

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 225/2023/DS-PT  
Ngày: 11 - 12 - 2023  
*V/v” Tranh chấp HĐ đặt cọc”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Đặng Văn Lộc**

*Các Thẩm phán:*

Bà **Đặng Thị Ánh Bình**

Bà **Đặng Duy Mỹ Ngọc**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Lê Minh Khương** – 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.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng  
11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023  
của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2023/QĐ-PT  
ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ấp R, xã TH, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ là ông  
**Nguyễn Thanh T** - Luật sư Công ty luật TNHH Kim Long – Chi nhánh Đồng  
Tháp.

- *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Phương N**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp LP, xã QT, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Phương N - Là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* *Tại đơn khởi kiện ngày 03/02/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình  
bày:***

Vào ngày 28/4/2022 bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Phương N có thỏa thuận là bà Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng là 2.280.000.000đ. Bà Đ có đặt tiền cọc cho anh N số tiền là 250.000.000đ. Hai bên có làm giấy tay “*tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)*” ngày 28/4/2022. Hai bên có thỏa thuận đến ngày hai bên ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã sẽ nhận đủ tiền còn lại là 2.030.000.000đ. Nếu bên bán tự ý hủy hợp đồng thì bên bán sẽ bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và ngược lại bên mua tự ý hủy hợp đồng thì mất tiền cọc. Bên bán là anh Nguyễn Phương N, bên mua là bà Nguyễn Thị Đ các bên đã thống nhất ký tên vào giấy tay của tờ thỏa thuận. Theo anh N trình bày với bà Đ tại thời điểm anh N nhận tiền cọc của bà Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 84 anh N đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên bà Đ và anh N có thỏa thuận bên ngoài thời điểm để bà Đ và anh N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay sau khi anh N thanh toán và hoàn thành xóa thế chấp cho ngân hàng đối với thửa đất trên. Sau đó bà Đ đã nhiều lần yêu cầu anh N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ nhưng anh N không thực hiện.

Đến tháng 12 năm 2022, bà Đ được biết anh N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 84 cho người khác nhưng anh N không trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho bà Đ.

Nay bà Đ yêu cầu anh N phải trả lại cho bà Đ số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Bà Đ rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

**\* *Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Phương N là anh Trần Minh T1 vắng mặt nhưng tại các phiên hòa giải anh T1 trình bày:***

Ngày 28/4/2022 anh N và bà Đ có làm “*Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)*”, hai bên thỏa thuận là anh N chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích 2.994,2m<sup>2</sup>, thửa số 84, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 2.280.000.000đ, bà Đ đặt cọc trước cho anh N số tiền là 250.000.000đ và thỏa thuận đến ngày hai bên ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thì bà Đ trả đủ số tiền còn lại là 2.030.000.000đ cho anh N, hai bên thống nhất thỏa thuận nếu anh N tự ý hủy hợp đồng anh N bồi thường cho bà Đ gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và ngược lại bên bà Đ tự ý hủy hợp đồng thì mất tiền cọc. Đến ngày 30/6/2022 anh N thông báo cho bà Đ về việc bà Đ liên hệ với anh N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại là 2.030.000.000đ cho anh N nếu sau 30 ngày bà Đ nhận được thông báo mà không liên hệ với anh N thì xem như bà Đ đã tự ý hủy thỏa thuận đặt cọc ngày 28/4/2022. Hết thời gian thông báo 30 ngày

bà Đ không liên lạc với anh N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy bà Đ đã vi phạm hợp đồng. Nay bà Đ yêu cầu anh N phải trả lại cho bà Đ số tiền đặt cọc là 250.000.000đ thì anh N không đồng ý.

Bà Đ rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ thì anh N không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V đã xử:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 292, Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc anh Nguyễn Phương N có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Đ với số tiền là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu anh Nguyễn Phương N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, về án phí dân sự sơ thẩm và về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023 anh Nguyễn Phương N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện V và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Trong đơn xin xét xử vắng mặt vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Phương N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

*Về tố tụng:* Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Xét kháng cáo của anh Nguyễn Phương N là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Phương N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh Nguyễn Phương N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 31/8/2023. Ngày 15/9/2023 Tòa án nhân dân huyện V tổng đạt bản án sơ thẩm cho anh Trần Minh T1 là người đại diện cho anh Nguyễn Phương N. Ngày 29/9/2023 anh Nguyễn Phương N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của anh Nguyễn Phương N còn trong hạn luật định, anh Nguyễn Phương N đã nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ, đúng quy định, nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Phương N và vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt họ là phù hợp theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh Nguyễn Phương N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 28/4/2022 giữa anh Nguyễn Phương N và bà Nguyễn Thị Đ có ký kết Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc). Theo tờ thỏa thuận thì bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Phương N phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng với giá 2.280.000.000đ. Bà Đ có đặt tiền cọc cho anh N số tiền là 250.000.000đ. Hai bên có thỏa thuận đến ngày hai bên ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã sẽ nhận đủ tiền còn lại là 2.030.000.000đ. Bà Đ trình bày do tại thời điểm anh N nhận tiền cọc của bà Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N đối với thửa đất 84 thì anh N đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên bà Đ có nhiều lần yêu cầu anh N thanh toán và hoàn thành xóa thế chấp cho ngân hàng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh N không thực hiện. Do đó bà Đ yêu cầu anh Nguyễn Phương N trả bà Đ 250.000.000đ tiền đặt cọc chuyển nhượng đất.

Anh Trần Minh T1 đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Phương N trình bày do anh N có thông báo cho bà Đ liên hệ với anh N để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Đ không liên lạc với anh N là do bà Đ vi phạm hợp đồng. Do đó anh Nguyễn Phương N không đồng ý trả cho bà Đ số tiền đặt cọc là 250.000.000đ.

Xét việc bà Nguyễn Thị Đ ký kết với anh Nguyễn Phương N tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc) này 28/4/2022 mục đích là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.994,2m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Q,

huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Phương N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi giao nhận tiền đặt cọc xong do anh N chậm thực hiện hợp đồng nên ngày 24/6/2022 bà Nguyễn Thị Đ có gửi thông báo cho anh Nguyễn Phương N về việc thỏa thuận thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 30/6/2022 anh Nguyễn Phương N có gửi thông báo cho bà Nguyễn Thị Đ về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Phương N không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Anh Nguyễn Phương N trình bày do bà Nguyễn Thị Đ không liên hệ với anh, do đó bà Đ là người có lỗi trong việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy anh không đồng ý trả bà Nguyễn Thị Đ tiền đặt cọc mà anh đã nhận là 250.000.000đ.

Xét lời trình bày của anh N không đồng ý trả bà Nguyễn Thị Đ tiền đặt cọc 250.000.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm ký kết tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc) ngày 28/4/2022 anh Nguyễn Phương N đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.994,2m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long để vay vốn ngân hàng, đến ngày 23/12/2022 anh Nguyễn Phương N mới tất toán tiền với ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Công văn số 26/2023/CV- PGD V ngày 30/3/2023 của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Vĩnh Long – Phòng giao dịch V). Do đó có căn cứ xác định lỗi dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và anh N là do anh Nguyễn Phương N, nên án sơ thẩm xử buộc anh Nguyễn Phương N trả bà Nguyễn Thị Đ 250.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ.

Từ nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Phương N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa là có căn cứ.

Xét đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Phương N phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể 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.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Phương N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 75/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 292, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ. Buộc anh Nguyễn Phương N có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Đ với số tiền là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Nguyễn Phương N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh Nguyễn Phương N đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000168 ngày 10/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V. Số tiền này được trừ vào tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do đó anh Nguyễn Phương N không phải nộp thêm tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại TP.HCM: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- TAND huyện V: 01;
- THADS huyện V: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

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

**Đặng Văn Lộc**