TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH L

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

Bản án số: 480/2026/DS-PT
Ngày: 13/5/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Triệu Hữu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/TLST-DS ngày 09/3/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" .

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2026/ DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 514/2026/QĐ-PT ngày 22/4/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1966; Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh L: có mặt

2. Bị đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm: 1959; Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh L: có mặt

3. Người kháng cáo: Bà Võ Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/6/2025, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào ngày 07/3/2024, bà P có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị L phần đất tại thửa số 325, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.739,4m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Đ, xã T (xã T Đông cũ), tỉnh Vĩnh L, do bà Võ Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu)/1000m^2. Bà P đã đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại bà P sẽ giao đủ khi hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Khi làm giấy sang nhượng đất và đặt cọc xong, bà P đã nhiều lần yêu cầu bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà P nhưng bà L cứ hẹn rồi không thực hiện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

Vì vậy, nay bà P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giải quyết: Buộc bà Võ Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà L đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.739,4m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Đ, xã T (xã T Đông cũ), tỉnh Vĩnh L, do bà Võ Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 165.000.000 đồng/1000m^2 theo "Giấy tờ sang nhượng đất" ngày 07/3/2024, nếu bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà P yêu cầu bà L trả lại tiền cọc cho bà P là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tổng cộng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Võ Thị L do chị Nguyễn Thị Hồng P1 làm đại diện trình bày:*

Năm 2022 bà L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 325, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.739,4m^2, mục đích sử dụng đất: LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh L (Nay ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh L) tại Ngân hàng H để vay số tiền 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

Đến tháng 03/2024 bà L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 325, tờ bản đồ số 12 cho bà Nguyễn Thị P với giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)/1000m^2. Bà P có đặt cọc trước 20.000.000đồng, trong thời hạn 01 tháng bà Nguyễn Thị P phải thanh toán đủ tiền để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Mục đích chuyển nhượng đất là để có tiền trả cho ngân hàng số tiền vay 200.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Nguyễn Thị P chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ là tờ giấy viết tay "Giấy tờ sang nhượng đất lập ngày 07/03/2024.

Ngay khi hai bên ký kết "Giấy tờ sang nhượng đất" lập ngày 07/03/2024 bà P đã giao cho bà L số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho bà L trong thời hạn 01 tháng (Bà P nói để sau khi đám cưới con gái xong có tiền thanh toán đủ 01 lần).

Đến hẹn như thỏa thuận thì bà P khất hẹn không đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà L.

Bà L đã nhiều lần gặp trực tiếp bà P yêu cầu bà P thanh toán số tiền còn lại để bà L trả nợ ngân hàng nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P theo quy định của pháp luật nhưng bà P không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất mà nói đất không có đường vô, bà muốn bán ai bán, trả cọc lại cho bà P, bà P không mua nữa.

Nay bà Nguyễn Thị Phấn khởi K yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà P đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.739,4m^2, mục đích sử dụng đất: LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện V tỉnh Vĩnh L (Nay ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh L) thì bà L không đồng ý.

Bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.739,4m^2, loại đất: LUC, tọa lạc tại ấp Đ, xã

T, huyện V, tỉnh Vĩnh L (Nay ấp Đ, xã T, tỉnh Vĩnh L) theo "Giấy tờ sang nhượng đất" lập ngày 07/03/2024 giữa bà L và bà Nguyễn Thị P. Bà L đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), không đồng ý trả số tiền phạt cọc 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/ DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh L đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc "Giấy tờ sang nhượng đất" viết tay ngày 07/03/2024 giữa bà Nguyễn Thị P với bà Võ Thị L.

- Buộc bà Võ Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền cọc đã nhận là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/01/2026, bị đơn Võ Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 20.000.000 đồng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Bị đơn trình bày:*Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Không đồng ý phạt cọc với lý do nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất:

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất theo giấy tay ngày 07/3/2024. Bà L đồng ý trả lại cho bà P 20.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

- Phần đất theo thỏa thuận đặt cọc với bà P, bà L đã chuyển nhượng cho người khác với giá 150.000.000 đồng/công nhưng không có thông báo cho bà P.

Vấn đề không thống nhất: Các đương sự cho rằng bên còn lại của hợp đồng mới có lỗi nên bà P yêu cầu phạt cọc số tiền 20.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS; các điều 12, 14, 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà L.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của

Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh L.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà L do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Võ Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 20.000.000 đồng của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, bà L là bên nhận cọc thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc nhưng không thông báo cho bà P biết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 " Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản". Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L đã không thực hiện hợp đồng nên phải chịu phạt cọc là có căn cứ.

[3] Từ cơ sở pháp lý và đánh giá chứng cứ như đã nhận định trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét và 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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Võ Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/ DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Vĩnh L.

Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 280, 328, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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 P.

1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc "Giấy tờ sang nhượng đất"viết tay ngày 07/03/2024 giữa bà Nguyễn Thị P với bà Võ Thị L.

2. Buộc bà Võ Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền cọc đã nhận là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền 20.000.000đ. Tổng cộng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn Võ Thị L do là người cao tuổi.

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

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, 7a, 7b 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:
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND khu vực 4 -Vĩnh L;
- VKSND khu vực 4 - Vĩnh L;
- THADS tỉnh Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu