

Bản án số: 137/2025/DS-PT

Ngày: 01/7/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh(nay là Tòa án nhân dân khu vực 3),tỉnh Vĩnh Long tỉnh Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa:

1.Nguyên đơn: ông Trần P, sinh năm 1995. Địa chỉ: khóm A, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (Địa chỉ cũ: khóm A, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp M, phường C, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long).(Theo Giấy ủy quyền ngày 24/12/2024) (có mặt).

2. Bị đơn: ông Nguyễn Trọng A, sinh năm 1980. Địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long). (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Cao Văn T1, sinh năm 1957. Địa chỉ: khóm B, phường P, tỉnh Vĩnh Long (địa chỉ cũ: khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long).(Theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2025) (có mặt).

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Trương Kim T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ cũ: khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt).

4. Người làm chứng: ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1983. Địa chỉ: tổ C, khóm A, phường B, tỉnh Vĩnh Long(Địa chỉ cũ: tổ C, khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/12/2024 của nguyên đơn ông Trần P và trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Duy T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần P và ông Nguyễn Duy T là bạn bè làm ăn chung, do ông P có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 54, tờ bản đồ 39, diện tích 250m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long nên nhờ ông D tìm giúp người cần nhận chuyển nhượng. Thông qua ông Trương Kim T2 là người môi giới mua bán nhà đất giới thiệu ông Nguyễn Trọng Á là người cần chuyển nhượng nên các bên gặp nhau thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá là 2.050.000.000 đồng, trong đó ông P sẽ nhận 2.000.000.000 đồng và tiền hoa hồng cho ông T2 là 50.000.000 đồng. Sau khi thống nhất các bên đến Văn phòng C ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2023, ông Á đặt cọc cho ông P số tiền là 550.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, đồng thời các bên đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh V - Phòng G ông Á đưa cho ông P số tiền 500.000.000 đồng và đưa cho ông T2 số tiền hoa hồng 50.000.000 đồng.

Sau đó các bên đến xác định ranh đất thì phát hiện thửa đất này bị lấn chiếm nên ông P khởi kiện tranh chấp ranh đất với ông Lê Trung H, bà Trịnh Kim K. Vì vậy ông P và ông Á lập Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất đề ngày 13/12/2023 để sửa đổi thời gian đặt cọc từ 30 ngày thành 110 ngày (kể từ ngày 15/11/2023). Hết thời hạn thỏa thuận do chưa giải quyết tranh chấp ranh đất với ông H, bà K xong nên hai bên tiếp tục đến Văn phòng C lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2024 và đồng thời lập Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2024 thỏa thuận đặt cọc thửa đất nêu trên với số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 04/3/2024 nhưng thực tế ngày 04/3/2024 sau khi lập hợp đồng đặt cọc ông Á không có giao cho ông P số tiền nào, mà số tiền 50.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc là số tiền đã chi hoa hồng của ông T2. Do hết thời hạn 04 tháng theo thỏa thuận, việc giải quyết tranh chấp vẫn chưa xong nên ngày 02/7/2024 ông P, ông Á lập Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024 thay đổi thời hạn chuyển nhượng từ 04 tháng thành 10 tháng kể từ ngày 04/3/2024 tuy nhiên cho đến nay Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long vẫn chưa giải quyết xong vụ án tranh chấp ranh đất đối với thửa đất nêu trên. Nay ông P yêu cầu giải quyết như sau:

- Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024.

- Vô hiệu Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất số công chứng 2553, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C Công chứng ngày 02/7/2024.

- Ông P đồng ý trả cho ông A số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 15/11/2023 đến ngày 11/02/2024 là 14 tháng 27 ngày với số tiền là 6.183.000 đồng.

- Do ông P yêu cầu vô hiệu các hợp đồng đặt cọc giữa ông P và ông A nên ông P đồng ý nhận số tiền 50.000.000 đồng ông T2 trả lại theo lời trình bày của ông T2.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng Á trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông P đã trình bày về quá trình xác lập hợp đồng đặt cọc; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc; số tiền đặt cọc; số tiền 50.000.000 đồng mà ông T2 đã nhận và việc phát sinh tranh chấp ranh đất giữa ông P và ông H, bà L.

Ông A thừa nhận sau khi lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2024, thì cùng ngày hai bên lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đặt cọc thửa đất nêu trên với số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày 04/3/2024, nhưng thực tế ngày 04/3/2024 ông A không có giao cho ông P số tiền này, mà số tiền theo hợp đồng đặt cọc này là số tiền ông A đã giao 550.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh V - Phòng G, khi giao tiền ông A nhìn thấy ông P nhận số tiền 500.000.000 đồng và ông T2 nhận số tiền 50.000.000 đồng. Ông A đồng ý chờ đến khi nào ông P giải quyết tranh chấp ranh đất với ông H, bà L xong sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 54, tờ bản đồ 39, diện tích 250m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông A đồng ý vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2024 và văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024. Ông A thừa nhận khi lập hợp đồng đặt cọc, ông A biết rõ thửa đất này đang tranh chấp, do đó lỗi vô hiệu hợp đồng bao gồm của ông P và ông A. Nay ông A yêu cầu ông P phải trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

- Ông Trương Kim T2 trình bày:

Ông T2 thừa nhận vào ngày 15/11/2023 ông có nhận tiền hoa hồng từ việc giới thiệu chuyển nhượng thửa đất số 54, tờ bản đồ 39, diện tích 250m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Trường hợp việc chuyển nhượng giữa ông P và ông A bị vô hiệu, không thực hiện được thì ông T2 đồng ý tự nguyện trả lại cho ông P số tiền 50.000.000 đồng.

- Người làm chứng ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Ông D xác định ông là người chứng kiến toàn bộ việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 39, diện tích 250m² tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông D xác định vào ngày 15/11/2023 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh V - Phòng G ông T2 là người trực tiếp nhận số tiền hoa hồng 50.000.000 đồng từ tay ông A, do đó ông A chỉ giao cho ông P số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó do có phát sinh tranh chấp ranh đất với ông H, bà L chưa chuyển nhượng được nên ông P đã trả cho ông D số tiền đã nhận. Ông D cũng xác định trong vụ án này ông D không có liên quan, không có nhận bất kỳ lợi ích nào từ việc chuyển nhượng giữa ông P, ông A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Vĩnh Long) đã quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á được Văn phòng C TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á số công chứng 2553, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C Công chứng ngày 02/7/2024.

Buộc ông Trần P phải trả cho ông Nguyễn Trọng Á số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 6.183.000 đồng (Sáu triệu một trăm tám mươi ba ngàn đồng). Tổng cộng 56.183.000 đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm tám mươi ba ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Kim T2 trả lại cho ông Trần P số tiền hoa hồng đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/02/2025 bị đơn ông Nguyễn Trọng Á có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn Trần P và bị đơn Nguyễn Trọng Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Cao Văn T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn và ông Nguyễn Duy Trọng đại D1 hợp pháp của nguyên đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á do Văn phòng C TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á số công chứng 2553, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C Công chứng ngày 02/7/2024.

Xác định nguyên đơn và bị đơn có lỗi ngang nhau nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại. Do đó ông Trần P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng Á số tiền đặt cọc 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đặt cọc là 25.000.000đ, tổng cộng là 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

Án phí: các đương sự chịu theo quy định của pháp luật

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Trọng Á. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long theo hướng: công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Trần P với bị đơn Nguyễn Trọng Á tại phiên tòa phúc thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa Bản án dân sự sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 11/02/2025, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án, ngày 24/02/2025 bị đơn Nguyễn Trọng Á kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Duy T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Cao Văn T1 đại diện hợp pháp của bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

[1.1] Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á do Văn phòng C TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á số công chứng 2553, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C Công chứng ngày 02/7/2024.

[1.2] Ông Trần P có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Trọng Á tiền đặt cọc 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đặt cọc là 25.000.000đ, tổng cộng là 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

[1.3] Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần P phải chịu 3.750.000đ

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên ông Nguyễn Trọng Á không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng Á;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là khu vực 3), tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 407 và Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 45 và Điều 252 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 29 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. Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần P có người đại diện là ông Nguyễn Duy T và ông Nguyễn Trọng Á có người đại diện là ông Cao Văn T1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á có Văn phòng C TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2024 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Trần P và ông Nguyễn Trọng Á số công chứng 2553, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C Công chứng ngày 02/7/2024.

2. Buộc ông Trần P có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Trọng Á số tiền đặt cọc 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng đặt cọc là 25.000.000đ, tổng cộng là 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần P phải chịu 3.750.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013087 ngày 26/12/2024 và 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013127 ngày 11/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3), tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Trần P còn phải nộp 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả ông Nguyễn Trọng Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013146 ngày 24/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3), tỉnh Vĩnh Long

3. Quyết định của bản án sơ thẩm: ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Kim T2 trả lại cho ông Trần P số tiền hoa hồng đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và buộc ông Trương Kim T2 phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND thị xã Bình Minh
(nay là TAND khu vực 3)
- CCTHADS thị xã Bình Minh
(nay là phòng THADS khu vực 3);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình