

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT.
Ngày: 09/4/2025.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Tấn Long

Ông Trần Mạnh Dũng

- *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 P hạm Thị Ngọc Dung

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Hồ Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: khối phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. (*có mặt*)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Cường V, sinh năm 1992; địa chỉ: B N, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. (*có mặt*)

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: khối phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. (*có mặt*)

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hồ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị T trình bày:

Ngày 23/7/2024, bà Hồ Thị T và bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.000.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc 50.000.000

đồng cho bà P và thỏa thuận đến ngày 30/7/2024 bà T sẽ tiếp tục chuyển cho bà P số tiền 300.000.000 đồng để bà P thanh toán cho Ngân hàng, sau đó rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà P không đến lấy tiền mà tự thanh toán cho Ngân hàng, rút giấy chứng nhận và xóa thế chấp nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T, và sau đó chuyển nhượng đất cho người khác. Do bà P đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc nên bà T khởi kiện yêu cầu bà P trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc gấp 3 lần là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 200.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 23/7/2024, bà P có ký hợp đồng đặt cọc với bà T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã chuyển 50.000.000 đồng tiền cọc vào tài khoản con gái bà P hước. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên có thỏa thuận đến ngày 30/7/2024 bà T chuyển tiếp số tiền 300.000.000 đồng cho bà để bà tắt toán khoản vay với Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng và xóa thế chấp. Tuy nhiên, đến ngày 30/7/2024 bà đã gọi điện nhiều lần nhưng bà T cho rằng chưa có tiền nên dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà trả tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc gấp 3 lần (150.000.000 đồng), bà không đồng ý vì bà T mới là người vi phạm hợp đồng.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; *Xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T đối với bị đơn Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà Hồ Thị T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T về việc buộc bị đơn Nguyễn Thị P trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị T có đơn kháng cáo một phần 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 HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam.

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 không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo 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 Hồ Thị T thì thấy:

2.1. Về thủ tục tố tụng: Việc kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị T được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp pháp.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của bà T thì thấy:

Theo “Giấy cọc tiền đất” lập ngày 23/7/2024 thể hiện giữa bà T và bà P có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7 (*theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 692717 ngày 07/6/2013 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Ngọc T2*) với giá 1.000.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà P số tiền 50.000.000 đồng (*bà T đã chuyển khoản cho con gái bà P là chị T3 vào ngày 23/7/2024*), đồng thời hai bên thỏa thuận ngày 30/7/2024 bà T sẽ tiếp tục giao cho bà P số tiền 300.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, tất toán khoản vay và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên ngày 30/7/2024, các bên không tiến hành việc giao số tiền như đã thỏa thuận là 300.000.000 đồng.

Bà T cho rằng số tiền hai bên thỏa thuận giao 300.000.000 đồng là số tiền bà T cho bà P vay để trả cho Ngân hàng, không liên quan đến việc đặt cọc. Ngày 30/7/2024 bà P không đến nhà bà T để nhận số tiền 300.000.000 đồng mà tự thực hiện việc thanh toán cho Ngân hàng, xóa thế chấp nhưng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà T là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên tại “Giấy cọc tiền đất” ngày 23/7/2024 có ghi: “*đưa trước 350.000.000 đồng, còn lại 650.000.000 đồng khi xong thủ tục bà T sẽ hoàn trả luôn cho bà P hức*”. Đồng thời tại Giấy cọc tiền đất ngày 23/7/2024, bà P cũng đã xác nhận: “*Tôi có nhận cọc của T 50.000.000 đồng y, còn 300.000.000 đồng đến ngày nói trên phải chuyển đủ số tiền còn lại để tôi giao sổ đỏ*”. Điều đó chứng tỏ số tiền 300.000.000 đồng hai bên thỏa thuận bà T giao cho bà P ngày 30/7/2024 là tiền đưa trước để tiến đến thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tiền bà T cho bà P vay. Bà T cho rằng bà P

không đến nhà bà T nhận tiền là vi phạm nghĩa vụ. Tuy nhiên giấy đặt cọc đất ngày 23/7/2024 không có thỏa thuận phương thức, địa điểm nhận tiền đối với số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 30/7/2024. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thừa nhận không thỏa thuận về phương thức, địa điểm giao số tiền 300.000.000đ. Bị đơn thì cho rằng đã điện thoại cho nguyên đơn nhiều lần nhưng không có chứng cứ nào chứng minh đã điện thoại cho bà T. Tuy nhiên nội dung tin nhắn giữa bà T và chị T3 (*con gái bà P hước, nhắn qua tài khoản zalo và được bà T thừa nhận nội dung tin nhắn tại phiên tòa*), thể hiện đến ngày 21/8/2024, mặc dù bên bà P đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà T vẫn chưa thực hiện việc giao số tiền 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận để cho bà P xóa thế chấp tại Ngân hàng nên dẫn đến hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Ngân hàng N, chi nhánh huyện T cung cấp thông tin trong thời gian từ ngày 24/7/2024 đến ngày 30/7/2024 bị đơn không thực hiện tất toán khoản vay nào. Ngày 16/9/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ cũng đã cung cấp thông tin “bà Nguyễn Thị P có đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 22/9/2023 nhưng đến nay chưa có hồ sơ đăng ký xóa thế chấp và không có hồ sơ chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 06, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 692717 cấp ngày 07/6/2013”. Như vậy việc bà T cho rằng bên bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P vẫn đồng ý trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

2.3. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm của Kiểm sát viên.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà Hồ Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, X:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T đối với bị đơn Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà Hồ Thị T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả xong số tiền trên thì hằng tháng còn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T về việc buộc bị đơn Nguyễn Thị P trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự:

- Bị đơn Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005778 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Phước. Nguyên đơn Hồ Thị T còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005821 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Phước.

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 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Võ Thị Minh Phượng

