

Bản án số: 547/2026/DS-PT
Ngày: 24 - 6 - 2026
V/v tranh chấp: “Hợp đồng
đặt cọc, hợp đồng vay tài
sản”

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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Lê Thành Tôn

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Gia Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà
Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 24 tháng 06 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân
dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
316/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp “Hợp đồng đặt
cọc, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp bị kháng cáo .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **1054/2026/QĐ-PT**
ngày **11** tháng **05** năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Nguyễn L**, sinh năm 1989;

Trú tại: Số F, C, phường H, thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Số F,
C, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh **Bùi Văn K**, trú tại Số
G, Khóm F, khu đô thị M, phường T, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo uỷ
quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 06 tháng 11 năm 2025) (có
mặt).

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Thúy L1**, sinh năm 1983;

Trú tại: Khu phố D, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là Khu phố D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Danh N, trú tại Số E, T, phường T, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 25 tháng 11 năm 2025) (có mặt).

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn L.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn L trình bày: Ngày 18/6/2024, anh Nguyễn L và chị Nguyễn Thị Thúy L1 thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số C2, diện tích 8.427,5m², địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), số tiền chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng với điều kiện chị L1 phải chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư. Việc thoả thuận chuyển mục đích sử dụng đất không có lập thành văn bản do hợp đồng đặt cọc được lập theo mẫu sẵn, có anh Nguyễn Hoàng T là người làm chứng. Cùng ngày, anh L và chị L1 đã ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000đồng, hợp đồng không có công chứng. Hai bên thoả thuận, anh L đặt cọc số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 18/6/2024 đến ngày 18/8/2024, chị L1 chuyển mục đích sử dụng đất, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Cùng ngày 18/6/2024, chị L1 có ký giấy uỷ quyền cho anh L để anh L đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tuy nhiên đến ngày 24/9/2024, chị L1 có thông báo chấm dứt giấy uỷ quyền đối với anh L, không biết lý do. Ngoài ra, ngày 22/8/2024 chị L1 có yêu cầu anh L chuyển cho chị L1 số tiền là 10.000.000đồng để chị L1 gia hạn việc nộp thuế, anh L là người trực tiếp chuyển vào tài khoản của chị L1. Tuy nhiên, đến hết thời hạn 60 ngày, hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lý do chị L1 chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Hiện bản chính hợp đồng đặt cọc đã bị thất lạc.

Anh Nguyễn L khởi kiện chị Nguyễn Thị Thúy L1 yêu cầu chị L1 trả số tiền nhận cọc là 300.000.000đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000đồng, tiền chuyển theo yêu cầu của chị L1 ngày 22/8/2024 số tiền là 10.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 610.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy L1 trình bày:

Ngày 18/6/2024, chị L1 có ký hợp đồng nhận đặt cọc của anh Nguyễn L

số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số C2, diện tích 8.427,5m², địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), số tiền chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng. Tuy nhiên, hai bên không có thỏa thuận việc chị L1 phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Cùng ngày 18/6/2024, chị L1 có ký giấy uỷ quyền cho anh L để hỗ trợ anh L đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 24/9/2024, chị L1 có thông báo chấm dứt giấy uỷ quyền đối với anh L, lý do anh L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện chị L1 đang thế chấp tại ngân hàng.

Chị Nguyễn Thị Thúy L1 thống nhất có nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh L đòi số tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền là 600.000.000 đồng, chị L1 không đồng ý trả, lý do phía anh L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc, anh L không tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Chị L1 đã gửi thư thông báo và yêu cầu anh L đến để thương lượng và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh L không thực hiện. Đối với số tiền 10.000.000 đồng là số tiền chị L1 mượn của anh L, không phải là số tiền chuyển để gia hạn hợp đồng. Chị L1 đồng ý trả số tiền 10.000.000 đồng cho anh L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 463, Điều 466 và Điều 468, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 24 tháng 12 năm 2025 và được công bố theo Quyết định số 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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 xử:

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn anh Nguyễn L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn L về

việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy L1 trả số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn L về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với chị Nguyễn Thị Thúy L1.

1. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy L1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn L số tiền là 10.000.000đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, nguyên đơn anh Nguyễn L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn L, buộc bà Nguyễn Thị Thúy L1 phải trả cho anh L số tiền cọc là 300.000.000đồng.

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

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét thấy, nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Quá trình kháng cáo, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh trong thời gian đặt cọc chị L1 không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng

đặt cọc, hợp đồng vay tài sản” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản với số tiền 10.000.000đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm thì các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét giải quyết vấn đề này.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất, Ngày 18/6/2024, anh Nguyễn L và chị Nguyễn Thị Thúy L1 thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số C2, diện tích 8.427,5m², địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), số tiền chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng. Hai bên thoả thuận, anh L đặt cọc số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 18/6/2024 đến ngày 18/8/2024. Hết thời hạn trên, các bên không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm thoả thuận, cụ thể không chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư, trong thời gian đặt cọc (60 ngày) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn còn đang nộp tại chi nhánh V đăng ký đất đai nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Bị đơn thì cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thoả thuận, đến hạn không đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung đặt cọc. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Nhận thấy:

[3.1] Tài liệu thu thập có trong hồ sơ và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện như sau: Ngày 18/6/2024, anh Nguyễn L và chị Nguyễn Thị Thúy L1 lập hợp đồng đặt cọc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số C2, diện tích 8.427,5m², địa chỉ tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), số tiền chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng. Hai bên thoả thuận, anh L đặt cọc số tiền 300.000.000đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 18/6/2024 đến ngày 18/8/2024. Đồng thời, trong ngày 18/6/2024 chị L1 cũng ký hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn L thực hiện các thủ tục đối với thửa đất số 396 nêu trên. Xét thấy, đối với tờ Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/06/2024

được xác lập giữa chị L1 và anh L (bút lục số 09), mặc dù đây là tờ phô tô, không có công chứng chứng thực nhưng được các bên thừa nhận, nên cần xác định đây là chứng cứ của vụ án. Tại thời điểm xác lập giao dịch hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền thì cả chị L1 và anh L đều đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, cả hai xác lập trên tinh thần tự nguyện và phù hợp với ý chí nguyện vọng của các bên. Đối với hợp đồng ủy quyền thì có chứng thực của Văn phòng C, nên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền do chị L1 và anh L xác lập cùng ngày 18/6/2024 phát sinh hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận.

[3.2] Xét yêu cầu của anh L đòi chị L1 phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000đồng, anh L cho rằng chị L1 là người vi phạm hợp đồng thể hiện các vấn đề như sau: Bà L1 thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở đối với thửa đất số 396 nhưng bà L1 không thực hiện. Chị L1 không thừa nhận, anh L chứng minh bằng việc ủy quyền ngày 18/6/2024 và biên bản hòa giải đối thoại ngày 15/9/2025. Xét thấy, tại biên bản đối thoại ngày 15/9/2025 chị L1 trình bày “...Tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Bởi vì, tại thời điểm đặt cọc đất ông L đã biết thửa đất số 396 tôi đang nộp tại phòng T1 để lên thổ cư. Đồng thời, tôi và ông L thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa 396 là 09 tỷ đồng đã bao gồm tiền lên thổ cư toàn bộ thửa đất 396, số tiền lên thổ cư này ông L sẽ đóng và sau đó sẽ căn trừ vào số tiền 09 tỷ đồng chuyển nhượng. Do đó, nên cùng ngày 18/6/2024 tôi mới ký giấy ủy quyền cho ông L để ông L liên hệ Phòng tài nguyên môi trường T cũng như các cơ quan có liên quan để đóng tiền thổ cư. Tuy nhiên do ông L không có tiền đóng thổ cư nên để kéo dài quá 60 ngày thì tôi hoàn toàn không vi phạm hợp đồng đặt cọc..”. Xét thấy, lời khai nại của anh L là không có cơ sở để chấp nhận, do không được chị L1 thừa nhận. Trong khi đó lời trình bày của chị L1 là có cơ sở. Bởi lẽ, tại văn bản ủy quyền ngày 18/6/2024 thì Phạm vi ủy quyền được chị L1 và anh L xác lập, anh L được quyền thay mặt và nhân danh chị L1 liên hệ:

“Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tiền Giang;

Phòng tài nguyên Môi Trường huyện T1, tỉnh Tiền Giang;

Ủy ban nhân dân Thị Trấn M, tỉnh Tiền Giang;

Và các cơ quan có thẩm quyền;

Để lập các thủ tục :

+ Được toàn quyền đại diện nộp các khoản thuế, phí (nếu có);

+ *Xin đo đạc diện tích thửa đất, tách thửa, xác định ranh giới thửa đất, đại diện ký tên trên các biên bản đo đạc đối với thửa đất nêu trên, ký và thanh lý hợp đồng đo đạc, nộp tiền đo đạc;*

+ *Bổ sung các giấy tờ cần thiết;*

+ *Xin chuyển mục đích sử dụng đất,*

+ *Hoàn tất các thủ tục xin rút lại toàn bộ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);*

+ *Nhận hồ sơ sau khi hoàn thành;*

+ *Toàn quyền nhận lại tất cả các giấy tờ có liên quan;*

+ *Đăng ký biến động (nếu có) và được quyền nhận bản chính giấy chứng nhận...”*

Do đó, lời trình bày của chị L1 cho rằng anh L nộp tiền lên đất thổ cư và số tiền này được trừ vào trị giá chuyển nhượng đất 9 tỷ đồng là có cơ sở. Ngoài ra lời trình bày này cũng phù hợp với file ghi âm do chị L1 cung cấp (có lập vi bằng) anh L trình bày trong quá trình điện thoại với chị L1 do giá đất xuống thấp và không vay vốn ngân hàng được.

[3.3] Xét kháng cáo của anh L cho rằng tòa án sơ thẩm không ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ xác định trong thời gian đặt cọc (từ ngày 18/4/2024 đến ngày 18/6/2024) thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L1 đang nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, nên chị L1 không có bản chính để ra công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã thể hiện trong thời gian đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm thủ tục xin lên đất thổ cư. Tại hợp đồng ủy quyền ngày 18/4/2024 thì chị L1 đã trao quyền cho anh L bao gồm:

+ *Xin chuyển mục đích sử dụng đất,*

+ *Hoàn tất các thủ tục xin rút lại toàn bộ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);*

+ *Nhận hồ sơ sau khi hoàn thành;*

+ *Toàn quyền nhận lại tất cả các giấy tờ có liên quan;*

+ *Đăng ký biến động (nếu có) và được quyền nhận bản chính giấy chứng nhận...”*

Theo nội dung giấy ủy quyền này thì anh L hoàn toàn có quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu chị L1 thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bởi lẽ, đến ngày 24/9/2024 thì chị L1 mới chấm dứt ủy quyền cho anh L. Do đó lời khai nại của anh L về vấn đề này không được chấp nhận. Chị L1 chứng minh được sau khi hết thời gian đặt cọc thì chị L1 nhiều lần liên hệ với anh L để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng anh L không thực hiện. Anh L thì không có chứng cứ chứng minh chị L1 không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 396 nêu trên.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/6/2026, đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn L đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để cung cấp thêm chứng cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã ngừng phiên tòa và ấn định ngày xét xử tiếp theo là 13 giờ 30 phút ngày 24/6/2026. Vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 24/6/2026, anh K đến tòa án giao nộp chứng cứ bao gồm: Đơn xin dời ngày mở phiên tòa phúc thẩm, Quyết định hoãn phiên tòa số 650/2025/QĐ-ST ngày 04/6/2026 của Tòa án khu vực 1 - Vĩnh Long; Văn bản ý kiến về việc cung cấp tài liệu chứng cứ; các tin nhắn trao đổi với số điện thoại +84385830379 lúc 11 giờ 14 phút ngày 23/9/2024; Các hồ sơ tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện T.

[3.4.1] Trước hết, đối với đơn xin dời ngày mở lại phiên tòa phúc thẩm. Nhận thấy, ngày mở lại phiên tòa đã được Hội đồng xét xử thông báo tại phiên tòa ngày 18/6/2026 (phiên tòa lần thứ 2), căn cứ anh K xin ngừng phiên tòa để tham dự một phiên tòa khác là không chính đáng. Đồng thời tại đơn xin dời ngày mở phiên tòa phúc thẩm thì anh K cũng có trình bày “... *Trường hợp Hội đồng xét xử quyết định không dời phiên tòa và vẫn tiến hành xét xử theo thời gian mà Tòa án đã ấn định thì tôi xin được xét xử vắng mặt tôi theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự ..*”. Cho nên , Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3.4.2] Xét các chứng cứ anh K cung cấp trong quá trình xét xử phúc thẩm thấy rằng, các tin nhắn điện thoại được sao chụp từ màn hình điện thoại thoại mà không có văn bản trình bày nguồn gốc xuất xứ của tin nhắn và không được thu thập theo qui định của bộ luật tố tụng dân sự nên không được xem xét là nguồn chứng cứ. Đối với chứng cứ là hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của chị L1 tại Ủy ban nhân dân huyện T. Xét thấy, tranh chấp giữa anh L và chị L1 trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên nghĩa vụ chứng minh của anh L là trong thời gian đặt cọc (từ ngày 18/6/2024 đến ngày 18/8/2024) chị L1 không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị L1

có lỗi nhưng anh L không có chứng cứ chứng minh vấn đề trên. Anh L khai nại cho rằng chị L1 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đòi tiền đặt cọc là không có cơ sở. Trường hợp trong thời hạn đặt cọc nếu anh L thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình (người đặt cọc) để yêu cầu chị L1 (bên nhận cọc) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như giao kết trong hợp đồng đặt cọc mà chị L1 không đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì chị L1 mới mà người có lỗi trong hợp đồng đặt cọc. Do anh L không có chứng cứ chứng minh chị L1 từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất trong thời gian đặt cọc (từ ngày 18/6/2024 đến ngày 18/8/2024) nên trình bày của anh L do anh K làm đại diện là không có cơ sở.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 463, Điều 466 và Điều 468, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 24 tháng 12 năm 2025 và được công bố theo Quyết định số 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn anh Nguyễn L.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn L về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy L1 trả số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn L về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với chị Nguyễn Thị Thúy L1.

4.1. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy L1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn L số tiền là 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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.

5. Về án phí :

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai 0003776 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.200.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007142 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên anh L phải nộp tiếp số tiền là 800.000đồng.

+ Chị Nguyễn Thị Thúy L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000đồng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 3 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt