TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 412/2025/DS-PT
Ngày: 10-7-2025
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:* Ông **Võ Trung Hiếu**- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 07 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo (nay là tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Tháp).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 939/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ (HKTT): Ấp D, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ H, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.(nay là Tổ H, ấp H, phường M, tỉnh Đồng Tháp

- *Bị đơn:* Anh Lê Trường X; sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ (HKTT): Số A T, khu phố B, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.(nay là Khu phố H, Xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1 vự X).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải T – Chức vụ: Phó giám đốc(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang(nay là Khu phố H, Xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Phước D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Phước D trình bày: Qua quen biết anh X và anh có thỏa thuận miệng vào ngày 02/7/2022, anh X bán phần đất diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất 524, tờ bản đồ số 20 đất tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá là 500.000.000 đồng. Khi đó, anh và anh X có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chúng tôi không có ghi ngày, anh X sẽ tiến hành đăng ký đo đạc và đem hợp đồng đo đạc về để anh X và anh tiến hành giao dịch, đặt cọc, văn bản này anh và anh X chỉ ký tên thống nhất thỏa thuận chứ không có giao dịch hay đặt cọc khoản tiền gì. Đến ngày 08/7/2022, khi có hợp đồng đo đạc giữa anh X và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ đối với thửa đất 524 như nêu trên thì anh và anh X có lập hợp đồng đặt cọc với thửa đất này. Khi đó, anh có giao cho anh X số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và các bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đo đạc là ngày 08/7/2022 thì ngày 30/7/2022 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, theo thỏa thuận thì nếu anh X không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền 800.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đặt cọc đã nêu. Tuy nhiên đến ngày 30/7/2022, anh X đến gặp anh xin gia hạn thêm một tuần là ngày 06/8/2022 sẽ ký hợp đồng công chứng đối với những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022 giữa anh và anh X với lý do là cơ quan đo đạc chưa đo vẽ nên không tách thửa được. Sau đó, anh và anh X có trao đổi liên hệ nhưng không thỏa thuận được do đã quá thời hạn đã thỏa thuận nên anh không đồng ý chuyển nhượng nữa. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Anh X đã trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng, hiện nay anh không yêu cầu trả tiền cọc. Anh yêu cầu anh X cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G liên đới trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Thời gian trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Trường X1 trình bày: Anh đã trả lại cho anh Danh số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng, hiện nay anh D không yêu cầu này nữa nên anh không có ý kiến. Đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng mà anh D yêu cầu anh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G liên đới trả số tiền đặt cọc nêu trên anh không đồng ý. Do anh có ký hợp đồng đo đạc vào ngày 08/07/2022 với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G để tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng, tuy nhiên sau khi hết thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đo đạc thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G vẫn không thực hiện việc đo đạc, nên sau đó anh có liên hệ bằng điện thoại với số điện thoại ghi trong hợp đồng như không có ai bắt máy và liên hệ với ông Nguyễn Hoàng T1 bằng điện thoại nhưng không có liên hệ được, đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G vẫn chưa thực hiện việc đo đạc này. Anh không

đồng ý với nội dung trong văn bản số 340 ngày 23/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ cho rằng vào ngày 15/7/2022 có liên hệ qua điện thoại với anh để thực hiện việc đo đạc. Theo anh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không thực hiện hợp đồng đo đạc với anh như đã ký kết để phát sinh việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh D do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có nghĩa vụ trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng cho anh D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang – Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hải T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện G xác định hợp đồng đặt cọc giữa anh X1 và anh D không liên quan đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Hợp đồng đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chỉ ký với anh X1 để thực hiện việc đo đạc theo yêu cầu của anh X1. Nội dung hợp đồng đo đạc là sự phối hợp có ghi rõ từng mục, nội dung để cơ quan đo đạc tiến hành nội dung của Hợp đồng đo đạc, không có điều nào ghi là phạt chậm như thế nào. Được biết nhân viên đo đạc có liên hệ với anh X1 nhưng anh X1 nói từ từ. Nếu có chậm trễ ngày so với hợp đồng anh X1 có thể liên hệ trực tiếp tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 237/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang áp dụng: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 358 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26 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 khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phước D về việc buộc bị đơn anh Lê Trường X và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Phước Danh S tiền phạt cọc 400.000.000 *(Bốn trăm triệu)* đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phước D về việc buộc bị đơn anh Lê Trường X trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Phước D được quyền khởi kiện theo quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Ngày 02/10/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Phước D có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nội dung thỏa thuận, anh Nguyễn Phước D và anh Lê Trường

X cùng thống nhất tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận gia hạn đặt cọc lập cùng ngày 08/7/2022 giữa bên đặt cọc là Nguyễn Phước D và bên nhận đặt cọc là Lê Trường X. Bên nhận đặt cọc (Lê Trường X) hoàn trả cho bên đặt cọc (Nguyễn Phước D) số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Các bên đã thực hiện giao nhận xong trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

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 phúc thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng qui định của phép luật. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa một phần bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 nguyênđơn, 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" là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn kháng cáo 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.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 08/7/2022, khi có hợp đồng đo đạc giữa anh X và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ đối với thửa đất số 524 thì anh D và anh X có lập hợp đồng đặt cọc với thửa đất này. Khi đó, anh D có giao cho anh X số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và các bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đo đạc là ngày 08/7/2022 thì ngày 30/7/2022 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nếu anh X không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền 800.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đặt cọc đã nêu. Tuy nhiên đến ngày 30/7/2022, anh X đến gặp anh xin gia hạn thêm một tuần là ngày 06/8/2022 sẽ ký hợp đồng công chứng đối với những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2022 giữa anh D và anh X với lý do là cơ quan đo đạc chưa đo vẽ nên không tách thửa được. Sau đó, anh và anh X có trao đổi liên hệ nhưng không thỏa thuận được do đã quá thời hạn đã thỏa thuận nên anh không đồng ý chuyển nhượng nữa. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì anh D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Nội dung thỏa thuận, anh Nguyễn Phước D và anh Lê Trường X cùng thống nhất tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận gia hạn đặt cọc lập cùng ngày 08/7/2022 giữa bên đặt cọc là Nguyễn Phước D và bên nhận đặt cọc là Lê Trường X .Bên nhận đặt cọc (Lê Trường X) hoàn trả cho bên đặt cọc (Nguyễn Phước D) số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Các bên đã thực hiện giao nhận xong trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

Xét thấy, việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là hòan toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo qui định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự và sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 của Bộ luật 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 nên chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại, anh D tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296. Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, 131, 309 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của Nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 237/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân nhân Huyện G Tỉnh Tiền Giang (nay là tòa sơ thẩm khu vực 2 tỉnh Đồng Tháp).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

-Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận gia hạn đặt cọc lập cùng ngày 08/7/2022 giữa bên đặt cọc là Nguyễn Phước D và bên nhận đặt cọc là Lê Trường X

- ông Lê Trường X đồng ý trả cho anh Nguyễn Phước Danh S1 tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Các bên đã thực hiện giao nhận xong trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

3. Về án phí:

-Anh Nguyễn Phước D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và tự nguyện chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do anh D nộp theo biên lai thu tiền số 0029135 ngày 20/10/2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đồng Tháp) xem như thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Nguyễn Phước Danh S1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 *(Mười tám triệu đồng)* theo biên lai thu số 0028098 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông(nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đồng Tháp).

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 II;
- THADS khu vực II, 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