

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 565/2025/DS-PT

Ngày: 18-8-2025

V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt
cọc".

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: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà **Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Ngô Minh P**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 5, ấp Phước Hòa, xã Phước Thạnh, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.
(Nay là phường Trung An, Tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân Q**, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: D L, Phường F, TP M, tỉnh Tiền Giang.
(Nay là Phường T, tỉnh Đồng Tháp).

Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2024, tại Văn phòng C.

- Bị đơn: Ông **Trần Thanh B**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 29 Hoàng Việt, Phường 5, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.
(Nay là phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện ủy quyền: Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1983(có mặt);
Địa chỉ: Ấp Tân Phú, xã Tân Hương, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.
(Nay là xã Tân Hương, tỉnh Đồng Tháp)

Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024, tại Văn phòng C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn A, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 15A, Hoàng Việt, phường 5, tp Mỹ Tho, Tiền Giang.

(Nay là phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp)

3. Nguyễn Bảo A1, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số 41/4 Nguyễn Huỳnh Đức, phường 8, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Nay là phường Mỹ Tho tỉnh Đồng Tháp)

4. Chị Phạm Thị Phương T1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 29, đường Hoàng Việt, phường 5, tp Mỹ Tho, Tiền Giang.

(Nay là phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thanh B.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn Ngô Minh P có đại diện theo ủy quyền Nguyễn Xuân Q trình bày:

Khoảng tháng 6/2022 anh, Ngô Minh P và ông Trần Thanh B có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.650,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ GCN CS19530, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/5/2022 cho ông Trần Thanh B.

- Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 7.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, anh P đã chuyển khoản số tiền đặt cọc vào tài khoản ngân hàng cho ông Trần Thanh B vào ngày 10/6/2022. Khi đặt cọc chuyển nhượng đất giữa hai bên có thỏa thuận ông Trần Thanh B phải hỗ trợ anh P và người do anh P chỉ định các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc, tách thửa, các thủ tục vay vốn Ngân hàng. Thời gian đặt cọc hai bên thỏa thuận khi ông Trần Thanh B hỗ trợ các thủ tục vay vốn, giải ngân được một phần số tiền còn lại sử dụng thanh toán.

- Tuy nhiên, sau đó ông B không thực hiện theo thỏa thuận, mà còn chuyển

nhượng thửa đất này cho người khác, sau đó anh P yêu cầu trả lại số tiền cọc nhưng ông B không đồng ý, né tránh.

Nay khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Trần Thanh B trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn Ngô Minh P trình bày tại bản khai ngày 12/6/2024:

Anh có đầu tư kinh doanh bất động sản, có nhiều giao dịch chuyển nhượng cũng như nhận chuyển nhượng; ngoài ra còn tham gia vị trí quản lý điều hành công ty riêng, nên công việc của, tương đối bận rộn. Mặt khác trong giai đoạn có giao dịch với ông Trần Thanh B, do công việc kinh doanh của cá nhân và Công ty do ông quản lý gặp một số vấn đề khó khăn nên bị phân tâm, nên cũng không nhớ rõ các giao dịch mua bán trong giai đoạn này, kể cả giao dịch với ông B, anh P không nhớ rõ là có ký hồ sơ, văn bản gì không, nên trong hồ sơ khởi kiện nộp cho Tòa án anh P có xác định giao dịch giữa anh P với ông B không có xác lập bằng văn bản (lúc nộp hồ sơ khởi kiện anh P trình bày theo những gì mà anh nhớ được). Nhưng nay, sau khi ông Trần Thanh B cung cấp các hồ sơ, tài liệu thì xác nhận lại giao dịch của anh P với ông B có ký hợp đồng đặt cọc (theo mẫu) mà bên ông B đã nộp cho Tòa án.

