

Bản án số 925/2025/DS-PT
Ngày 19/8/2025
V/v: Tranh chấp tiền phạt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy
Bà Bùi Thị Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 19/8/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2025/TLPT-DS ngày 26/6/2025.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 2 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4098/2025/QĐPT-DS ngày 25/7/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh 1962; Địa chỉ: Thôn 9, xã LH, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Khánh L, sinh 1987; Địa chỉ: 750 Cách Mạng Tháng Tám, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2024) Có mặt.

2.Bị đơn: Ông Trần Khắc H, sinh 1963; Địa chỉ: 26 Thái Văn Lung, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.(Vắng mặt).

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, sinh 1970; Địa chỉ: 563/ 19 Nguyễn An Ninh, phường TT, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 5/8/2025). Có mặt

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Khắc H, sinh 1963; Địa chỉ: 26 Thái Văn Lung, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Trần Văn K và người đại diện trình bày:

Ngày 24/01/2022 tại gia đình ông H, ông K đã làm hợp đồng đặt cọc để mua 02 thửa đất của ông Trần Khắc H là thửa đất 1087, 1088 tờ bản đồ số 27 địa chỉ thửa đất tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa với diện tích đất là 904,7m² và 900m², giá mua là 5.900.000.000 (Năm tỷ, chín trăm triệu) đồng. Khi đặt cọc, ông H cho biết đất này của ông H nhưng chưa sang tên. Ông K đặt cọc cho ông H 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Hẹn ngày 15/3/2022 sẽ ra công chứng sang nhượng đất và trả đủ tiền. Tại hợp đồng đặt cọc đã nói rõ: “Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận 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 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”.

Ngày 10/3/2022 vì không đủ điều kiện để sang tên sổ đất cho ông K nên ông H đã làm giấy xin gia hạn. Ông K đồng ý. Đến ngày 06/4/2022. Ông K và ông H thỏa thuận, ông K tiếp tục đặt cọc cho ông H 1.000.000.000 (Một tỉ) đồng.

Đến ngày 02/6/2022 do chỉnh lý giấy tờ của 02 lô đất trên chưa xong nên ông H xin gia hạn đến ngày 05/07/2022, ông H sẽ hoàn thành thủ tục sang tên, công chứng cho ông K và ông H cam kết, nếu làm không xong ông H sẽ trả lại cho ông K 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Ngày 05/7/2022, ông K đến gặp ông H tại nhà ông H. Nhưng ông H vẫn chưa xong giấy tờ đất để làm thủ tục sang tên cho ông K. Nên ông H đã đồng ý trả lại ông K 02 tỉ đồng tiền đặt cọc và cam kết bồi thường cho ông K 02 tỉ đồng trong 01 tháng kể từ ngày 05/07/2022.

Ngày 05/7/2022 ông H do không làm được thủ tục sang tên hai thửa đất nêu trên cho ông K nên ông H đã làm cam kết với ông K với nội dung: Ông H đồng ý trả 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng tiền phạt cọc, trong thời hạn 1 tháng tính từ ngày 05/07/2022.

Ông H đã trả cho ông K 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng tiền đặt cọc nhưng chưa trả cho ông K số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng phạt cọc.

Nhiều lần thương lượng nhưng ông H vẫn không có thiện chí. Nay ông K khởi kiện, yêu cầu ông H trả cho ông K số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng phạt cọc như cam kết của ông H.

*/Tại các bản khai và tại Tòa, bị đơn ông Trần Khắc H trình bày:

Nguồn gốc 02 lô đất số 1087, 1088, tờ bản đồ 24, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa do ông Trần Khắc H thỏa thuận mua với giá là 4.800.000.000 (bốn tỷ tám trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Văn Tỉnh, sinh năm 1979, ngụ tại ấp Tân Ninh, xã Châu Pha, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông Nguyễn

Văn Tinh đã cho ông H biết ông Tinh là chủ sở hữu 02 thửa đất 1087 và 1088, vì lý do riêng nên ông Tinh cho 02 người nhân viên thân tín trong công ty đứng tên hộ, cụ thể: Ông Nguyễn Văn Hòa là chủ sử dụng thửa đất 1088 và ông Nguyễn Kim Đức là chủ sử dụng thửa đất 1087.

Ngày 04/01/2022, bên ông Nguyễn Văn Tinh đã soạn thảo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 1087, 1088. Ngay khi ký kết hợp đồng, ông H đã chuyển khoản số tiền cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho ông Tinh vào số tài khoản số 128722789 tại Ngân hàng ACB. Thời gian ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong 02 tuần kể từ ngày nhận tiền đặt cọc.

Hết thời hạn 02 tuần, ngày 19/01/2022 theo như thỏa thuận ban đầu, ông Tinh đã thông báo với ông H là chưa ra công chứng chuyển nhượng sang tên được vì lý do trước đây khi thi công hệ thống thoát nước của con đường Quốc lộ 56, Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa đã thu hồi một phần diện tích đất của 02 lô đất nói trên nên phải đi chỉnh lý diện tích xong mới làm thủ tục chuyển nhượng được, mong ông H thông cảm chờ thêm một thời gian ngắn nữa. Sau đó ngày 25/01/2022, ông Tinh và ông Công đến nhà ông H đưa cho ông H xem 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất nói trên và nói đang cần tiền chi tiêu Tết, tiền lo thủ tục 02 lô đất nên xin ứng thêm tiền cọc là 01 tỷ đồng nữa và hẹn trong thời gian 02 tuần sẽ hoàn tất việc chỉnh lý và sang tên. Ông H đã đồng ý và chuyển thêm ngay số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông Nguyễn Văn Tinh vào số tài khoản 128722789 tại Ngân hàng ACB (Ông Tinh xác nhận và ký tên ngay trong bản hợp đồng ngày 04/01/2022). Đến ngày 06/4/2022, ông H chuyển tiếp 500 triệu đồng nữa.

Tuy nhiên, sau nhiều lần thúc giục ông Tinh làm thủ tục sang tên 2 lô đất nói trên nhưng ông Tinh luôn xin trì hoãn bằng tin nhắn, điện thoại. Nhiều lần ông H đề nghị ông Tinh trả lại số tiền cọc nhưng ông Tinh chưa trả lại.

Ngày 24/01/2022, sau khi giao dịch với ông Tinh, ông H đã tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng 2 lô đất trên cho Ông Trần Văn K, theo đó, ông K nhận chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên với giá 5.900.000.000 (Năm tỷ, chín trăm triệu) đồng. Ông K đặt cọc cho ông H 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) vào ngày 24/01/2022 và hẹn đến ngày 15/3/2022 sẽ làm thủ tục công chứng. Nếu không chuyển nhượng phải bồi thường gấp 2 lần số tiền nhận cọc. Nhưng đến ngày 10/3/2022 vì không đủ điều kiện để sang tên sổ đất cho ông K nên ông H đã làm giấy xin gia hạn. Ông K đồng ý.

Đến ngày 06/4/2022. Ông K và ông H thỏa thuận, ông K tiếp tục đặt cọc cho ông H 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Ông H cam kết đến ngày 05/07/2022, sẽ hoàn thành thủ tục sang tên, công chứng cho ông K và nếu làm không xong thì sẽ trả lại cho ông K 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng tiền cọc và bồi thường 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Ngày 05/7/2022, ông H không làm được thủ tục sang tên hai thửa đất nêu trên cho ông K nên đã làm cam kết với ông K với nội dung: Ông H đồng ý trả

2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng tiền phạt cọc, trong thời hạn 1 tháng tính từ ngày 05/07/2022.

Vào ngày 06/7/2022 và ngày 07/7/2022, ông H đã trả lại cho ông K số tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Riêng số tiền phạt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, ông H chưa có tiền để hoàn trả. Ông H cũng hy vọng nhận lại tiền từ ông Tỉnh thì sẽ hoàn trả cho ông K. Nhưng cho đến nay ông Tỉnh vẫn chỉ mới trả cho ông H 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Bản thân ông H đầu tư thua lỗ nên không có tiền trả cho ông K.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền 2.000.000.000 đồng, ông H không đồng ý. Đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Văn Tỉnh là người nhận tiền cọc của ông H, đưa ông Nguyễn Văn Hòa, ông Nguyễn Kim Đức là người đứng tên giấy tờ đất tham gia tố tụng.

Đề nghị buộc ông Tỉnh trả cho ông H tiền đặt cọc còn lại là 1.500.000.000 đồng và bồi thường 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông Tỉnh trả bao nhiêu tiền phạt cọc thì ông H sẽ trả cho ông K số tiền bấy nhiêu. Ông H không đồng ý trả số tiền 2.000.000.000 đồng theo yêu cầu của ông K.

*/Tại Bản án dân sự sơ thẩm [số 10/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa](#), đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn K đối với ông Trần Khắc H

Buộc ông Trần Khắc H hoàn trả cho Ông Trần Văn K 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*/Ngày 10/4/2025, bị đơn ông Trần Khắc H kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*/Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ và đã có giấy ủy quyền; Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông H trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo: Hội đồng xét xử thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông Trần Khắc H đồng ý trả cho Ông Trần Văn K 150.000.000 đồng.

*/ Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng;

Ông Trần Khắc H phải chịu, nhưng là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm nên được miễn.

+Về án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng, do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thấy: Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 2 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1.Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

Ông Trần Khắc H có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn K số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: 7.500.000 đồng; Ông Trần Khắc H phải chịu, nhưng được miễn.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Trần Khắc H không phải nộp.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành.

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 tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

4.Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 19/8/2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hồ Chí Minh.
- THADS thành phố Hồ Chí Minh.
- TAND khu vực 12
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Trịnh Hoàng Anh

