

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 93/2025/DS-PT

Ngày 15-7-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 6 và ngày 01, 08, 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 128/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kiều T**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, phường N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh N, sinh năm: 199x; địa chỉ: Phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Ngọc H**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trương Minh Đ - Văn phòng luật sư Trương Minh Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Xuân S, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, xã Diên L, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Kiều T và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Bà Lê Thị Ngọc H có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 27, diện tích 363,6 m² tại thôn Thái Thông 2, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 543339 ngày 21/5/2018 cho hộ ông Nguyễn C, bà Trần Thị L và chính lý sang tên bà Lê Thị Ngọc H ngày 23/10/2020. Sau khi gặp mặt thương lượng, bà T và bà H đã thống nhất về giá chuyển nhượng đối với thửa đất này là 2.000.000.000 đồng. Ngày 14/4/2023, bà T và bà H cùng ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc”). Theo thỏa thuận, bà T sẽ đặt cọc 100.000.000 đồng tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, trong vòng 07 ngày, chậm nhất đến ngày 21/4/2023 hai bên phải ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức và bà T sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 1.900.000.000 đồng còn lại, nếu sai hẹn sẽ bị mất toàn bộ số tiền cọc. Trường hợp, bà H đổi ý không bán nữa hoặc nhà đất có tranh chấp thì phải trả lại cọc cho bà T và chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Cùng thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, bà T đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng tiền mặt cho bà H và ông T. Việc giao tiền bà T cũng đã chụp hình để ghi nhận lại sự việc.

Sau khi đặt cọc, bà T có tìm hiểu thì biết căn nhà trên thửa đất số 74 đang có tranh chấp nên bà T lo sợ giao dịch sẽ không hoàn thành nên bà T có làm việc lại với bà H thì ngày 20/4/2023, bà H và bà T đã cùng ký Giấy cam kết, trong đó chính bà H đã ký xác nhận bên dưới để khẳng định rằng nhà đất có đầy đủ giấy tờ, không có tranh chấp và nếu bà H sai hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T thì sẽ chịu phạt gấp 10 lần mà không phải là gấp 02 lần như Hợp đồng đặt cọc nữa. Chính vì như vậy nên bà T đã tin tưởng và yên tâm tiếp tục thực hiện giao dịch với bà H. Đồng thời, lúc 15 giờ 20 phút cùng ngày 20/4/2023, bà T nhắn tin liên hệ với bà H để chốt thời gian và địa điểm để ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức vào khung thời gian từ 08 giờ đến 11 giờ ngày 21/4/2023 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn, địa chỉ: 3C đường Tố Hữu, Chung cư CT2, Khu đô thị VCN Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà H cũng đã xác nhận đồng ý qua tin nhắn với bà T. Đến thời gian hẹn, bà T cùng đại diện Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa đến Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn nhưng bà T chờ từ lúc 08 giờ cho đến 11 giờ mà ông T và bà H không đến. Bà T đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa lập Vi bằng số: 156/2023/VB-TPLKH ngày 21/4/2023

về sự việc bà H không đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bà T khởi kiện ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị Ngọc H ra Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang để yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị Ngọc H phải trả lại cho bà Trần Thị Kiều T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Lê Thị Ngọc H phải chịu phạt cọc cho bà Trần Thị Kiều T gấp 10 lần đối với số tiền đặt cọc do ông T, bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc, số tiền là $100.000.000 \text{ đồng} \times 10 = 1.000.000.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ đồng).

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 giữa bà Trần Thị Kiều T và vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Lê Thị Ngọc H.

Tại phiên tòa ngày 02/4/2024 và phiên tòa ngày 10/7/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, rút phần khởi kiện đối với ông Nguyễn Quang T và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết các vấn đề:

- Buộc bà Lê Thị Ngọc H phải trả lại cho bà Trần Thị Kiều T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc H phải chịu phạt cọc cho bà Trần Thị Kiều T do bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng.

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 và Giấy cam kết ngày 20/4/2023 giữa bà Trần Thị Kiều T và bà Lê Thị Ngọc H.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày:*

Sau khi ông Nguyễn Quang T là bạn trai của bà đăng tin bán thửa đất số 74 tờ bản đồ số 27 tại Thái Thông 2, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang thì ông T có gặp ông Trần Xuân S, sinh năm 1989 cùng địa chỉ thôn Thanh Minh 2, xã Diên Lạc, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa, thông qua Zalo để liên lạc với chúng tôi. Ông S là hàng xóm với ông T và là môi giới có dẫn khách đến xem đất và trả giá là 2.000.000.000 đồng. Bà đồng ý và có nói với ông S là thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV với giá là 600.000.000 đồng. Bà H đề nghị khách mua thì đưa bà số tiền trên để bà lấy sổ ra thì ông S đồng ý và hẹn ngày đặt cọc vào ngày 14/4/2023, ông S đến nhà bà đặt cọc thì chỉ đi một mình, bà có thắc mắc và hỏi người mua đâu sao không thấy đến mà ông S chỉ đi một mình thì ông S chỉ trả lời là bên mua đã ký tên trước và ủy quyền cho ông S đến đặt cọc vì bên mua có việc đi Sài Gòn. Lúc đặt cọc thì chỉ giao 100.000.000 đồng. Bà H hỏi lúc trước thỏa thuận là đưa số tiền 600.000.000 đồng để lấy sổ ra mà thì ông S nói khách chưa gom đủ tiền nên đặt trước 100.000.000 đồng thế chân vì sợ bà bán cho người khác và hẹn vào ngày 21/4/2023 là đúng bảy ngày sau khách sẽ đưa tiền cho bà để lấy sổ và ra công chứng luôn. Bà nghĩ cũng được nên đồng ý ký hợp đồng đặt cọc

với ông S và ông S nói đưa lại cho ông S 10.000.000 đồng tiền hoa hồng của môi giới nên bà cũng đưa ông S 10.000.000 đồng. Sau đó vào ngày 18/4/2023, ông S có đến nhà bà vào buổi trưa thì chỉ có hai mẹ con bà ở nhà, ông S nói bà đưa ông S thêm 5.000.000 đồng nữa để ông S dẫn khách đi uống nước, ăn cơm để bàn về việc đưa thêm tiền cho bà để lấy sổ ra, bà đồng ý và đưa cho ông S 5.000.000 đồng. Sau đó, ông S có lấy ra một tờ giấy nhỏ đưa cho bà nói sẵn giấy bà ghi cho ông S mấy chữ để khách yên tâm là bà đã vay Ngân hàng và bà có ghi và ký tên với nội dung “Nếu không đúng sự thật thì tôi sẽ chịu trách nhiệm với pháp luật”, lúc đó thì tờ giấy không có nội dung gì và ông S bảo bà ghi và ký xác nhận. Sau đó ông S ra về, vào chiều 20/4/2023 có số điện thoại 0764701259 nhắn tin cho bà nói hẹn gặp nhau ở văn phòng công chứng gần nhà bà để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng và bà đồng ý và nói ở văn phòng công chứng đường Võ Nguyên Giáp đúng không và xác nhận đúng. Đúng sáng ngày 21/4/2023 vào lúc 8 giờ 40 phút, sau khi làm xong việc, bà H vẫn chưa thấy ai gọi thì bà có nhắn tin vào số điện thoại 0764701259 thì người này nhắn tin nói bà là vi phạm hợp đồng đặt cọc vì không tới văn phòng công chứng, bà ngạc nhiên gọi lại và chạy đến văn phòng công chứng thì bên kia nói: Em đi rồi không có ở đó vì em đợi không thấy chị đến. Bà gọi tiếp và được trả lời em đi rồi và cũng không biết gặp mặt ai để công chứng và bà gọi ông T nói gọi ông S môi giới sao không đến thì ông S không nghe máy và ông T tiếp tục gọi thì ông S nói đã dẫn khách đi Ninh Thuận. Sau đó, ông S khóa máy luôn và bà ra về vì không biết mặt người mua đất là ai khi môi giới cũng không đến.

Do đó, bà không đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng vì bà không vi phạm thỏa thuận và không đồng ý chấm dứt hợp đồng, đối với số tiền phạt cọc thì bị đơn cũng không đồng ý.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Trương Minh Đ - Văn phòng luật sư Trương Minh Đ trình bày ý kiến:*

Thông nhất với ý kiến của bị đơn, luật sư Trương Minh Đ cho rằng việc lập vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại là không thể hiện đúng bản chất sự việc, các bên thỏa thuận thời điểm để giao kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng là từ 08 giờ đến 11 giờ ngày 21/4/2023 nhưng phía nguyên đơn yêu cầu lập vi bằng lúc 8 giờ 24 phút và khi bà H gọi điện thoại cho bà T thì bà T nói đã đi rồi. Như vậy, bà T là người vi phạm nghĩa vụ, không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mất cọc, yêu cầu của bà T là không có cơ sở chấp nhận

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Trần Xuân S trình bày:*

Ngày 14/4/2023, ông đưa bà Trần Thị Kiều T đến gặp vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Lê Thị Ngọc H để trao đổi, thương lượng việc mua bán. Sau khi bà T xem đất, hai bên chốt giá là 2.000.000.000 đồng và ký Hợp đồng đặt cọc. Bà T đưa cho ông T, bà H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng bằng tiền mặt, gồm 02 xấp

(100 tờ mỗi xấp) có mệnh giá là 500.000 đồng. Ông T, bà H đã kiểm đếm nhận đủ số tiền này.

Các khoản tiền hoa hồng từ trước đến nay đều phải hoàn tất giao dịch thì môi giới mới được nhận nên ông chưa nhận bất kỳ khoản tiền môi giới nào. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì chậm nhất đến ngày 21/4/2023 hai bên phải đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Gần đến ngày đi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T nói rằng có nghe được thông tin là hai căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 74 mà ông T, bà H hẹn bán có người khác tranh chấp nên đến ngày 20/4/2023 thì ông cùng bà T đến nhà ông T, bà H đề làm việc. Trong buổi làm việc, bà H luôn cam đoan rằng đất này là của riêng bà, không chung đụng với ai nên không có chuyện tranh chấp với người khác. Bà H sẵn sàng cam kết đền cọc gấp 10 lần nếu có ai tranh chấp hoặc bà thay đổi ý định không bán đất cho bà T nữa. Vì vậy, hai bên đã ký “Giấy cam kết” tại nhà bà H. Nội dung Giấy cam kết do bà T viết theo lời bà H và bà H cũng ký xác nhận bên dưới.

Đến hẹn ngày 21/4/2023, ông đến Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn địa chỉ: 30 Tô Hiệu, Chung cư CT2, Khu đô thị VCN Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thì thấy có mặt bà T và nhân viên của Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa ở đó để ghi nhận sự việc. Tuy nhiên, ông đã ở đó chờ cho đến 11 giờ trưa cùng ngày nhưng ông T, bà H không đến. Bà T cũng đã gọi điện, nhắn tin thúc giục và ông được biết bà H từ chối việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà T.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Nguyễn Quang T trình bày:

Ông và ông Trần Xuân S là hàng xóm nên có quen biết nhau, sự việc diễn ra đúng như bà H trình bày, mọi việc giao dịch đặt cọc đều do ông liên lạc với ông S, ông và bà H không biết bà T, ông trao đổi với ông S quan tin nhắn zalo. Sáng ngày 21/4/2023, ông không liên lạc được với ông S và từ đó đến nay không liên lạc được. Ông với bà H không phải là vợ chồng, tài sản giao dịch đặt cọc là tài sản riêng của bà H. Số tiền đặt cọc mà bà H đã nhận ông không có liên quan, ông chỉ quen biết giới thiệu môi giới và làm chứng trong hợp đồng đặt cọc.

Tại Bản án sơ thẩm số: 52/2024/DSST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các 274, 275, 280, 328, 422 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều T.

1. Buộc bị đơn bà Lê Thị Ngọc H phải trả lại cho bà Trần Thị Kiều T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

2. Buộc bị đơn bà Lê Thị Ngọc H phải chịu số tiền phạt cọc cho bà Trần Thị Kiều T là 100.000.000 đồng.

3. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 giữa bà Trần Thị Kiều T và bà Lê Thị Ngọc H.

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

Ngày 22/7/2024, bị đơn bà Lê Thị Ngọc H đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì: Theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên giao kết thì thời hạn cuối cùng thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 21/4/2023, nhưng lúc 08 giờ 24 phút, bà T đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Khánh Hòa lập vi bằng cho rằng bà H không đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời, địa chỉ ghi là tại Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa là không đúng. Theo quy định tại các Điều 146, 147, 148 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số: 60/2023/AL thì phải hết ngày 21/4/2023 mà bà H không đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn thì mới được xem là vi phạm. Đồng thời, vào khoảng 09 giờ ngày 21/4/2023, thì bà H đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn nhưng không thấy bà T ở đó. Qua trao đổi tin nhắn, điện thoại thì bà H có nói là muốn gặp bà T có chút việc nhưng bà T trả lời là đã đi rồi. Do đó, bà T là người vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Thống nhất với ý kiến của luật sư. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà đã nói với ông S là người môi giới rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H hiện nay đang thế chấp ở Ngân hàng, nếu muốn ký hợp đồng thì bên mua phải đặt cọc 600.000.000 đồng để trả Ngân hàng và rút sổ đỏ ra và ông S đồng ý. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì không có mặt bà T, ông S đưa tờ giấy đặt cọc nói do bà T bận công việc nên không có mặt và đã ký trước vào giấy đặt cọc. Ông S nói do bên mua kẹt tiền nên tạm thời đặt cọc trước cho bà 100.000.000 đồng. Mọi việc sẽ do ông S sẽ trao đổi lại với bà T. Ngày 20/4/2023, bà T có nhắn tin cho bà thông báo về thời gian, địa điểm các bên đến ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là từ 08 giờ đến 11 giờ ngày 21/4/2023 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn và hai bên đồng ý. Theo thỏa thuận thì bà T là người chịu trách nhiệm làm thủ tục xóa chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà T đã không thực hiện. Do đó, bà T là người vi phạm hợp đồng nên bà T phải mất tiền cọc.

Người đại diện của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo và trình bày của phía bị đơn. Ngày 14/4/2023, giữa bà T và bà H đã tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đã

đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng. Việc này đã được bà T chụp hình làm minh chứng. Hợp đồng đặt cọc là hợp pháp. Không có việc bà H nói bà T phải làm thủ tục xóa thế chấp để rút sổ đỏ mà bà H đang thế chấp tại Ngân hàng như lời bà H trình bày. Theo thỏa thuận của hai bên, sáng ngày 21/4/2023, bà T đã có mặt tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H không có mặt. Việc bà H cho rằng đã gọi điện thoại cho bà T và bà T nói đã đi rồi là không đúng. Việc bà T có mặt tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn từ lúc 8 giờ 24 phút đến 11 giờ theo như thỏa thuận của hai bên đã được Văn phòng thừa phát lại lập Vi bằng. Việc bà H không đến Văn phòng công chứng theo thời gian đã thỏa thuận nêu trên là vi phạm hợp đồng. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng theo quy định của Bộ luật Dân sự và theo Án lệ số: 60/2023/AL thì phải thời hạn đặt cọc phải là hết ngày 21/4/2023 là không đúng, vì quy định này chỉ áp dụng khi hai bên không có thỏa thuận cụ thể về thời gian. Bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc 100.000.000 đồng theo như bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang T trình bày: Giữa ông và bà Trần Thị Kiều T chỉ là quan hệ bạn bè, không phải là vợ chồng. Bà T là chủ sử dụng thửa đất các bên đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi việc đặt cọc đều do ông S làm thay cho bà T. Việc sổ đỏ của bà T đang thế chấp tại Ngân hàng thì ông đã nói cho ông S và ông nói sẽ báo lại cho bà T biết và bà T sẽ thực hiện việc rút sổ đỏ ra. Bản thân ông không trực tiếp liên quan đến vụ án. Ông đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn bà T.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hiền, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 22/7/2024, bị đơn bà Lê Thị Ngọc H đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa. Đơn kháng cáo của bà H là hợp lệ theo Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông Trần Xuân S vắng mặt lần thứ hai không lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc H:

[3.1]. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, người làm chứng có cơ sở khẳng định: Ngày 14/4/2023, bà Trần Thị Kiều T và bà Lê Thị Ngọc H đã tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 74, tờ bản đồ số 27 xã Vĩnh Thái (nay là phường Nam Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa do bà H đứng tên chủ sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng; bà T đã đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng. Phía bà T có cung cấp ảnh chụp bà H ký và nhận tiền đặt cọc ngày 14/4/2023. Việc phía bà H cho rằng ngày 14/4/2023, bà H không có mặt ký hợp đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 thì thời hạn cuối cùng hai bên sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 21/4/2023. Nhưng ngày 20/4/2023, bà T và bà H đã thống nhất thỏa thuận là từ 08 giờ đến 11 giờ ngày 21/4/2023, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023. Điều này đã được thể hiện qua nội dung tin nhắn (bút lục: 28) và hai bên cũng đã thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, không trái quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định thời gian hai bên thỏa thuận thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong khoảng thời gian từ 08 giờ đến 11 giờ ngày 21/4/2023. Do đó, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng trong hợp đồng đặt cọc ghi đến ngày 21/4/2023 nên theo quy định tại các Điều 146, 147, 148 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số: 60/2023/AL thì thời hạn phải được tính cho đến khi hết ngày 21/4/2023 là không đúng.

[3.3]. Theo tài liệu phía nguyên đơn cung cấp là bản Vi bằng số: 156/2023/VB-TPLKH do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa lập ngày 21/4/2023 thì trong khoảng thời gian từ 08 giờ 24 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 21/4/2023, bà T có mặt tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn (có chụp hình ảnh làm minh chứng – bút lục: 12, 21) để chờ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nhưng trong khoản thời gian này thì bà H không đến Văn phòng công chứng. Bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng vào khoảng 08 giờ 45 phút đến 09 giờ ngày 21/4/2023, bà H có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn nhưng không thấy bà T, bà H có gọi điện thoại hỏi bà T thì bà T nói là đã đi rồi và bà H cung cấp nội dung tin nhắn nêu trên. Và vì bà H không biết mặt bà T nên khoảng 30 phút sau thì bà H ra về. Xét thấy, nội dung tin

nhắn: “C nói gặp nhau em nói là em đã đi rồi” là nội dung bà H nhắn tin gửi cho bà T, không phải là tin nhắn bà T gửi cho bà H. Bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà H đã gọi điện thoại cho bà T vào sáng ngày 21/4/2025 cũng như việc bà T đã nói với bà H như vậy. Đồng thời, theo văn bản cung cấp thông tin số: 736/TTKDKH-ĐHNH ngày 10/7/2025 của Trung tâm Kinh doanh VNPT Khánh Hòa thì không có số liệu về lịch sử cuộc gọi từ thuê bao 0918271054 (do bà H là chủ thuê bao) đến số 0764701259 (do bà T là chủ thuê bao) thời gian từ 07 giờ đến 17 giờ ngày 21/4/2023. Như vậy, lời trình bày này của phía bị đơn là không đúng sự thật. Có cơ sở khẳng định từ 08 giờ 24 phút đến 11 giờ 00 ngày 21/4/2023, bà T có mặt tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hoàn để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Bà H đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.4]. Đồng thời, liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận đặt cọc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đến ngày 21/4/2023 là thời hạn cuối cùng hai bên cam kết sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giấy chứng nhận này bà H vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà H cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã nói cho người môi giới ông S biết việc này và cho rằng bà T phải thực hiện việc rút sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng ra để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà T biết và đồng ý thực hiện việc này. Phía bà T không thừa nhận lời trình bày này của bà H. Do đó, lời trình bày của phía bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.5]. Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên có đủ cơ sở khẳng định, việc bà T và bà H không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã cam kết là do bà H vi phạm hợp đồng và là người có lỗi. Do đó, việc bà T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Hiện nay, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên là có cơ sở.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà T chỉ khởi kiện đối với bà H, yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Quang T về yêu cầu trả tiền cọc và rút một phần yêu cầu tiền phạt cọc 900.000.000 đồng đối với bị đơn. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót, nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần này cho đúng.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kiều T đối với ông Nguyễn Quang T về yêu cầu trả tiền cọc và tiền phạt cọc và một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kiều T đối với bà Lê Thị Ngọc H về số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng mà nguyên đơn đã rút tại Tòa án cấp sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều T.

Buộc bà Lê Thị Ngọc H phải trả lại cho bà Trần Thị Kiều T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng; tổng cộng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2023 giữa bà Trần Thị Kiều T và bà Lê Thị Ngọc H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

3.1. Bà Lê Thị Ngọc H phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003278 ngày 13/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Bà Lê Thị Ngọc H còn phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho bà Trần Thị Kiều T 22.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0011718 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

4. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 1 – Khánh Hòa
(trước đây là TAND Tp. Nha Trang);
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín