

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 155/2024/DS-PT

Ngày: 26 -06 -2024

V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Ông Phạm Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 05 năm 2024, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 14 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2024/QĐ-PT ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Văn P**, sinh năm: 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trương Hồng D**, sinh năm 1982, (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024). (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Trần Thị Kiều T**, sinh năm: 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Văn P

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 02 năm 2023 của nguyên đơn ông Lê Văn P và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Hồng D trình bày:

Vào ngày 07/8/2022 ông Lê Văn P có lập hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Kiều T để nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1, diện tích 330m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị tài sản là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), ông Lê Văn P đã giao tiền cọc cho bà T 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) cụ thể:

- Lần 1: Ngày 07/8/2022 đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng);
- Lần 2: Ngày 02/9/2022 đặt cọc 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng);
- Lần 3: Ngày 07/10/2022 đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng);

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc xong thì các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa vì bà T đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác, cho nên ông Lê Văn P có đề nghị để nhận lại tiền cọc nhưng bà T chỉ chịu trả cho ông Lê Văn P 50% giá trị tiền cọc, nhưng ông Lê Văn P không đồng ý, lý do bà T chỉ chịu trả cho ông Lê Văn P 50% tiền cọc là vì bà T cho rằng ông Lê Văn P làm sai hợp đồng, do đã hết thời hạn 60 ngày đặt cọc theo như nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022, mà ông Lê Văn P không giao đủ tiền chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nhưng khi hết thời gian thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng thì lúc này Ngân hàng chưa giải ngân kịp nên ông Lê Văn P chưa có tiền giao cho bà T vì thế ông Lê Văn P có gặp bà T để thỏa thuận lại là bên bà T có quyền kê bán nhà và đất cho người khác, ông Lê Văn P cũng có quyền kê bán nhà và đất này cho người khác, nếu bà T bán được thì bà T chỉ trả lại tiền cọc cho ông Lê Văn P, thì bà T mới đồng ý nên mới tiếp tục nhận thêm 02 lần tiền cọc tiếp theo của ông Lê Văn P vào ngày 02/9/2022 và ngày 07/10/2022. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có văn bản thỏa thuận. Đến nay bà T cũng đã bán được nhà và đất nhưng chỉ chịu trả cho ông Lê Văn P 50% tiền cọc nên ông Lê Văn P không đồng ý. Do đó ông Lê Văn P có làm đơn gửi đến Ban N nhưng không thỏa thuận được.

Ông Lê Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết. Buộc bà Trần Thị Kiều T trả cho ông Lê Văn P số tiền đã nhận cọc của ông Lê Văn P là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 12 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Kiều T trình bày:*

Vào ngày 07/8/2022 bà T có lập hợp đồng đặt cọc với ông P để nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1, diện tích 330m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị tài sản là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), ông Lê Văn P đã giao tiền cho bà T tổng cộng 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) cụ thể:

- Lần 1: Ngày 07/8/2022 đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng);
- Lần 2: Ngày 02/9/2022 đặt cọc 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng);
- Lần 3: Ngày 29/9/2022 là tiền ông P cho bà T mượn 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng);

Sau khi đặt cọc xong đến ngày 07/10/2022 thì các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa, do đã hết thời hạn 60 ngày đặt cọc theo như nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022 nhưng ông Lê Văn P không giao đủ tiền chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ông P cho rằng Ngân hàng chưa giải ngân kịp cho ông Lê Văn P, nên chưa có tiền giao cho bà T. Vì thế ông Lê Văn P có gặp bà T để thỏa thuận bà T tiên đồng ý cho ông P thời hạn tiếp nhưng ông P vẫn không có tiền giao cho bà T, ông P đồng ý cho bà T bán nhà nên bà T đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác từ tháng 01/2023 cho đến nay. Ông Lê Văn P có đề nghị để nhận lại tiền cọc nhưng bà T nói bà T bán nhà được thì bà T cho ông Lê Văn P 50% giá trị tiền cọc nhưng ông Lê Văn P không đồng ý. Nay ông P đã khởi kiện bà T thì bà T không đồng ý cho 50% tiền đặt cọc nữa, lý do ông Lê Văn P vi phạm hợp đồng thì bà T có quyền bán nhà và đất cho người khác.

Ông Lê Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết. Buộc bà Trần Thị Kiều T trả cho ông Lê Văn P số tiền đã nhận cọc là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) thì bà T không đồng ý, lý do ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T không đồng trả tiền đặt cọc.

*Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú đã tuyên như sau:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn P** về việc đòi lại tiền đặt cọc với bị đơn bà **Trần Thị Kiều T.**

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 27/03/2024 nguyên đơn ông **Lê Văn P** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú để xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của các nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Văn P.**

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 130.000.000 đồng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn khởi kiện bị đơn căn cứ theo nơi cư trú của bị đơn tại **ấp M, thị trấn H, huyện M** cho nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Lê Văn P** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **P** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông **P** với bà **Trần Thị Kiều T** đối với việc mua phần đất và nhà thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, diện tích 330m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Buộc bà **Trần Thị Kiều T** trả lại số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, thời gian nộp và đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ về mặt hình thức. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về nội dung:

[5.1] Các đương sự thống nhất ngày 07/8/2022 ông **P** và bà **T** có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1, diện tích 330m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp M, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. Giá trị tài sản là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

[5.2] Theo Hợp đồng đặt cọc (Bút lục số 44 và 45) tổng số tiền ông **P** đưa cho bà **T** là 110.000.000 đồng. Ngoài ra, mặt sau của Hợp đồng đặt cọc (Bút lục số 45) có ghi nội dung ông **P** đưa tiền thêm tại nhà bà **T** số tiền 20.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng, tổng số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đưa cho bị đơn là 130.000.000 đồng. Bị đơn trình bày, lần 1 ngày 07/08/2022 ông **P** đưa 100.000.000 đồng, lần 2 ngày 02/09/2022 ông **P** đưa 10.000.000 đồng, lần 3 ngày 29/09/2022 là tiền ông **P** cho bà **T** mượn 20.000.000 đồng. Mặc dù, số tiền 20.000.000 đồng theo lời trình bày của bị đơn là tiền mượn, nhưng bị đơn cho rằng không đồng ý trả tổng số tiền cọc 130.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định các đương sự thống nhất tổng số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đưa cho bị đơn 130.000.000 đồng là phù hợp.

[5.3] Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/08/2022 (Bút lục số 44) thì sau 60 ngày từ ngày 07/08/2022 đến ngày 07/10/2022, bà T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng ông P làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông P phải giao đủ số tiền còn lại. Ông P cho rằng, hết thời gian thỏa thuận do ông không thể giải ngân kịp nên ông chưa có tiền giao cho bà T và ông có gặp bà T thỏa thuận lại là ông hoặc bà T có quyền bán đất cho người khác, nếu bà T bán được thì bà T sẽ trả lại ông 130.000.000 đồng tiền cọc mà ông đã đưa. Tuy nhiên, phần thỏa thuận trả lại tiền cọc này chỉ là thỏa thuận miệng và bà T không thừa nhận, cho nên việc nguyên đơn P nại ra lý do này để lấy lại tiền cọc là không có căn cứ. Vì vậy, hết thời gian 60 ngày ông P không có tiền giao cho bà T để nhận chuyển nhượng phần đất như đã thỏa thuận là lỗi của ông P. Cho nên, bà T không đồng ý trả lại tổng số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng cho ông P là có cơ sở.

[5.4] Ngoài ra, nguyên đơn còn nại ra ngày 02/09/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn còn ký thêm hợp đồng đặt cọc có gia hạn thêm thời gian nhưng chưa hết thời gian gia hạn mà bà T đã chuyển nhượng đất cho người khác là lỗi của bà T. Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc (Bút lục số 45) chỉ thể hiện ngày 02/09/2022 ông P có giao tiền cọc cho bà T nhưng không đề thời hạn kết thúc nên việc nại ra này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[5.5] Thêm vào đó, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 46 và 47) thì ngày 30/12/2022 bà T mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, tức sau khi ông P và bà T hết thời gian thỏa thuận đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 07/08/2022 nên việc chuyển nhượng của bà T không vi phạm đến thỏa thuận trước đó giữa nguyên đơn và bị đơn.

[5.6] Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận, bà T có đề nghị với ông P sau khi bà T bán được nhà sẽ trả lại cho ông P 50% giá trị tiền cọc mà ông P đưa cho bà T. Tuy nhiên, ông P không đồng ý với yêu cầu này của bà T. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, bà T có đề nghị trả lại 50% giá trị tiền cọc nhưng ông P không đồng ý nhận nên Hội đồng xét xử không ghi nhận với vấn đề này của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Cho nên, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn P.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn **Lê Văn P**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú và được tuyên lại như sau:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn P** về việc đòi lại tiền đặt cọc với bị đơn bà **Trần Thị Kiều T**.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 6.500.000 đồng (Sáu triệu, năm trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí là: 3.250.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002677 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, nguyên đơn phải nộp thêm số tiền là: 3.250.000 đồng (Ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng);

- Bị đơn không phải chịu phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Lê Văn P** phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003458 ngày 28/03/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ( Ngày 26/6/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú;
- Chi Cục THADS huyện Mỹ Tú;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Văn Dũ**