

Bản án số: 581/2026/DS-PT

Ngày 26 - 8 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn A Đam

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mộng D, sinh năm 1975 - Căn cước công dân: 096175007619.

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Mộng D: Ông Nguyễn Đông D1, sinh ngày 23/10/1978; Căn cước công dân: 096078008020 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2026); Nơi cư trú: Số B, đường T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1960 - Căn cước công dân: 096060000485 (có mặt);

2/ Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1962 - Căn cước công dân: 096162003826 (có mặt);

3/ Anh Ngô Văn H, sinh năm 1986 - Căn cước công dân: 096086005041 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Mộng D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D trình bày:

Bà D làm nghề thu mua cây rừng nhỏ lẻ, qua tìm hiểu bà biết Ban Q cho phép hộ gia đình ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị Kim C được bán cây rừng trên phần đất giao khoán. Bà D đã trực tiếp đến gặp gia đình ông Đ, được dẫn đi xem cây rừng tại 02 thửa đất và hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ cây được trên 02 thửa đất với giá 450.000.000 đồng.

Ngày 06/3/2025, bà D và ông Đ, bà C lập hợp đồng đặt cọc, theo đó bà D giao số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng; thỏa thuận trong năm 2025 nếu bà không khai thác được thì mất cọc, nếu bên bán không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc.

Bà xác định bản thân biết rõ việc khai thác cây rừng phải qua đấu giá, tuy nhiên do bà hoạt động thu mua nhỏ lẻ, không có khả năng cạnh tranh nên không tham gia đấu giá và khi ký hợp đồng thì hướng dẫn gia đình ông Đ đến Ban Q thực hiện khai báo theo hình thức hộ gia đình tự khai thác và nộp thuế nhưng phía gia đình ông Đ không thực hiện.

Sau đó, Ban Q tổ chức đấu giá và người trúng đấu giá được quyền khai thác cây rừng. Từ đó, gia đình ông Đ đã bán cây rừng cho người trúng đấu giá, dẫn đến việc không thực hiện thỏa thuận đã ký kết với bà. Trong khi đó, tại địa phương ông X thực hiện đúng giao kèo bán cây rừng cho bà nhưng từ việc Công ty TNHH MTV N trúng đấu giá và chia lại quyền khai thác cho bà. Vấn đề này gia đình ông Đ không thực hiện làm theo yêu cầu của bà.

Bà D cho rằng phía ông Ngô Văn Đ, anh Ngô Văn H và bà Lê Thị Kim C đã vi phạm thỏa thuận nên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 90.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

Đối với anh Ngô Văn H, bà D xác định có liên quan vì có tham gia chỉ vị trí cây rừng khi giao dịch và theo lời gia đình ông Đ, phần đất sau này sẽ để lại cho anh H.

- Bị đơn ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C trình bày:

Trước đây, thời gian rất lâu gia đình ông bà có khai thác cây rừng nhưng thủ tục đơn giản hơn so với hiện nay. Ngày 06/3/2025, bà D đến nhà hỏi mua cây rừng và hướng dẫn gia đình khi làm việc với Ban Q thì khai là “khai thác tại nhà”, còn toàn bộ thủ tục khai thác sẽ do bà D thực hiện.

Trên cơ sở đó, gia đình ông bà thỏa thuận bán cây rừng trên 02 phần đất (do ông bà đứng tên hợp đồng giao khoán) cho bà D với giá 450.000.000 đồng; có nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và có thỏa thuận điều khoản phạt cọc trong hợp đồng. Anh Ngô Văn H là con của ông bà, không phải là người đứng tên hợp đồng giao khoán nên ông bà xác định không có liên quan.

Khoảng gần 02 tháng sau, Ban Q tổ chức họp và thông báo quy định việc khai thác cây rừng phải thực hiện thông qua đấu giá công khai, người trả giá cao sẽ được quyền khai thác. Sau đó có người trúng đấu giá và được vào khai thác cây rừng trên phần đất của gia đình ông bà với số tiền 470.000.000 đồng.

Trước đó, sau khi nhận cọc của bà D thì gia đình ông bà có đến Ban Q xin được khai thác theo hình thức hộ gia đình tự khai thác nhưng được trả lời người khai

thác phải qua thủ tục đấu giá công khai. Khi về, ông bà có thông báo lại cho bà D biết, bà D nói để bà tự lo được nhưng sau đó không tham gia đấu giá hay thực hiện thủ tục được quyền khai thác.

Sau khi có người trúng đấu giá và tiến hành khai thác, gia đình ông bà có liên hệ, kêu bà D đến để thương lượng trả lại tiền cọc nhưng bà D không đến, không chịu nhận lại tiền cọc. Nay ông, bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng nhưng không đồng ý phạt cọc gấp 03 lần như yêu cầu của bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Mộng D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Mộng D về việc buộc ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị Kim C và anh Ngô Văn H phải trả tiền phạt cọc 90.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/5/2026, bà Lê Thị Mộng D có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu đơn khởi kiện, không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm. Bởi lẽ, bị đơn ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị Kim C, anh Ngô Văn H là những người có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng mua bán cây rừng, các bị đơn biết rõ điều kiện của người trực tiếp nhận khoán đất rừng, biết rõ quy định về khai thác đất rừng nhưng cố tình chiếm dụng tiền đặt cọc. Tuy nhiên, các bị đơn vẫn nhận đặt cọc và cam kết bán cây rừng cho bà. Bên nhận cọc có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đặt cọc, việc để bên thứ 3 trúng đấu giá dẫn đến không thực hiện được hợp đồng với bà là lỗi của các bị đơn, bản án sơ thẩm xác định lỗi thuộc về nguyên đơn là không phù hợp, bà D biết được việc mua cây rừng phải thông qua đấu giá sau khi đã đặt cọc. Mặc khác, có căn cứ chứng minh ông Đ, bà C không thiện chí thực hiện việc tiếp tục bán cây rừng là khi bà D liên kết với Công Ty H1 là Công ty trúng đấu giá mua cây rừng tại khu vực khai thác, nhưng ông Đ, bà C không có thiện chí bán cho bà. Bản án sơ thẩm không buộc các bị đơn trả cho bà tiền phạt cọc gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà nên yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Trường hợp không đồng ý phạt cọc thì yêu cầu tính lãi tiền nhận cọc từ khi nhận tiền cho đến nay.

- Các bị đơn ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị Kim C không thống nhất với yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn. Bởi lẽ, ngày 06/3/2025, bà D

đến nhà hỏi mua cây rừng và hướng dẫn gia đình khi làm việc với Ban Q thì khai là “khai thác tại nhà”, còn toàn bộ thủ tục khai thác sẽ do bà D thực hiện. Từ đó, gia đình ông bà thỏa thuận bán cây rừng trên 02 phần đất (do ông bà đứng tên hợp đồng giao khoán) cho bà D với giá 450.000.000 đồng; có nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và có thỏa thuận điều khoản phạt cọc trong hợp đồng. Việc không thực hiện được hợp đồng bán cây với nguyên đơn là do quy định của Nhà nước về đấu thầu khi bán cây rừng, ông bà không tự chủ trong việc bán cây rừng, khi Ban Q thông báo việc bán cây rừng phải thông qua đấu thầu, ông, bà có nói lại với bà D nhưng bà D cho rằng không đủ thời gian đấu thầu nên không nộp hồ sơ đấu thầu mua cây, ông, bà nhiều lần yêu cầu nguyên đơn nhận lại cọc nhưng bà D không đồng ý. Nay đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận của bà D như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Mộng D trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D. Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, nguyên đơn và các bị đơn có thỏa thuận việc mua bán cây rừng với giá 450.000.000 đồng, bà D đã giao số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và có điều khoản phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2025. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng các bị đơn có lỗi hoàn toàn dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng mua bán cây rừng. Xét thấy, Tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng, cả hai bên đều biết rõ việc khai thác cây rừng trên diện tích đất giao khoán phải thực hiện theo chủ trương của Nhà nước, thuộc sự quản lý của Ban Q, trong đó có việc thực hiện thông qua hình thức đấu giá công khai để khai thác cây rừng. Ngoài ra, chính bà D là người hướng dẫn phía bị đơn khai báo theo hình thức “khai thác tại nhà” để thực hiện giao dịch. Bị đơn có liên hệ khai thác cây rừng theo yêu cầu của bà D nhưng được Ban quản lý trả lời bà D được quyền khai thác thì phải trúng đấu giá công khai. Như vậy, nguyên đơn là người nhận thức rõ trở ngại pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng nhưng vẫn giao kết và không thực hiện việc tham gia đấu giá, để hợp thức hóa việc khai thác cây rừng. Phía bị đơn tuy có nhận cọc nhưng không có lỗi cố ý vi phạm thỏa thuận mà bị ràng buộc bởi quy định quản lý Nhà nước và kết quả đấu giá công khai. Hợp đồng khai thác cây rừng giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ được thực hiện

khi bà D tham gia đấu giá và trúng đấu giá nhưng bà D không thực hiện thì hợp đồng không thể thực hiện được, đây không phải lỗi của bị đơn.

[3] Tại phiên toà nguyên đơn cho rằng có liên kết với Công ty H1 là Công ty trúng đấu giá tiếp tục mua cây rừng trong khu vực khai thác, nhưng ông Đ, bà C không có thiện chí thực hiện hợp đồng bán cây rừng cho bà. Xét thấy, nguyên đơn cho rằng có liên kết với công Ty H1 mua cây rừng nhưng không cung cấp được hợp đồng, điều kiện khai thác nên không có căn cứ cho rằng bị đơn không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán cây với nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng mua bán cây rừng giữa nguyên đơn và bị đơn không có lỗi của bị đơn. Các bị đơn ông Đ và bà C thừa nhận có nhận số tiền 30.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả. Xét thấy việc hợp đồng không thực hiện được, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần buộc bị đơn ông Đ và bà C hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là phù hợp, do bị đơn không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng mua bán cây rừng nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả gấp 03 lần với số tiền 90.000.000 đồng.

- Tại phiên toà, nguyên đơn yêu cầu trường hợp không chấp nhận yêu cầu phạt cọc thì yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc từ ngày 06/3/2025 đến ngày xét xử phúc thẩm. Xét thấy, do không có căn cứ xác định có lỗi của bị đơn, nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc từ đó không phát sinh việc tính lãi trên tiền đặt cọc và yêu cầu này tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu xem xét, nên không có căn cứ xem xét trong vụ án này.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ, có căn cứ pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ.

[6] Án phí phúc thẩm bà D phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, 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; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Mộng D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 72/2026/DS-ST ngày 11/5/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Mộng D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đ và bà C 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Mộng D về việc buộc ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị Kim C và anh Ngô Văn H phải trả tiền phạt cọc 90.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị Kim C.

- Nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D phải chịu 4.500.000 đồng. Bà D dự nộp 3.000.000 đồng tại biên lai số 0004507 ngày 12/11/2025 được chuyển thu đối trừ, bà D còn phải nộp thêm số tiền 1.500.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Mộng D phải chịu 300.000 đồng. Đã qua bà Lê Thị Mộng D có dự nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006300 ngày 18/5/2026 của Thi hành án tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu.

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 4, 7, 8, 34, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 5 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn A Đam