

Bản án số: 774/2025/DS-PT

Ngày: 14-11-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Bà Kiều Kim Xuân

- *Thư ký phiên toà:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*
Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 14/11/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 426/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 531/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Phạm Ngọc K, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, đường P, Tổ B, khóm H, phường C (Khóm C, Phường D, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Lưu Thị Thu Hồng V, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số nhà I, đường D, Tổ A, khóm H, phường C (ấp H, xã H, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị Thu Hồng V: Chị Lạc Hồng D, sinh năm 1990 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Vĩnh Long và chị Nguyễn Lê Khương M, sinh năm 2002 (Có mặt). Địa chỉ: Tổ E, Khóm A, phường C, tỉnh Đồng Tháp. Cùng địa chỉ liên hệ: Số B Cách mạng T, phường C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/7/2025).

3. Người kháng cáo: Bà Lưu Thị Thu Hồng V là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Ngọc K trình bày:

Ông K và bà V có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 28, diện tích 120m², đất và nhà tọa lạc tại tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng cả đất và nhà là 2.350.000.000 đồng.

Ngày 24/7/2023, ông K và bà V ký kết hợp đồng đặt cọc cho thửa đất số 166 và căn nhà nằm trên đất, số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), ông K đã giao đủ số tiền đặt cọc cho bà V trong ngày 24/7/2023. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi nhận đến ngày 01/9/2023, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên tại phòng công chứng thì ông K sẽ thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà V và đến ngày 24/9/2023 khi bà V giao nhà thì ông K sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Bà V là người chọn ngày 01/9/2023 làm ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K không biết rằng ngày 01/9/2023 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh và bà V cũng không nói cho ông K biết điều này.

Đến ngày 01/9/2023, ông K liên hệ bà V đi làm hợp đồng chuyển nhượng thì mới biết phòng công chứng nghỉ lễ không công chứng được. Sau đó, ông K liên hệ với bà V thông báo về việc này và nói không đi công chứng được, có thể đưa cho bà V trước 1.000.000.000 đồng, số còn lại theo hợp đồng Nhà nước làm việc lại ra ký hợp đồng sẽ trả đủ theo hợp đồng đặt cọc. Bà V không đồng ý mà yêu cầu phải ký công chứng ngay ngày 01/9/2023 mới đồng ý.

Ông K đã rất thiện chí trao đổi với bà V về các phương án giải quyết vấn đề vì đây là sự cố khách quan chứ bản thân ông K vẫn mong muốn thực hiện giao dịch như đã thỏa thuận.

Ngày 04/9/2023, ông K đã mời công chứng viên làm hồ sơ và xuống tận nhà bà V để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận thì bà V điện thoại cho rằng hợp đồng đã hủy bỏ từ ngày 01/9/2023, ông K đã không đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, tức là ông K vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà V không bán đất cho ông K nữa và cũng không trả tiền cọc lại cho ông K. Ông K cho rằng bản thân đã thể hiện thiện chí của mình với bà V rất nhiều lần và đây là lỗi khách quan chứ bản thân ông K không hề mong muốn. Nhưng từ những hành vi và thái độ của bà V, ông K cho rằng bà V đã có ý định từ trước nhằm chiếm đoạt số tiền đặt cọc của ông K chứ không thực sự muốn bán đất và nhà cho ông K.

Nay ông Phạm Ngọc K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lưu Thị Thu Hồng V trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023, không yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc như thỏa thuận mà phải trả lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng, kể từ ngày ông K đặt cọc

số tiền cho bà V. Tiền lãi tạm tính từ ngày 24/7/2023 đến ngày 24/5/2024 (10 tháng) là 67.500.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất tiếp tục, với mức lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 25/5/2024 cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K yêu cầu bà V trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn bà Lưu Thị Thu Hồng V trình bày: Bà Lưu Thị Thu Hồng V không có mặt tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm để trình bày nội dung vụ việc, đối chất với ông K về số đặt cọc đã nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc K.

Buộc bà Lưu Thị Thu Hồng V có trách nhiệm trả cho ông Phạm Ngọc K số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc K về tiền lãi.

Kể từ có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị Thu Hồng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 đồng.

Ông Phạm Ngọc K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông K được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 10.350.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012975 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 09/6/2025 bị đơn bà Lưu Thị Thu Hồng V không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng cho ông Phạm Ngọc K và yêu cầu ông Phạm Ngọc K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 28, diện tích 120m² và nhà tọa lạc tại tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Lạc Hồng D và chị Nguyễn Lê Khương M là người đại diện theo ủy

quyền của bà Lưu Thị Thu Hồng V trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 28, diện tích 120m² và nhà tọa lạc tại tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Bởi lẽ:

- + Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn không nhận được các giấy tờ văn bản của Tòa án nên không thể tham gia tố tụng và đưa ra ý kiến trình bày của mình.

- + Nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận vào ngày 01/9/2023 nên phải mất tiền cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 28, diện tích 120m² và nhà tọa lạc tại tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp thì bị đơn vẫn đồng ý như đã thỏa thuận.

- + Cung cấp bản tường trình và USB nội dung trao đổi giữa bà V và ông K về việc đề nghị ông K tiến hành công chứng sớm hơn để tránh vào dịp nghỉ lễ nhưng ông K không đồng ý. Người ông K đưa đến để thực hiện việc công chứng nhưng người này không có dấu mộc và ông K có trình báo với Công an xã đến nhà tôi.

- Ông Phạm Ngọc K trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và cung cấp xác nhận của ông Nguyễn Tấn T là Công an xã H và USB nội dung ghi âm cuộc gọi của bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì cho rằng ngày 01/9/2023 không ký hợp đồng có công chứng nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- + Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Thu Hồng V thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- + Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Thu Hồng V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 07/PB-VKS-DS ngày 14/11/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn bà Lưu Thị Thu Hồng V nộp đơn kháng cáo ngày 09/6/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ như sau:

- Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất ngày 24/7/2023 ông Phạm Ngọc K và bà Lưu Thị Thu Hồng V ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 28, diện tích 120m², đất và nhà tọa lạc tại tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng đất và nhà là 2.350.000.000 đồng. Ông K đã đặt cọc và giao cho bà V số tiền 350.000.000 đồng, bà V đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận đến ngày 01/9/2023 sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên thì ông K sẽ thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà V và đến ngày 24/9/2023 khi bà V giao nhà, đất thì ông K sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đây là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ông K cho rằng ngày 01/9/2023 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh nên phòng công chứng không làm việc nên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được và khi ký hợp đồng đặt cọc bà V không nói cho ông K biết điều này. Sau đó, ông K liên hệ với bà V thông báo về việc này và nói không đi công chứng được, có thể đưa cho bà V trước 1.000.000.000 đồng, số còn lại theo hợp đồng khi nào Nhà nước làm việc lại thì ra ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả đủ theo hợp đồng đặt cọc. Sự việc nêu trên ông K có trình báo Công an xã H và cung cấp xác nhận của ông Nguyễn Tấn T là Công an viên xã H xác nhận ngày 01/9/2023 ông K có đến nhà bà V thông báo do nghỉ lễ nên phòng công chứng không có làm việc, hẹn qua lễ sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và đưa thêm cho bà V 1.000.000.000 đồng để đặt cọc nhưng bà V không đồng ý mà yêu cầu phải ký công chứng ngay ngày 01/9/2023.

Tại Văn bản số 8056/VPCP-KGVX ngày 01/12/2022 của Văn phòng C về việc đồng ý với đề nghị tại văn bản của Bộ L nghi lễ Quốc khánh từ ngày 01 tháng 9 năm 2023 đến hết ngày 04 tháng 9 năm 2023.

Ông K cung cấp USB đoạn ghi âm thể hiện: Ngày 04/9/2023 ông K điện thoại cho bà V để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không đồng ý và cho rằng ông V đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023 không có nội dung quy định ngày 01/9/2023 không ký hợp đồng thì mất cọc. Ngoài ra, ngày 01/9/2023 là nghỉ lễ nên không tiến hành được và ông K đã dẫn công chứng viên đến nhà bà V để chứng kiến. Hơn nữa, sau khi ngày làm việc đầu tiên thì ông K yêu cầu bà V tiếp tục chuyển nhượng nhưng bà V không đồng ý là lỗi của bà V.

- Bị đơn cho rằng không nhận được các giấy tờ văn bản của Tòa án cấp sơ thẩm nên không thể tham gia tố tụng và đưa ra ý kiến trình bày của mình. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ, bởi: Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023 thể hiện địa chỉ của bà V là số nhà I, đường D, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ, thông báo công khai tài liệu, chứng cứ và đã thông báo cho bà V cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như văn bản trình bày ý kiến cho bà V tại địa chỉ nêu trên phù hợp Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà V vẫn vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, căn cứ Điều 72, 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà V đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình, từ bỏ quyền chứng minh và không phản đối những tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K rút yêu cầu khởi kiện về tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có cơ sở, phù hợp Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông K, buộc bà V có trách nhiệm trả cho ông K số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có đủ căn cứ, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bà V không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Thu Hồng V.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lưu Thị Thu Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003765 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Tháp).

Trong 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 dân sự 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:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông