn cứ vào*: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông T và bà D,

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thanh Hoá.

* Xử: *Căn cứ vào*: Điều 328, Điều 280, Điều 357 và Điều 468 của BLDS. khoản 1 Điều 148 BLTTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đỗ Duy T và bà Lê Thị D phải trả cho ông Nguyễn Cao C 900.000.0000đ tiền đặt cọc và 900.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng: 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án về khoản tiền phải trả còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Duy T và bà Lê Thị D phải chịu 66.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Nguyễn Cao C 33.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004447 ngày 24/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Duy T và bà Lê Thị D phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án được thực hiện 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành 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:
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TA khu vực 3 Thanh Hoá;
- Cơ quan THADS tỉnh TH;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Ngô Thị Hà