Anh P biết việc ông Bình bán đất là thông qua ông Nguyễn Bảo A1 – là con rể của ông Trần Thanh B, anh P và Bảo A1 quen biết nhau qua mối quan hệ xã hội, không có mối quan hệ thân thích hay mâu thuẫn gì với nhau. Như đã trình bày, sau khi xác lập giao dịch với ông B, anh P không có giữ giấy tờ gì cả, chỉ nhớ có chuyển khoản 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 10/6/2022 cho ông B như sao kê tài khoản đã nộp cho Tòa án, các hợp đồng giao dịch thì bên ông B giữ. Khi đặt cọc, lúc đó anh P nhớ có anh P, ông B và con rể ông B (Nguyễn Bảo A1).

Đối với hồ sơ do ông Trần Thanh Bình N:

- Bản chụp màn hình tin nhắn thông qua ứng dụng "Zalo": Anh P không xác nhận các nội dung tin nhắn này là của anh, vì không biết ông Trần Thanh B lấy các nội dung này từ đâu. Do đó, đối với tài liệu chứng cứ này, anh P không đồng ý.

- Anh P xin giải thích thêm về nội dung dòng chữ “Tôi cam kết k” khiếu nại về sau” có chữ ký và ghi tên của anh tại “Hợp đồng đặt cọc” theo mẫu mà ông Trần Thanh B nộp cho Tòa án: Theo anh P nhớ và được biết thì hình như ông Trần Thanh B đang công tác tại Cục thuế Tỉnh T, trong lúc bán đất cho anh P, ông B đang trong giai đoạn làm quy trình, lấy ý kiến các ban ngành chức năng để bổ nhiệm chức danh quản lý (hình như là Trưởng phòng chuyên môn của Cục thuế

tinh). Việc bán đất cho ông giá trị tương đối lớn, ông B đề xuất và hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng sẽ ghi trên hợp đồng công chứng sẽ thấp hơn giá trị thực tế để giảm phần thuế cho ông B, cũng như cho anh P. Nên để tránh ảnh hưởng đến mình và quá trình bỏ nhiệm, ông B yêu cầu anh P cam kết không khiếu nại về sau, chính vì vậy anh P mới cam kết và có dòng chữ này ở phía sau hợp đồng cọc mà ông B giữ, cũng chính vì anh P ghi dòng chữ này ở phía sau hợp đồng đặt cọc, nên tất cả hồ sơ giấy tờ do phía ông B giữ hết.

Khi đặt cọc chuyển nhượng đất giữa hai bên có thỏa thuận ông Trần Thanh B phải hỗ trợ ông và người do ông chỉ định các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc, tách thửa, các thủ tục vay vốn tại ngân hàng. Thời gian đặt cọc, hai bên thỏa thuận khi ông Trần Thanh B hỗ trợ các thủ tục vay vốn, giải ngân được một phần số tiền còn lại anh sẽ thanh toán.

Tuy nhiên sau đó ông Trần Thanh B không thực hiện theo thỏa thuận, sau đó tôi tìm hiểu mới biết ông B đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, sau đó anh P có yêu cầu trả lại số tiền cọc nhưng ông B không đồng ý, né tránh. Hành vi của ông Trần Thanh B đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của anh P nên mới khởi kiện.

Nay anh P yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh B trả lại ông số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc và thanh toán số tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng số tiền yêu cầu là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và yêu cầu thực hiện ngay khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Nguyên đơn Ngô Minh P trình bày tại bản khai ngày 26/8/2024:

Anh P xác nhận hiện nay anh đang là chủ thuê bao số 0979.540.055 và đang sử dụng số điện thoại này, số điện thoại này anh P đã sử dụng hơn 10 năm nay.

Bị đơn ông Trần Thanh B có đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Hồng T trình bày:

Do cần tiền để xây dựng nhà nên ông B có nhu cầu chuyển nhượng đất, thì được Ngô Thanh P1 đồng ý mua với số tiền 7 tỷ 22 triệu đồng.

Vào ngày 10/6/2022 ông B có tiền hành lập hợp đồng đặt cọc với Ngô Thanh P1, có người làm chứng Nguyễn Bảo A1. Hợp đồng được lập thành 02 bản (có đính kèm hợp đồng) có sự chứng kiến của Nguyễn Bảo A1 với nội dung như sau:

Ông B có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ số 09 tọa lại ấp E, xã Đ, thành phố M, diện tích 2.650,7m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T đo đạc và cấp lại ngày 26/5/2022 (GCN: CS 19530) mang tên Trần Thanh B:

Ông B là bên A, anh P1 là bên B, con rể ông là bên C và cam kết như sau:

1. Bên B phải đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000 đồng.
2. Thời gian đặt cọc và thanh toán là 90 ngày, kể từ ngày 10/6/2022 đến hết ngày 10/9/2022 là hoàn tất giao dịch và số tiền 500.000.000 đồng này anh P1 chuyển khoản qua ngân hàng cho ông B. Do giao dịch sang nhượng số tiền lớn nên anh P1 xin cho trả làm 03 lần, ông B đồng ý và có thỏa thuận là đến ngày 10/7/2022 bên B phải trả cho bên A thêm 1,5 tỷ đồng, sau khi ra công chứng bên B phải trả tiếp cho bên A 3 tỷ đồng, còn lại là đến khi nhận giấy chứng nhận thì phải giao đủ cho bên A, việc thỏa thuận này đôi bên chỉ giao kết bằng lời nói, chưa lập thành văn bản hợp đồng chuyển nhượng đất, chỉ làm hợp đồng đặt cọc.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ ràng các điều khoản và thời gian:

3. Ông B bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan, không có tranh chấp cá nhân. Nếu sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 1 tỷ đồng.

4. Anh P1 (bên B) cam kết nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên.

5. Các loại thủ tục công chứng, thuế, phí và lệ phí cho bên B thực hiện.

6. Sau khi thỏa thuận xong các nội dung, tiến hành ký vào hợp đồng đặt cọc và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản (anh P1 giữ bản chính) và có pháp lý như nhau: ký xong anh P1 tiến hành chuyển khoản đặt cọc cho ông B số tiền 500.000.000 đồng.

Mười ngày sau anh P1 có liên lạc với ông B và xin cho Ông B tin tưởng và nghỉ trước sau cũng là đất của ông P1 và cũng tạo điều kiện cho anh P1 bán nhanh để có tiền quay đồng vốn nên ông B đồng ý. Anh P1 đã cho 02 xe kope sang lắp toàn bộ thửa đất của tôi trong vòng 03 ngày.

Thời gian đôi bên ghi trong hợp đồng đặt cọc là 90 ngày (kể từ ngày 10/6/2022 đến hết ngày 10/9/2022), gần đến đợt giao tiền lần hai, vào ngày 09/7/2022 con rể ông Bình Bảo A2 có liên lạc anh P1 để hẹn thời gian gặp và giao tiền nhưng anh P1 không bắt máy và con ông B có liên lạc nhiều lần, cuối cùng anh P1 nhắn tin qua Zalo trả lời là “E nói cha là a ko mua nữa nha e! A bỏ cọc” và không liên lạc với ông và con ông nữa.

Ông B cố gắng liên lạc với anh P1 để trao đổi dứt khoát nhưng anh P1 cứ không cho gặp. Đến giữa tháng 7/2022 anh P1 mới đồng ý hẹn gặp nhau tại quán cafe trên đường Y, anh P1 khẳng định bỏ cọc và không giao dịch tiếp, sau đó anh P1 trả lại cho ông B bản chính hợp đồng đặt cọc và mặt sau anh P1 ghi cam kết không khiếu nại về sau (có chữ viết và chữ ký ông P1). Do anh P1 bỏ cọc nên đến

ngày 04/10/2022 ông B sang nhượng một phần đất có diện tích 1.500m², thửa 817, tờ bản đồ số 9 (trong tổng diện tích 2.650,7m², thửa 07 tờ bản đồ số 9), diện tích còn lại hiện nay của ông B là 1.150,7m² thửa 818 (thửa cũ là 07 tách ra thành 02 thửa mới là 818 và 818) đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn A và bà Võ Thị Thu H cư ngụ tại số A H, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Qua sự việc thấy anh P1 là người không giữ uy tín và không tôn trọng pháp luật, trong quá trình giao dịch anh P1 đã gây thiệt hại cho ông B rất nhiều về vật chất, tinh thần và uy tín của ông B. Trước khi anh P1 cho xe kope vào sang lấp mặt bằng, thửa đất của ông B hàng tháng đề cho huê lợi bình quân trên 3.000.000 đồng và một số tài sản khác bao gồm: Trên 30 gốc dừa trên 10 năm; 60 gốc bơ giống 034 đang cho trái mùa 2; 140 gốc dừa lửa đít tròn gần 02 năm tuổi; 40 gốc cóc cây trái lớn 04 năm tuổi; Trên 50 gốc mai lớn nhỏ; Trên 100m hàng rào lưới B40.

Nay anh P1 khởi kiện ông B yêu cầu trả tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng là không thể chấp nhận được.

Nay ông B không chấp nhận trả tiền cọc do anh P1 vì anh P1 là người vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2024 bị đơn ông Trần Thanh B có đại diện theo ủy quyền Lê Thị Hồng T trình bày: đối với hợp đồng đặt cọc sau khi giao kết hợp đồng thì hợp đồng được lập thành 03 bản, phía anh P1 giữ bản chính hợp đồng đặt cọc, ông B giữ một bản có giấy màu đỏ, và hiện còn một bản lưu tại sổ đặt cọc do người viết cọc là Nguyễn Bảo A1 đang giữ. Sau khi anh P1 có nhắn tin trả cọc với Bảo A1 là con ông B (theo nội dung tin nhắn zalo mà tôi đã nộp), thì hai bên có gặp nhau để hủy bỏ cọc và anh P1 trả lại hợp đồng đặt cọc bản chính cho ông B giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn A và Võ Thị Thu H trình bày: Ngày 04/10/2022, ông bà có ký kết hợp đồng sang nhượng phần đất diện tích 1.500m², thửa 817, tờ bản đồ số 09 (trong tổng diện tích đất 2.650,7m², thửa 07, tờ bản đồ số 09) do ông Trần Thanh B đứng tên, hợp đồng sang nhượng giữa ông B và ông bà thực hiện đúng qui định của pháp luật và phần đất này hiện cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà đã nhận đất canh tác. Nay anh Ngô Minh P kiện ông Trần Thanh B về việc tranh chấp số tiền đặt cọc trong giao dịch sang nhượng đất. Ông bà không có ý kiến gì. Vì ông bà đã nhận xong, tiền đã giao đủ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Phương T1 trình bày: Bà là vợ của ông B. Thống nhất với lời trình bày của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bảo A1 trình bày: Anh là con rể của ông B. Anh chính là người viết hợp đồng đặt cọc với tư cách đại diện bên C. Anh P có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông B thửa đất trên với giá thỏa thuận 7.022.000.000 đồng và có cọc trước 500.000.000 đồng cho ông B. Thời gian cọc 90 ngày. Ngày viết cọc là ngày 10/6/2022, theo nội dung tại Điều 3 của hợp đồng. Vào ngày 09/7/2022 thì anh P có nhắn tin nhắn Zalo cho anh với nội dung “Em nói cha là a k mua nữa nha em! A bỏ cọc!. Sau đó anh có báo với ông B, và anh có hẹn ông B, anh P và anh gặp nhau, đến buổi làm việc thì anh P cũng trình bày bỏ cọc và đưa lại bản chính hợp đồng đặt cọc cho anh B giữ. Do thời gian lâu quá nên anh không nhớ ngày nào là ngày mà anh, anh P, ông B gặp nhau để anh P trả giấy cọc cho ông B giữ. Anh là người viết cọc nên sổ cọc anh có lưu một bản hợp đồng đặt cọc với tờ giấy cọc màu vàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn Trần Thanh B trả cho nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Minh P về việc khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh B có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Minh P.

1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2022 giữa Ngô Minh P với Trần Thanh B, đối với thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích 2.650,7m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Trần Thanh B đứng tên ngày 26/5/2022 số vào sổ cấp GCN: CS 19530.

2. Buộc ông Trần Thanh B có nghĩa vụ trả cho anh Ngô Minh P số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tiền đặt cọc.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 08/10/2024, bị đơn Trần Thanh B có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận trả lại số tiền 500.000.000 đồng do anh Ngô Minh P vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

Ngày 15 tháng 10 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS – DS với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Minh P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp). Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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 kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho là trong thời hạn luật định, nên được xem xét. Qua xem xét các tin nhắn Z đã thể hiện ý chí của anh P là bỏ cọc, các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

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 Bị 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 tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp) kháng nghị trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm, Trần Văn A, Võ Thị Thu H và Phạm Thị Phương T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện, vào ngày 10 tháng 6 năm 2022 anh Ngô Minh P (người đặt cọc- Bên B) và ông Trần Thanh B (người nhận cọc- Bên A) có người làm chứng là anh Nguyễn Bảo A1 (Bên C). Hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.650,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ GCN CS19530, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/5/2022 cho ông Trần Thanh B. Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 7.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, anh P đã chuyển khoản số tiền đặt cọc vào tài khoản ngân hàng cho anh Trần Thanh B vào ngày 10/6/2022. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 10/6/2022 đến ngày 10/9/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì các bên xảy ra tranh chấp. Anh P cho rằng do anh bận quá nhiều việc kinh doanh, anh B không nhắc nhở anh đến cơ quan công chứng để kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Anh B thì cho rằng, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh P có nhắn tin Zalo cho anh Nguyễn Bảo A1 (con rể anh B đồng thời là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc) với nội dung “*E nói cha là a ko mua nữa nha e! A bỏ cọc*” và không liên lạc với anh B và anh Bảo A1, đồng thời giấy đặt cọc (bản chính) khi anh P nói bỏ cọc thì giao lại cho anh B và ghi vào phía sau tờ giấy với nội dung “*Tôi cam kết Ko khiếu nại về sau*”, ký tên ghi họ tên Ngô Minh P. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, buộc anh B trả anh P số tiền đặt cọc 500.000.000đồng thì anh B kháng cáo bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát kháng nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thanh B về việc không đồng ý trả nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000đồng và xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là Viện kiểm sát khu vực 1- Đồng Tháp), Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Trước hết, đối với hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 10/6/2022 giữa anh Ngô Minh P (người đặt cọc - Bên B) và ông Trần Thanh B (người nhận cọc- Bên A) có người làm chứng là anh Nguyễn Bảo A1 (Bên C). Hai bên thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số

9, diện tích 2.650,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp E, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ GCN CS19530, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/5/2022 cho ông Trần Thanh B. Xét thấy, các chủ thể tham gia xác lập hợp đồng này hoàn toàn có đầy đủ năng lực, việc xác lập giao dịch hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên hợp đồng đặt cọc phát sinh hiệu lực, các bên phải tuân thủ và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo nội dung đã thỏa thuận.

[3.2] Sau khi anh P chuyển khoản cho anh B số tiền 500.000.000đồng thì phía anh B (anh Nguyễn Bảo A1, con rể anh B) có trao đổi tin nhắn qua Zalo với anh P thì nhận được nội dung tin nhắn phản hồi vào ngày 10/7/2022 “*E nói cha là a ko mua nữa nha e! A bỏ cọc*”. Đến hết ngày 10/9/2022, cụ thể ngày 04/10/2022 thì anh Bình bán một phần thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn A cùng vợ là Võ Thị Thu H, ông A - bà H đã nhận đất và trả tiền cho anh B xong. Như vậy, đã có cơ sở xác định hết thời gian thỏa thuận 90 ngày (từ ngày 10/6/2022 đến ngày 10/9/2022) theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì anh P và anh B đều không thực hiện nội dung đã thỏa thuận “*làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng “*...lỗi do cả hai không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mới vi phạm thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, hợp đồng đặt cọc không có qui định cụ thể nên nghĩa vụ liên hệ thời gian và địa điểm tiến đến ký kết hợp đồng cũng như cung cấp những giấy tờ tùy thân cần thiết để có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là thuộc về 02 bên trong quan hệ đặt cọc. Do hợp đồng đã vi phạm thời hạn dẫn đến không thực hiện được, hiện nay một phần đất đã được chuyển nhượng cho người khác nên hợp đồng bị hủy theo qui định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015. Do hợp đồng đặt cọc bị hủy, xác định lỗi cả hai bên nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông Trần Thanh B có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Ngô Minh P số tiền cọc là 500.000.000 đồng...*” là chưa đánh giá toàn diện các tài liệu chứng cứ và ý chí thực hiện của các bên trong giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2022. Bởi các lý do như sau;

[3.2.1.] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/03/2025, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, sau khi chuyển khoản số tiền đặt cọc 500.000.000đồng ngày 10/6/2022 thì anh P không giữ bản chính của tờ giấy đặt cọc nên đến hạn ngày 10/9/2022 thì phía anh B cũng không nhắc nhở ông ra công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh B thì trình bày, sau khi đặt cọc 01 tháng thì hai bên có thỏa thuận miệng anh P giao tiếp cho anh B số tiền 1.500.000.000đồng, nhưng anh P không đưa tiền. Tiếp sau đó 07 ngày thì anh B tiếp tục liên lạc với anh P và gặp trực tiếp anh P để thỏa thuận, anh P trả lời không mua đất nữa và ghi phía sau tờ đặt cọc với nội dung “*Tôi cam kết không khiếu*

nại” và ký tên ghi họ trên Ngô Minh P, đồng thời giao bản chính giấy đặt cọc cho anh B cất giữ. Anh B cho rằng, do anh P không tiếp tục mua đất nên phải mất tiền cọc, anh B đã chuyển nhượng đất cho người khác. Trường hợp nếu anh P tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất thì anh B sẽ thương lượng với người mua đất (ông A và bà H) để tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho anh P. Đại diện theo ủy quyền của anh P thì không thừa nhận lời trình bày của anh B và cho rằng, đến ngày 10/9/2022 (ngày hết hạn đặt cọc) nhưng anh B không nhắc nhở ông ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nên anh B phải hoàn trả tiền đặt cọc cho anh P. Đại diện anh P không thừa nhận các tin nhắn Zalo gửi cho anh Nguyễn Bảo A1 (con rể anh B) nội dung tin nhắn phản hồi vào ngày 10/7/2022 “*E nói cha là a ko mua nữa nha e! A bỏ cọc*”. Đồng thời cho rằng hàng chữ “**Tôi cam kết không khiếu nại**” và ký tên ghi họ trên Ngô Minh P phía sau tờ đặt cọc là do anh B yêu cầu viết ngay ngày đặt cọc (10/6/2022) để anh B thuận tiện trong việc làm hồ sơ công chức. Anh B thì không thừa nhận lời trình bày của anh P. Đại diện theo ủy quyền của anh B đã yêu cầu Tòa phúc thẩm trưng cầu giám định tuổi mực đối với dòng chữ “ **Tôi cam kết không khiếu nại**” để xác định chữ viết này viết cùng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc như anh P trình bày hay viết sau đó như anh B trình bày.

[3.2.2.] Căn cứ bản kết luận số 28/2025/TTTVGĐDS ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Trung tâm T2 thuộc Hội liên hiệp các hội khoa học & kỹ thuật Việt Nam đã kết luận “.. 1. Chữ viết bằng bút bi xanh trong mặt trước (A1) “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/6/2022 được viết vào khoảng tháng 6/2022; 2. Chữ viết bằng bút gel xanh “ **tôi cam kết Ko khiếu nại về sau (ký và viết tên) Ngô Minh P**” ở mặt sau (A2) của “ Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/6/2022 được viết và ký sau (A1) vào khoảng tháng 7/2022..” . Như vậy, đã có cơ sở xác định lời trình bày của bị đơn là hoàn toàn có cơ sở xác thực, sau khi lập giấy đặt cọc 01 tháng thì anh P có trả lời không mua đất nữa và ghi dòng chữ “ **Tôi cam kết Ko khiếu nại về sau**” và đưa cho anh B cất giữ bản chính tờ giấy đặt cọc này.

[3.2.3.] Xét chứng cứ là tin nhắn Zalo do anh B (bị đơn) cung cấp thể hiện nội dung “...lúc 6h25 ngày 10/7/2022 tài khoản Zalo được lưu tên a Phương V: *E nói cha là anh k mua nữa nha e! A bỏ cọc*”. Anh B cho rằng con rể anh B tên Nguyễn Bảo A1 có liên lạc với anh P để xúc tiến làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc nhưng anh P trả lời không mua nữa, bỏ cọc. Anh P không thừa nhận nội dung tin nhắn này. Căn cứ vào kết quả thu thập chứng cứ ngày 08/8/2024 theo văn bản của ông ty VNG thể hiện nội dung: “Số 0979540055 là tài khoản “MinhPhuong N1”. Thời gian khởi tạo tài khoản ngày 18/01/2013, tài khoản đổi sang số điện thoại mới vào ngày 25/3/2024. Bộ phận kỹ Thuật không lưu thông tin nội dung tin như trong công văn 768/CV-TAH yêu cầu”. Xét thấy, mặc dù tin nhắn zalo này không phải là chứng cứ trực tiếp, anh P

không thừa nhận tài khoản Zalo nêu trên nhưng có cơ sở xác định “Số 0979540055 là tài khoản “MinhPhuong N1”. Thời gian khởi tạo tài khoản ngày 18/01/2013, tài khoản đổi sang số điện thoại mới vào ngày 25/3/2024” chứng tỏ số điện thoại và tên tài khoản này được sử dụng từ 18/01/2013 đến ngày 25/3/2024, câu trả lời qua tin nhắn vào ngày 10/7/2022 “E nói cha là a ko mua nữa nha e! A bỏ cọc”, vấn đề này lại phù hợp với thực tế khách quan của vụ án là sau khi đặt cọc 01 tháng thì anh P viết vào giấy đặt cọc “**Tôi cam kết không khiêu nại**” (đã được giám định) và phù hợp với tiến trình giao dịch của cả hai bên và phù hợp với lời trình bày của bị đơn ngay từ khi nguyên đơn khởi kiện. Do đó có cơ sở kết luận, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao số tiền đặt cọc 500.000.000đồng thì anh P đã tự nguyện bỏ cọc không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh P phải mất tiền cọc theo cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2022 “...Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc trên..”

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thanh B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay là viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng tháp) là có cơ sở được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (chi phí giám định) anh B đã tạm ứng chi phí giám định với số tiền 50.000.000đồng, anh P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh B, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho (nay và Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.)Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang . (nay là tòa án nhân dân khu vực 1 -Đồng Tháp).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Minh P về việc khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh B có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Minh P về việc đòi anh Trần Thanh B phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng.

4.Về chi phí tố tụng: Buộc anh Ngô Minh P phải hoàn trả cho anh Trần Thanh B số tiền chi phí giám định là 50.000.000đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5.Về án phí:

Ông Trần Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0006771 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

Anh Ngô Minh P phải chịu số tiền án phí là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 (*hai mươi một triệu*) đồng theo biên lai thu tiền số 0005718 ngày 22/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp số tiền 3.000.000đồng.

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 TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 1, tỉnh 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**

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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