

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 41 /2025/DS- PT

Ngày: 01/4/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hải

Ông Nguyễn Quang Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Như Quỳnh – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày tháng năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 79/2024/TLPT - DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2024/QĐXXPT - DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59 ngày 30 tháng 12 năm 2024;

Do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án sơ thẩm số 38 ngày 26/9/2024 của TAND thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Văn Đức Đ, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Trú tại: Tổ dân phố Y, phường M, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đình T, sinh năm 1984 (Có mặt).

Trú tại: Số D, đường M, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

- Bị đơn: Ông Hồ Đức N, sinh năm 1962 (Có mặt).

Trú tại: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Đoàn Văn H, sinh năm 1990; công tác tại; Chi nhánh M – Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh N.
Có mặt

- Người kháng cáo: Ông Hồ Đức N – bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Trần Đình Tý trình bày: Ngày 22/02/2022 anh Văn Đức Đ có đặt cọc mua của ông Hồ Đức N một phần của thửa đất số 604-3, tờ bản đồ số 02 tại xã Q, thị xã H với giá

1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Hai bên ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên và theo thỏa thuận, anh Đ đã đặt cọc đủ cho ông N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) dưới sự chứng kiến của người làm chứng ông Lê Sỹ C ngay sau khi ký Hợp đồng với thỏa thuận nếu anh Đ không mua thì mất tiền đặt cọc, còn nếu ông N không bán thì phải trả lại tiền cọc và phải chịu thêm tiền phạt cọc là 300.000.000đ tổng cộng là 400.000.000đ. Thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 22/02/2022 đến ngày 25/3/2022. Tuy nhiên sau khi đặt cọc đủ số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), hết thời hạn đặt cọc anh Đ yêu cầu ông N thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh Đ nhưng ông N vẫn không thực hiện. Theo tìm hiểu thì thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và không phải là đất của ông N nên anh Đ đã yêu cầu ông N trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc nhưng ông N vẫn không trả lại cọc, tiền phạt cọc cho anh Đ. Như vậy ông N đã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng.

Nay anh yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Đức N trả lại cho anh Văn Đ1 Đại số tiền đặt cọc 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ tổng cộng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà bị đơn ông Hồ Đức N trình bày: Ngày 22/02/2022 ông và anh Văn Đức Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau trong đó ông sẽ bán cho anh Đ một phần của thửa đất số 604-3 tờ bản đồ số 01 tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Ông bán diện tích 2/3 thửa đất, với số tiền là 1.300.000.000đ. Và anh Đ đã đặt cọc cho ông số tiền là 100.000.000đ số tiền còn lại sau khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng xong thì sẽ giao hết tiền. Số tiền đặt cọc đất ông đã nhận đầy đủ. Thời hạn đặt cọc theo hợp đồng là 33 ngày kể từ ngày 22/02/2022 đến ngày 25/3/2022. Theo thỏa thuận thì ông là người làm các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến gần hết thời hạn đặt cọc, anh Đ có đến gặp ông nói là không lấy đất nữa và xin ông giúp một ít tiền cọc nên ông không đi làm thủ tục chuyển nhượng nữa. Lúc anh Đ đến xin ít tiền cọc thì có ông Nguyễn Văn N1 (Xóm D, Quỳnh V) ở đó làm chứng.

Nay anh Đ yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ tổng cộng là 400.000.000đ thì ông không thống nhất trả số tiền 400.000.000đ cho anh Đ, ông sẽ hỗ trợ cho anh Đại số tiền 30.000.000đ.

* Người làm chứng ông Lê Sỹ C trình bày: Ngày 22/02/2022, ông có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Văn Đức Đ, ông Hồ Đức N với nội dung là ông Hồ Đức N bán cho anh Văn Đ1 Đại một phần của thửa đất số 604-3 tờ bản đồ số 01 tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Số tiền bán bao nhiêu thì ông không biết chỉ biết anh Đ đã đặt cọc cho ông N số tiền là 100.000.000đ số tiền còn lại sau khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng thì sẽ giao hết tiền. Số tiền đặt cọc đất ông N đã nhận đầy đủ và ông cũng có chứng kiến việc ông N nhận tiền đặt cọc. Thời hạn thực hiện hợp đồng thì ông không biết. Ông có nghe nói

ông N có trách nhiệm phải đi tách thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ. Ông cũng có biết đất đó là đất của ông Trần Ngọc H1 cho em gái là Lê Thị H2. Hiện nay thửa đất đó là đất chung, trong đó có phần đất của ông N. Ngoài ra ông không có trình bày gì thêm.

* Tại đơn trình bày sự việc ngày 15/7/2024 ghi tên ông Nguyễn Văn N1 do ông Hồ Đức N giao nộp có thể hiện: Vào ngày 20/3/2022 buổi sáng, ông đi làm về có vào nhà ông Nhật C1 thì có hai người đi xe máy vào nhà ông N nói chuyện về việc mua bán đất trong đó có ông Văn Đức Đ. Có người nói với ông N không phải làm giấy tờ nữa và xin ông N hỗ trợ tiền cọc cho họ. Sau đó ông N có nhận lời hỗ trợ nhưng không nhiều sau đó hai bên xảy ra cãi vã và bên mua đi về.

Với nội dung trên, Bản án số 38/2024/DS – ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật dân sự; 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 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Văn Đức Đ đối với bị đơn ông Hồ Đức N2 việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Hồ Đức N phải trả lại cho anh Văn Đ1 Đại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự:

Ngày 27/9/2024, bị đơn ông Hồ Đức N kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa: ông Hồ Đức N giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với lý do, sau khi đặt cọc ông đã nhiều lần nói ông Đ đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Đ không hợp tác. Ngày 23/2/2022 ông Đ đưa cho ông Đ2 tố cáo có người làm chứng là bà Trần Thị H3 gây sức ép đòi tiền ông, chính ông Đại thừa N3 biết không làm được bìa đỏ do ông không phải là chủ sở hữu nên không mua nữa, đòi tiền cọc lại chứ không phải ông không đi làm thủ tục như bản án nhận định. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện việc bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận cùng đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông đã nhiều lần yêu cầu anh Đ cùng đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh Đ không đi còn ép ông trả cọc. Do đó, ông đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Phần Tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 3 năm 2022, ông Đ đã làm đơn tố cáo ông N nên ông N không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, do đó lỗi thuộc về ông Đ nhưng bản án sơ thẩm không xem xét nội dung đơn tố cáo buộc ông N trả tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ. Trong vụ án này lỗi thuộc về hai bên nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận ký hợp đồng đặt cọc, ký nhận tiền. Do đó các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quá trình tranh luận các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Về án phí phúc: Bị đơn ông N là người cao tuổi nên không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hồ Đức N làm trong hạn luật định và có đơn xin miễn án phí do ông N là người cao tuổi là hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hồ Đức N: Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu và lời khai thống nhất giữa các đương sự thì ngày 22/02/2022 anh Văn Đức Đ đặt cọc mua của ông Hồ Đức N một phần thửa đất số 604-3, tờ bản đồ số 02 tại xã Q, thị xã H với giá 1.300.000.000đ, anh Đ đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000đ dưới sự chứng kiến của ông Lê Sỹ C, số tiền còn lại sau khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng thì sẽ giao hết tiền và thỏa thuận nếu ông Đ không mua thửa đất nêu trên thì mất tiền đặt cọc, còn nếu ông N không thực hiện đúng cam kết thì phải trả tiền cọc và chịu thêm tiền phạt cọc 300.000.000đ. Tổng cộng 400.000.000đ. Thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 22/02/2022 đến ngày 25/3/2022. Bên bán phải chịu trách nhiệm

làm các thủ tục để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đóng các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật đây là tình tiết không phải chứng minh. Ông Hồ Đức N kháng cáo cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 giữa ông và anh Đ là vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được do lỗi của anh Đ đã làm đơn tố cáo và đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc anh Đ và ông Nhật ký K hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tối tượng là số tiền đặt cọc chứ không phải là quyền sử dụng đất thửa số 604 – 3, tờ bản đồ số 02, tại xã Q, thị xã H nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 có hiệu lực là có căn cứ. Bị đơn cho rằng đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là không có căn cứ.

Xét về lỗi của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc thấy rằng: Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông N đã không thực hiện đúng như đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc cụ thể trong khoảng thời gian thực hiện hợp đồng ông N đã không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông N cho rằng ông không tiến hành đi làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ là do anh Đ yêu cầu do ngày 20/3/2022 anh Đ đến nhà ông nói không làm giấy tờ nữa và xin nhận lại tiền cọc (có ông Nguyễn Văn N1 làm chứng) quá trình giải quyết vụ án ông N có cung cấp bản khai của ông N1 (bản đánh máy có chữ ký nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông N cung cấp bản phô tô đơn tố cáo ngày 23/3/2022 của anh Văn Đức Đại nội dung tố cáo ông N lừa đảo của anh 100.000.000đ nhưng không xuất trình thời gian ông N nhận đơn và anh Đ không thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét. Hội đồng xét xử thấy rằng ông Hồ Đức N trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm không đưa ra được các tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định anh Đ là người có lỗi hay không.

Căn cứ vào các tài liệu các bên thừa nhận đủ căn cứ xác định ông N là người có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo các nội dung trong hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Hồ Đức N phải trả lại cho anh Văn Đ1 Đại số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ tổng cộng là 400.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên nội dung và quyết định của Bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do ông N là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông N.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không

bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng, khoản 1, khoản 5 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, 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.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Đức N4; giữ nguyên toàn bộ nội dung và quyết định của Bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Nghệ An.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hồ Đức N.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Các Thẩm phán

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hải Minh

Trần Thị Mỹ Hải

Nguyễn Quang Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thị xã Hoàng Mai;
- Chi Cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hải Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên**
tòa

Nguyễn Văn Hương Lê Sỹ T2

Nguyễn Hữu H4

