

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 12/2025/DS - PT

Ngày: 14 - 01 - 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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2024/QĐ - PT ngày 18 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Hồng P, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Anh Lâm Trọng N, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Lâm Trọng N: Chị Trần Hoàng Q, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp L, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ liên hệ: khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, theo Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2024.

- Người kháng cáo: Anh Lâm Trọng Nghĩa L bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Hồng P trình bày: Anh P và anh Lâm Trọng N có mối quan hệ quen biết nên vào năm 2022, anh P và anh N có làm hợp đồng đặt cọc đề ngày 10 tháng 8 năm 2022, về việc anh P nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1083, diện tích 2.770 m², đất tọa lạc: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, cụ thể anh P đưa cho anh N 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất này. Phần đất này trong văn bản đặt cọc không ghi nhận giá đất là bao nhiêu tiền, tuy nhiên anh P và anh N thoả thuận miệng 01 mét ngang có giá 30.000.000 đồng cũng như tại Điều 2 của Hợp đồng này không ghi rõ về số tiền còn lại mà anh P phải giao cho anh N vào thời gian nào. Anh P cho rằng do không vay tiền được tại Ngân hàng nên anh P không thể nhận chuyển nhượng phần đất này. Theo đơn khởi kiện, anh P yêu cầu anh N trả lại cho anh P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án anh P yêu cầu anh N trả lại số tiền 70.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Tại phiên tòa sơ thẩm anh P rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh N trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn anh Lâm Trọng N trình bày: Anh N không thống nhất trả lại số tiền 70.000.000 đồng cho anh P trên cơ sở anh N cho rằng số tiền 100.000.000 đồng mà anh P đưa cho anh N đây là tiền đặt cọc để đảm bảo việc anh N và anh P ký kết hợp đồng để chuyển nhượng phần đất thửa 1083, diện tích 2.770 m², đất tọa lạc: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Anh N cũng thừa nhận dù trong hợp đồng đặt cọc không quy định ngày tháng cụ thể nhưng giữa anh P và anh N có thoả thuận về thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà anh N đã ghi âm và tường trình cho Tòa án cũng như anh P cũng thừa nhận việc thoả thuận này. Từ đó anh N yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hồng Phương
Buộc bị đơn anh Lâm Trọng N trả lại cho anh Lê Hồng P số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 10 tháng 8 năm 2022 là 50.000.000 đồng.
2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hồng P về việc yêu cầu anh N trả lại 100.000.000 đồng nay chỉ còn yêu cầu anh N trả lại 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, bị đơn anh Lâm Trọng N kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn anh Lê Hồng P không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn anh Lâm Trọng N đồng ý ủy quyền cho chị Trần Hoàng

Q tham gia tố tụng và xin rút lại việc ủy quyền cho anh Huỳnh Minh T tham gia tố tụng; chị Q, anh N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Việc anh N với anh P ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022 là để anh N chuyển nhượng phần đất thửa 1083 cho anh P. Từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022 thì anh N lúc nào cũng có thiện chí chuyển nhượng phần đất thửa 1083 cho anh P và đã nhiều lần yêu cầu anh P ký kết hợp đồng. Anh P thừa nhận do anh không vay được tiền từ ngân hàng nên anh P không tiếp tục ký kết, thực hiện hợp đồng, đây là lỗi hoàn toàn của anh P nên anh P phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 10/8/2022, anh Lâm Trọng N với anh Lê Hồng P ký kết hợp đồng đặt cọc, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì anh P đặt số tiền cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1083, diện tích 2.770m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 14, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (BL 05). Tại phiên tòa hôm nay anh P cho rằng lý do anh không tiếp nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1083 là do anh không vay được tiền từ ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022 cho đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì phía bị đơn anh N luôn có thiện chí chuyển nhượng phần đất thửa 1083 cho anh P và đã nhiều lần yêu cầu anh P ký kết, thực hiện hợp đồng nhưng anh P vẫn không chịu ký kết, thực hiện. Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc quy định về thời hạn đặt cọc các bên có thỏa thuận: *“Bên B khi nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng bên A thực hiện các thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*. Anh P, anh N đều thừa nhận ngày anh N nhận 100.000.000 đồng tiền cọc của anh P là ngay ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 10/8/2022). Như vậy, với thỏa thuận trên thì sau ngày 10/8/2022 thì các bên có nghĩa vụ tiến hành ký kết hợp đồng và làm các thủ tục nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1083. Anh N luôn có thiện chí chuyển nhượng phần đất thửa 1083 và đã nhiều lần yêu cầu anh P tiến hành ký kết hợp đồng nhưng anh P vẫn cố tình không chịu ký kết hợp đồng, đây là lỗi hoàn toàn của anh P. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc không ghi nhận nghĩa vụ của anh P khi nào phải có nghĩa vụ giao số tiền còn lại

để nhận đất để cho rằng anh N có một phần lỗi là chưa đánh giá đúng bản chất của hợp đồng đặt cọc và chưa xem xét hết nội dung thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung thỏa thuận quy định tại Điều 1, Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022 thể hiện rõ bản chất của hợp đồng đặt cọc này là các bên đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh P không chịu tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành các thủ tục quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi hoàn toàn của anh P.

[2] Tại phần “Cam kết chung” của hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022 thể hiện nội dung thỏa thuận giữa các bên: Nếu bên A (anh P) không mua sẽ mất cọc, còn nếu bên B (anh N) không bán cho bên A thì bồi thường gấp hai số tiền đã nhận cọc. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Như nhận định ở phần trên [1] anh N luôn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P nhưng anh P không đồng ý tiếp tục ký kết, thực hiện hợp đồng là lỗi của anh P nên anh P phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

[3] Từ những chứng cứ và phân tích trên [1], [2], Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của anh Lâm Trọng Nghĩa L có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh P không được chấp nhận nên anh P phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lâm Trọng N không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Lâm Trọng N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hồng P về việc yêu cầu anh Lâm Trọng N trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Hồng P phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí mà anh P đã nộp theo Biên lai số 0012756, ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, anh P không phải nộp tiếp.

Ông Lê Trọng N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lâm Trọng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lâm Trọng N cho 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo Biên lai số 0012790 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng