

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 18/2025/DS-PT.
Ngày: 06-3-2025.
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt
cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Dũng**;
ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- *Thư ký phiên tòa:* bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Nam.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:* bà **Trần Thị
Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng
11 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm
2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2024/QĐXXPT-
DS ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Võ Cẩm T**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A đường T, khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng
Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Tổ A, thôn M, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Võ Cẩm T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là bà
Võ Cẩm T trình bày:*

Vào ngày 25/10/2022, thông qua dịch vụ môi giới bất động sản, bà có đặt

cọc cho ông Nguyễn Văn T1 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.337,5m² đất của ông Nguyễn Văn T1 tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH.07983 tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Tại thời điểm đặt cọc, hai bên thống nhất ngày 25/01/2023 sẽ thực hiện việc giao dịch, công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vào thời điểm giao dịch (ngày 25/01/2023), phía bên ông T1 không thể thực hiện giao dịch, do thửa đất có tranh chấp. Mãi đến ngày 15/7/2023, ông T1 có thông tin cho bà đến Văn phòng Công chứng để thực hiện giao dịch.

Vì sau ngày 25/01/2023, không thực hiện được việc giao dịch chuyển nhượng đất với ông T1 như nội dung giấy đặt cọc ngày 25/10/2022, nên khoản tiền dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà đã sử dụng vào mục đích khác. Vì vậy, bà có trao đổi với ông T1 là cần thời gian để chuẩn bị lại cho đủ số tiền còn lại là 830.000.000 đồng để thực hiện việc nhận chuyển nhượng lô đất trên và ông T1 có nói với bà là ông T1 cần chuyển nhượng lô đất này gấp để có tiền trả nợ, nếu bà không chuẩn bị kịp tiền để thực hiện chuyển nhượng thì để ông T1 bán lô đất này lại cho người khác.

Ngày 21/8/2023, ông T1 hẹn gặp bà để thỏa thuận lại việc thực hiện giao dịch, trong cuộc thỏa thuận bà có nói với ông T1 là chờ bà đến cuối tháng 9/2023 nếu đến lúc đó bà không chuẩn bị đủ tiền để thực hiện giao dịch thì ông T1 có thể bán lại lô đất trên cho người khác và trả lại tiền cọc cho bà. Lúc bà nói điều này, ông T1 có quay lại video và không có ý kiến gì, tại thời điểm đó còn có mặt bên môi giới bất động sản làm chứng. Tuy nhiên, đến ngày 30/9/2023, bà thông báo cho ông T1 là bà chưa chuẩn bị đủ tiền để thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng thì ông T1 nói lại rằng như vậy thì bà sẽ mất tiền cọc. Bà không đồng ý việc này, vì ông T1 đã làm trái với thỏa thuận và cố tình chiếm đoạt 100.000.000 đồng tiền cọc của bà. Hơn nữa, chính ông T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngay từ đầu đó là không thực hiện đúng thời gian ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/01/2023, nhưng bà đã có thiện chí để ông T1 có 2 sự chọn lựa, đó là: ông T1 có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên cho người khác và trả lại tiền cọc cho bà, hoặc nếu không thì chờ bà thêm thời gian 06 tháng để bà chuẩn bị cho đủ khoản tiền 830.000.000 đồng còn lại để bà mua thửa đất đó, nhưng ông T1 không thống nhất và nói rằng bà đã bị mất số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông T1 trước đó. Hiện nay, ông T1 đã rao bán lô đất trên và không chịu hoàn lại tiền cọc cho bà là vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 25/10/2022 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH.07983, tại khối phố A, phường A, thành phố T và buộc ông T1 phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông không đồng ý trả tiền cọc lại cho nguyên đơn bà Võ Cẩm T, bởi lẽ ông và bà T có thỏa thuận (*qua dịch vụ liên hệ với bà Nguyễn Thị T2*) cho ông thêm thời hạn đến ngày 30/9/2023 ông sẽ ra sổ và bán thửa đất trên cho bà T, bà T cũng đã biết điều đó. Đến tháng 6/2023, ông đã có sổ nhưng vẫn cho bà T thêm thời hạn 03 tháng để chuẩn bị số tiền còn lại là 830.000.000 đồng cho ông, nhưng bà T vẫn chưa đưa đủ số tiền đó cho ông. Nay, bà T muốn mua lại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH.07983, tại khối phố A, phường A, thành phố T thì ông vẫn đồng ý bán cho bà T với giá 830.000.000 đồng, sau khi trừ 100.000.000 đồng tiền đã đặt cọc. Ông không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà T.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông Lê Như K và ông Lê Văn Đ thống nhất trình bày: các ông xác nhận vào ngày 25/10/2022, bà T đã cọc cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 25/01/2023, bà T và ông T1 sẽ ra phòng công chứng thực hiện chuyển nhượng lô đất và bà T sẽ chuyển đủ số tiền còn lại, nhưng đến ngày hẹn ông T1 không thể ra công chứng nên xin gia hạn thêm thời gian 01 tháng và bà T đồng ý. Sau đó 01 tháng, ông T1 vẫn không thể thực hiện công chứng lô đất, các ông nhận được tin đến tháng 7/2023, ông T1 yêu cầu bà T ra công chứng và bà T có báo là vì đã quá thời hạn nên bà T đã dùng số tiền mua đất vào mục đích khác, nên yêu cầu ông T1 chờ bà T xoay lại đủ tiền sẽ ra công chứng. Ngày 21/8/2023, ông T1 và bà T hẹn gặp nói chuyện tại quán cà phê ở T, có sự góp mặt của các ông, các ông xác nhận trong cuộc nói chuyện bà T có nói với ông T1 là đến cuối tháng 9/2023, nếu bà T không xoay kịp số tiền còn lại để ra công chứng thì lúc đó ông T1 có thể lấy lại lô đất trên để bán cho người khác và trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà T, ông T1 không có ý kiến gì.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng là ông Ngô Thanh P trình bày:

Ông và ông T1 có góp mua chung thửa đất số 24, tờ bản đồ số 34, tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Đầu năm 2022, các ông có thỏa thuận sang nhượng lại thửa đất trên cho bà T với giá 930.000.000 đồng và bà T đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Do thửa đất vướng hàng rào tranh chấp, nên bà T có cho thời gian 02 tháng để xử lý tranh chấp. Trong thời gian 02 tháng các ông chưa xử lý xong thì bà T bên môi giới có báo với các ông là bà T đang sinh nên cho thêm thời gian để xử lý. Sau đó, bên các ông đã xử lý, đền bù, tháo hàng rào theo yêu cầu của bà T và yêu cầu bà T trả đủ số tiền 830.000.000 đồng còn lại thì bà T nói chưa chuẩn bị kịp tiền và có xin cho thêm thời gian theo video ông T1 có quay lại và các ông chấp nhận. Khi hết thời gian như đã cam kết, bà T vẫn không có tiền trả phần còn lại nên các ông đã rao bán và bà T khởi kiện yêu cầu lấy lại tiền cọc trên là không hợp lý. Nay, các ông cần bán lại lô đất thì vướng tranh chấp tại Tòa nên không thể giao dịch được. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Cẩm T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2024, nguyên đơn bà Võ Cẩm T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Cẩm T thì thấy:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự, thể hiện: vào ngày 25/10/2022, bà Võ Cẩm T và ông Nguyễn Văn T1 có ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 34, diện tích đất 1.337,5m², tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, với số tiền chuyển nhượng là 930.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 25/10/2022 đến hết

ngày 25/01/2023 các bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất, các bên sẽ giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận ông T1 phải giải quyết hàng rào, trả lại mặt bằng và cấm mốc trước khi ra công chứng. Nếu giải quyết hàng rào không ổn thỏa thì ông T1 trả lại tiền cọc và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 25/01/2023 các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuy nhiên, do trên thửa đất đang có hàng rào của người khác nhưng ông T1 chưa giải quyết xong, nên các bên không thể thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận; xét thấy, đây là lỗi của ông T1. Tuy nhiên, theo lời khai của nguyên đơn và người làm chứng là ông Lê Như K, ông Lê Văn Đ thì ông T1 có xin gia hạn thêm thời gian 01 tháng và được bà T đồng ý. Còn theo lời khai của người làm chứng là ông Ngô Thanh P thì cho rằng bà T có cho thời gian thêm 02 tháng để xử lý tranh chấp, nhưng trong thời gian 02 tháng này ông T1 và ông P vẫn chưa xử lý xong. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 thừa nhận đến ngày 25/01/2023 các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T1, nhưng ông T1 cho rằng sau đó bà T đã đồng ý gia hạn.

Sau thời gian gia hạn, bà T và ông T1 có gặp nhau để thương lượng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo lời khai của bà T và những người làm chứng là ông Lê Như K, ông Lê Văn Đ thì bà T có nói với ông T1 là đến cuối tháng 9 năm 2023, nếu bà T không có tiền để trả hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T1 thì ông T1 có thể chuyển nhượng thửa đất cho người khác và trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà T, lúc đó ông T1 không có ý kiến gì. Tuy nhiên, ông T1 không thừa nhận việc này và cho rằng bà T có nói với ông T1 nếu bà T không trả đủ số tiền còn lại 830.000.000 đồng cho ông T1 thì bà T chịu mất tiền cọc, nhưng lời khai này của ông T1 không được bà T thừa nhận. Như vậy, sau khi kết thúc thời gian gia hạn, giữa bà T và ông T1 có gặp nhau để thương lượng nhưng không thống nhất được với nhau về thời điểm tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến các bên không giao kết được hợp đồng. Xét thấy, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ban đầu là do lỗi của ông T1, nhưng sau khi gia hạn, hai bên không thống nhất được với nhau về thời điểm tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn; do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là không đúng với thực tế khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có

căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Võ Cẩm T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Cẩm T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 92, 147 và 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Cẩm T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 trả lại cho bà Võ Cẩm T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn T1 phải chịu số tiền là 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng; bà Võ Cẩm T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà Võ Cẩm T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008324 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam (*do ông Phan Văn H nộp thay*).

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Cẩm T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà Võ Cẩm T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008695 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/3/2025).

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 và 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Thăng Bình;
- Chi cục THADS huyện Thăng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo