

Bản án số: 387/2025/DS-PT
Ngày: 26-6-2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán:

Bà **Võ Thị Thu Thúy**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Bà **Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 350/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 907/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Hoàng N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền cho anh N: Anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số I đường Đ, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1982.

2. Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: A, ấp P, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thùy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Lê Hoàng N và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Tấn Đ trình bày: Thông qua sự giới thiệu của người khác, anh N được biết vợ chồng anh H, chị D có bán thửa đất số 792, tờ bản đồ 14, diện tích 166m² tọa lạc tại ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh H, chị D đứng tên trong giấy chứng nhận với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng. Vào ngày 19/8/2024 hai bên đến văn phòng C ký hợp đồng đặt cọc với nội dung anh N đặt cọc trước số tiền là 600.000.000 đồng. Thời gian thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đất là 40 ngày. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận bàn giao đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh N đã nhiều lần yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục sang tên, giao đất nhưng bị đơn không thực hiện nên anh N khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho anh số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận giao dịch mua bán thửa đất số 792. Thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền cọc 600.000.000 đồng. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất 02 bên mua bán thì anh N có đề nghị mua thêm 100m² đất thuộc thửa đất khác. Vì vậy dẫn đến thủ tục tách thửa sang tên bị kéo dài. Do việc nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất căn cứ theo hợp đồng đặt cọc đã ký là lỗi chủ quan của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc và cũng không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu vợ chồng anh H, chị D trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng kèm theo lãi suất theo quy định pháp luật, thời gian tính lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, rút lại yêu cầu phạt cọc. Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc anh N phải tiếp tục mua thửa đất số 792, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 26, 35, 235, 243, 244, 266, 267 và 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328, 418, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng N về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng N.

Buộc anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thùy D trả cho anh Lê Hoàng N số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và 30.000.000 đồng lãi suất. Tổng cộng là 630.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh N có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh H, chị D chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, bị đơn Nguyễn Thanh H và Nguyễn Thị Thùy D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, hoặc không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp nguyên đơn không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đặt cọc, bị đơn không đồng ý trả lại tiền và không đồng ý trả lãi phát sinh cho nguyên đơn. Xét thấy, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá yêu cầu ban đầu nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Hết thời hạn đặt cọc thì các bên đều thừa nhận không đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, bị đơn không phải trả tiền lãi phát sinh. Đối với yêu cầu phạt cọc thì tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện bằng cách yêu cầu tính lãi suất, do đó không cần đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu

cầu phạt cọc như tòa án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 19/8/2024 anh Lê Hoàng N ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng anh Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thùy D (Bên nhận cọc) với nội dung anh N đặt cọc cho anh H, chị D số tiền 600.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 792, tờ bản đồ 14, diện tích 166m² tọa lạc tại ấp M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh H, chị D đứng tên trong giấy chứng nhận với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày chứng thực hợp đồng đặt cọc là 19/8/2024. Hết thời hạn đặt cọc, do không thực hiện được việc chuyển nhượng đất nên anh N khởi kiện đòi anh H – chị D phải trả số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng và phạt cọc với số tiền 600.000.000đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000đồng. Tại Phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 600.000.000đồng tiền đặt cọc và tính lãi theo lãi suất 10%/ năm, tương đương số tiền 30.000.000đồng. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục chuyển nhượng 100m² đất (liền kề thửa đất 792), bị đơn có trách nhiệm lên đất thổ cư phần 100m² đất phía sau và làm thủ tục sang tên cùng với thửa đất số 792 đã đặt cọc, nên thời gian làm thủ tục lên đất thổ cư 100m² (phía sau) bị chậm nên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng hạn, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thùy D, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Trước hết, đối với hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2024 được ký kết giữa anh Lê Hoàng N với vợ chồng anh Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thùy D (bên nhận cọc) với số tiền đặt cọc 600.000.000đồng, nhằm thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 792, tờ bản đồ 14, diện tích 166m² tọa lạc tại ấp M, xã A,

huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh H, chị D đứng tên trong giấy chứng nhận với giá thỏa thuận là 1.300.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày chứng thực hợp đồng đặt cọc. Vấn đề này được các bên thừa nhận, nên xác định đây là sự kiện không cần phải chứng minh.

[3.2] Bị đơn trình bày, việc chậm ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển mục đích 100m² đất liền kề (lên đất thổ cư) để chuyển nhượng luôn cho nguyên đơn. Thời gian chuyển mục đích 100m² đất thổ cư bị chậm trễ. Nguyên đơn thừa nhận có thỏa thuận mua thêm 100m² đất liền kề nhưng không có thỏa thuận lập hồ sơ chuyển nhượng cùng một lúc và cho rằng việc mua thêm 100m² đất phía sau không liên quan gì đối với hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, bị đơn trình bày việc thỏa thuận mua thêm 100m² liền kề, giao cho bị đơn lên đất thổ cư và chuyển nhượng cùng lúc với thửa đất đã đặt cọc nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, nguyên đơn cũng không thừa nhận nên lời khai nại của bị đơn không có cơ sở.

[3.3] Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử “*Buộc anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thùy D trả cho anh Lê Hoàng N số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và 30.000.000 đồng lãi suất. Tổng cộng là 630.000.000 đồng...*” là chưa chính xác, bởi các lý do như sau:

- Hai bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 19/8/2024, hợp đồng này được các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện và được công chứng chứng thực, nên phát sinh hiệu lực. Hết thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 19/8/2024, các bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 792, nên cần tuyên “ *Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2024 được ký kết giữa anh Lê Hoàng N với vợ chồng anh Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị Thùy D (bên nhận cọc)*”

- Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 19/8/2024. Nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng sẽ mất tiền cọc, bên chuyển nhượng từ chối chuyển nhượng phải trả tiền cọc và bồi thường số tiền cọc 600.000.000đồng. Hợp đồng không có thỏa thuận việc trả lãi do vi phạm hợp đồng. Xét thấy, thời hạn 40 ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng đặt cọc đến ngày cuối cùng của hợp đồng đặt cọc chính là ngày 30/9/2024 thì nguyên đơn không có chứng minh bên bị đơn không đến thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 792. Bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nay hợp đồng đặt cọc đã hết hạn, bên đặt cọc không muốn thực hiện hợp đồng. Căn cứ khoản 4 điều 422 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 19/8/2024 bị hủy bỏ. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng này được xử lý theo qui định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự, nghĩa là các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn Nguyễn

Thanh H và Nguyễn Thị Thùy D phải có trách nhiệm hoàn trả cho Lê Hoàng N số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 600.000.000đồng, Tòa án sơ thẩm đã nhận định do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện bằng cách yêu cầu tính lãi phát sinh, nên không cần tuyên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc.

[5] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét nội dung kháng cáo của bị đơn là có cơ sở một phần được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự theo hướng:

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 19/8/2024.

- Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000đồng, không phải trả 30.000.000đồng tiền lãi như án sơ thẩm đã tuyên.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí : Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp. Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 328, 418, 422, 427, 357, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh H và Nguyễn Thị Thùy D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng N.

2.1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2024 được ký kết giữa anh Lê Hoàng N (bên đặt cọc) với vợ chồng anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thùy D (bên nhận cọc) đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 19/08/2024.

2.2. Buộc anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thùy D trả cho anh Lê Hoàng N số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh N có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh H, chị D chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N đòi anh H và chị Thùy D phải trả số tiền lãi phát sinh với số tiền 30.000.000đồng.

4. Về án phí:

- Anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thùy D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh H, chị Thùy D liên đới phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do chị D nộp theo biên lai thu tiền số 0016554 và 300.000đồng tạm ứng án phí do anh H nộp theo biên lai thu tiền số 0016553, cả hai biên lai cùng ngày 24/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên phải nộp tiếp số tiền 27.400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Hoàng N phải chịu 1.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 24.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0016133 ngày 12/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, được hoàn lại 22.500.000đồng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt