

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 308/2025/DS-PT

Ngày: 16-10-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 472/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thùy L, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố F, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Vi V, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2025). (Vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Duy K, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Vi V, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2025). (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn bà Trương Thị Thùy L trình bày:

Do vợ chồng bà L, ông K cần tìm đất để mua. Sau khi được giới thiệu thì biết bà Nguyễn Thị Kiều D có thửa đất diện tích khoảng 5200m² tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hai bên gặp nhau thương lượng thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Ngày 06/4/2024, bà L và bà D có ký hợp đồng đặt cọc, thể hiện bà L đặt cọc cho bà D 300.000.000 đồng. Thời hạn 30 ngày kể từ ngày 06/4/2024, bà D phải làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận và tới Văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng, sau khi ký chuyển nhượng thì bà L thanh toán hết cho bà D số tiền 1.800.000.000 đồng còn lại. Sau khi nhận tiền thì bà D không có động thái để liên hệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D dẫn bà L tới đất để cắm mốc ranh đất thì có một người (không rõ) tới tranh chấp không cho cắm mốc ranh. Do vậy, sau 30 ngày thì bà D không có đầy đủ thủ tục ký chuyển nhượng là do lỗi của bà D.

Số tiền đặt cọc là tiền chung của bà L và ông K. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024, yêu cầu bà D trả cho bà L và ông K số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất diện tích 5200m² tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Bà hiện đang độc thân). Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất do bà nhận chuyển nhượng lại của người dân khai hoang từ năm 2017 hay năm 2018, bà không nhớ chính xác năm. Do bà muốn sang lại thửa đất trên nên vợ chồng bà L, ông K có gặp bà thương lượng chuyển nhượng. Sau khi gặp nhau thì các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Ngày 06/4/2024, bà L và bà có ký Hợp đồng đặt cọc, thể hiện bà L đặt cọc cho bà 300.000.000 đồng (Bà đã nhận 300.000.000 đồng tiền cọc). Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà L tự đo đất và có báo với bà là diện tích đất khoảng 5200m² thực tế, còn diện tích cụ thể khi bà mua thì khoảng hơn 6000m², nhưng khi bà mua thì bà không trực tiếp quản lý đất nên bị các chủ sử dụng đất xung quanh lấn ranh. Trước khi mua thì bà L biết được thửa đất này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L mua thửa đất này để lướt bán lại hưởng chênh lệch.

Không yêu cầu các bên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng, công chứng. Trên hợp đồng thể hiện là trong 30 ngày bà phải hoàn tất thủ tục để ký công chứng hợp đồng nhưng thực tế thì các bên thỏa thuận mua bán đất không có giấy chứng nhận, sau 30 ngày thì bà L thanh toán hết số tiền 1.800.000.000 đồng còn thiếu là xong.

Sau khi nhận tiền cọc thì bà cũng không có động thái để liên hệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L không yêu cầu. Tới nay thì bà vẫn chưa liên hệ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn bà L cấm mốc ranh đất và bị ngăn chặn hay không thì bà không biết. Hiện nay bà vẫn là người đang quản lý sử dụng diện tích đất trên.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà L, bà không đồng ý trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc cho bà L và ông K.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Duy K: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Lâm Đồng đã quyết định:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 328, 423, 427; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thùy L.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024 giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và bà Trương Thị Thùy L.

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều D trả cho vợ chồng bà Trương Thị Thùy L và ông Trương Duy K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2025 bà Nguyễn Thị Kiều D nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn vắng mặt có văn bản trình bày đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét ý kiến trình bày và tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định. Tòa án nhân dân khu vực 12 - Lâm Đồng thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà Trương Thị Thùy L là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đương sự đã có lời khai gửi Tòa án và đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo của đương sự nên HĐXX giải quyết vắng mặt đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX nhận thấy: Đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 3 Điều 292, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 06/4/2024 thể hiện: *Bên A bà Nguyễn Thị Kiều D đồng ý bán cho bên B bà Trương Thị Thùy L diện tích đất 5.200m² tại thôn C, xã B, huyện T. Giá chuyển nhượng 2.100.000.000 đồng. Đặt cọc trước 300.000.000 đồng, còn lại 1.800.000.000 đồng, trong thời hạn 30 ngày bên A cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục hoàn tất, bên B giao đủ tiền cho bên A.* HĐXX xét thấy các thỏa thuận trong hai Hợp đồng đặt cọc đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết Hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị

ép buộc; Mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự

[4] Các đương sự thừa nhận thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024, thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 06/4/2024 bà D phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó các bên ký hợp đồng công chứng hoàn tất thủ tục. Vì vậy bà D cho rằng chỉ ký Hợp đồng đặt cọc và xác định bán đất bằng giấy tờ tay, không cần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn không chứng minh được nguyên đơn vi phạm hợp đồng để không trả lại tiền đặt cọc nên trình bày của bị đơn tại phiên tòa không được chấp nhận. Qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

- Điều 147, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 3 Điều 292, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thùy L:

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024 giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và bà Trương Thị Thùy L.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kiều D trả cho vợ chồng bà Trương Thị Thùy L và ông Trương Duy K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kiều D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Trương Thị Thùy L và ông Trương Duy K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trương Thị Thùy L số tiền 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003059 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà D đã nộp theo biên lai thu số 0000744 ngày 18/7/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng được chuyển thành án phí.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 16/10/2025).

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.

Nơi nhận:

- THADS; VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND; VKSND; PTHADS KV12 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương