TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 441/2025/DS-PT
Ngày : 23 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Lực

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2025/TLPT – DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long) bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: anh Nguyễn Minh P, sinh năm 1986. Cư trú: Khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm A, phường C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Mai Hoàng T và chị Thái Nguyễn Tường V. Cùng cư trú: Quốc lộ A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long), theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024 (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Trần Thị Ngọc P1, sinh năm 1975. Cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ E, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Đoàn Thị Ánh Đ. Cư trú: Tổ 03, ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ C, khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long), theo giấy ủy quyền ngày 19/12/2024 (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Trần Thị Ngọc P1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/3/2024, anh Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc P1 có lập Hợp đồng đặt cọc số 1046, quyển số 01/2024/CC-HĐGD tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 381, TBĐ số 16, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà P1 đứng tên quyền sử dụng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.000.000.000đ, số tiền cọc anh đã giao cho bà P1 là 100.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày 01/3/2024 thì anh và bà P1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó anh sẽ trả số tiền còn lại cho bà P1 là 900.000.000đ, bà P1 có trách nhiệm giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh.

Sau khi nhận tiền cọc, anh liên lạc và nhắc nhỡ bà P1 nhiều lần để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 22/5/2024, anh giao thông báo yêu cầu bà P1 thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024 nhưng bà P1 có biểu hiện trốn tránh.

Do đó, anh P khởi kiện yêu cầu buộc bà P1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh theo thỏa thuận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh P trình bày: anh được biết bà P1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 381 cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh V1 vào ngày 08/11/2021 nên không thể tiến hành việc chuyển nhượng đất cho anh được, vậy hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục mà bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký hợp đồng. Do đó, anh Nguyễn Minh P thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024 (số công chứng 1046, quyển số 01/2024/CC-HĐGD tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long). Buộc bà Trần Thị Ngọc P1 trả lại cho anh P số tiền đặt cọc 100.000.000đ và chịu phạt cọc 200.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà P1 phải trả cho anh P là 300.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của anh P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đặt cọc ngày 01/3/2025, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu bà P1 chịu phạt cọc 100.000.000đ

* Tại tờ tường trình ngày 06/5/2025 của bị đơn bà Trần Thị Ngọc P1 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà P1 trình bày:

Vào ngày 01/3/2024, bà có ký Hợp đồng đặt cọc số 1046, quyển số 01/2024/CC-HĐGD tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh C (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc số 1046) với anh P để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 381,TBĐ số 16, diện tích 631,3m^2. Anh P đã đặt cọc số tiền 100.000.000đ và hẹn 02 tháng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả đủ tiền nhưng đến gần ngày ra công chứng chuyển nhượng đất thì anh P nại ra nhiều lý do làm khó bà như: yêu cầu bà phải cắm ranh đo đạc, bà đã thực hiện xong; anh P đã biết

thửa đất 381 đang thế chấp tại Ngân hàng, muốn thực hiện chuyển nhượng thì anh P phải trả cho Ngân hàng gần 800.000.000đ để nhận bản chính quyền sử dụng đất ra thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng được nhưng anh P yêu cầu bà phải lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì mới chịu ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi bà đang mắc nợ ngân hàng không có tiền trả nên mới chuyển nhượng đất; bà P1 đã ủy quyền cho con bà ký hợp đồng chuyển nhượng với anh P nhưng anh P không chịu mà yêu cầu bà phải về để ra phòng công chứng ký hợp đồng và nhận bằng tiền mặt chứ không chuyển khoản, việc này là anh P làm khó cho bà, vì anh P biết bà đang lánh nợ. Nay anh P không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 381 với nhiều lý do chứ không phải do bà không chịu chuyển nhượng nên bà P1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh P.

* Tại bản án sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh P.

2. Đình chỉ một phần việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Minh P về yêu cầu bà Trần Thị Ngọc P1 trả anh P số tiền phạt cọc bằng 100.000.000đ.

3. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024 (số 1046, quyển số 01/2024/CC-HĐGD của Phòng Công chứng số 2 tỉnh C) giữa anh Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc P1.

4. Buộc bà Trần Thị Ngọc P1 có trách nhiệm hoàn trả anh Nguyễn Minh P số tiền đã nhận cọc 100.000.000đ và số tiền phạt cọc 100.000.000đ. Tổng cộng bằng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sở thẩm, ngày 21/6/2025 bị đơn Trần Thị Ngọc P1 có đơn kháng cáo, bà P1 chỉ đồng ý trả lại anh P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không đồng ý trả cho anh P số tiền phạt cọc 100.000.000đồng vì lỗi do anh P không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải do bà P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp của bà P1 có đơn xin vắng mặt và vẫn bảo lưu ý kiến tại đơn kháng cáo. Người đại diện hợp pháp cho anh P không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P1, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P1, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc bà P1 trả cho anh P 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, không phạt cọc đối với bà P1, tính lại án phí sơ thẩm, bà P1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 21 tháng 5 năm 2025 Tòa án nhân dân huyện Bình Tân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm, đến ngày 02 tháng 6 năm 2025 bị đơn bà Trần Thị Ngọc P1 có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung.

Ngày 01/3/2024 ông P và bà P1 ký hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Phòng C tỉnh Vĩnh Long, theo đó anh P đặt cọc cho bà P1 số tiền 100.000.000 đồng để bảo đảm cho việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 381, tờ bản đồ 16, diện tích 631,3m^2, tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà P1 đứng tên quyền sử dụng đất. Anh P và bà P1 thỏa thuận: giá chuyển nhượng thửa đất là 1 tỷ đồng, trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì anh P và bà P1 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó anh P sẽ giao tiếp cho bà P1 900 triệu đồng, đồng thời bà P1 giao đất cho anh P, nếu hết thời hạn 02 tháng anh P từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất số tiền đặt cọc, nếu bà P1 từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P1 trả lại cho anh P số tiền gấp 02 lần tiền đặt cọc. Bà P1 thừa nhận, bà đã nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng từ anh P.

Xét thấy, tại thời điểm anh P và bà P1 ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 381 đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H để bảo đảm cho khoản tiền vay của bà P1 (bút lục 65). Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp trừ khi được sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Trong trường hợp này, khi bà P1 và anh P giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 381 nhưng không có sự đồng ý Ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa anh P với bà P1 bị vô hiệu nên không phát sinh trách nhiệm phạt cọc. Trong trường hợp này chỉ buộc bà P1 hoàn trả lại cho anh P số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử phạt cọc bà P1 100.000.000 đồng là không đúng quy định.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: bà P1 đang thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc với ông P để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của ngân hàng nên bà P1 có lỗi. Ông P là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không yêu cầu bà P1 xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không tìm hiểu về điều kiện được chuyển nhượng đối với thửa đất nên ông P cũng có lỗi. Trong trường hợp này, ông P và bà P1 đều có lỗi ngang nhau nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà P1 có căn cứ chấp nhận.

[3] Do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí sơ thẩm, buộc bà P1 và ông P mỗi người chịu 5.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

[3] Án phí phúc thẩm: bà P1 được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Phượng

Sửa bản án sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long)

Tuyên xử:

1. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024 (số 1046, quyển số 01/2024/CC-HĐGD của Phòng Công chứng số 2 tỉnh C) giữa anh Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc P1.

2. Buộc bà Trần Thị Ngọc P1 hoàn trả cho anh Nguyễn Minh P số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh P về việc phạt cọc bà Trần Thị Ngọc P1 số tiền 100.000.000 đồng.

4. Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị Ngọc P1 chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí sơ thẩm.

Buộc anh Nguyễn Minh P chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền án phí sơ

thẩm nhưng được trừ vào số tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000076 ngày 01/11/2024 và 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0000294 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Vĩnh Long). Anh P được hoàn lại 2.800.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: hoàn trả bà Trần Thị Ngọc P1 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000375 ngày 04/6/2025 Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Vĩnh Long).

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 được sửa đổi bổ sung 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 3 - VL;
- Phòng THSDS khu vực 3- VL;
- Đương sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi