

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 395/2025/DS-PT

Ngày: 21/8/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Nhựt

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại Hội trường – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 287/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hoàng S**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã Q, huyện C (nay là xã B) thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ G, Thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Lê Tự V1**, sinh năm 1973

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/2025): Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: D, C, phường A, quận C (nay là phường N), thành phố Hồ Chí Minh.
(Ông V, ông H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Ngày 14 tháng 09 năm 2022, ông Hoàng S và vợ chồng ông Lê Tự V1 - bà Nguyễn Thị L có ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhằm mục đích ông S thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 5m, dài 35, 7 m (Chiều dài đến hết bề sâu của lô đất), tổng diện tích là 178,5 m², thuộc một phần của thửa đất số 23 tờ bản đồ 25 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) và ông Hoàng S đã đặt cọc số tiền là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) sau khi bên bán làm thủ tục tách thửa xong thì các bên sẽ ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông Hoàng S sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận sau thời gian 4 tháng nếu bên bán không làm thủ tục tách thửa được thì giao bên mua là ông Hoàng S sẽ đi làm. Tuy nhiên, sau thời gian 4 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022, ông V1, bà L cũng chưa làm được thủ tục tách thửa để tiến hành thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng S và cũng không giao sổ để ông Hoàng S đi làm thủ tục tách thửa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết. Tính đến nay đã hơn 02 năm bên ông V1, bà L vẫn giữ số tiền nhận cọc là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) của ông S, đã rất nhiều lần ông S đòi trả và yêu cầu bồi thường tiền cọc nhưng ông V1, bà L không trả và có lời lẽ xúc phạm, thách thức đối với ông Hoàng S. Ngoài ra việc ông V1 – bà L cho rằng có thỏa thuận với ông S từ từ rồi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là không có.

Theo đơn khởi kiện, ông Hoàng S yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đặt cọc 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc cho ông S số tiền 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 1.060.000.000 đồng (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng) như đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, xét bị đơn có khó khăn nên quá trình Tòa án hòa giải, ông S chỉ yêu cầu ông V1, bà L trả lại số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 03 tháng nhưng bị đơn không đồng ý. Nay tại phiên Tòa ông S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 14/9/2022 giữa ông Hoàng S và vợ chồng ông V1, bà L, chỉ yêu cầu ông V1, bà L trả lại số tiền cọc là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), mà không yêu cầu bồi thường cọc.

Bị đơn trình bày: Năm 2022, ông Lê Tự V1 – bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hoàng S một phần đất có diện tích ngang 5m, dài 35,7 m (Chiều dài đến hết bề sâu của lô đất), tổng diện tích là 178, 5 m², thuộc một phần của thửa đất số 23 tờ bản đồ 25 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông V1 – bà L. Giá thỏa

thuận chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng). Thực hiện thỏa thuận, ngày 14 tháng 9 năm 2022, ông Hoàng S và vợ chồng ông Lê Tự V1 - bà Nguyễn Thị L có ký kết Hợp đồng đặt cọc và ông Hoàng S đã đặt cọc cho ông V1 – bà L nhận số tiền là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thỏa thuận, trong thời hạn 04 tháng giao vợ chồng ông V1 - bà L làm thủ tục tách thửa xong thì các bên sẽ ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông Hoàng S sẽ giao đủ số tiền còn lại, nếu vợ chồng ông V1 không làm thủ tục tách thửa được thì giao bên ông Hoàng S sẽ đi làm.

Sau khi nhận cọc, ông V1 – bà L đã tiến hành thủ tục xin tách thửa nhưng do quy định của nhà nước tạm ngưng chưa cho tách thửa nên ông V1 – bà L chưa thực hiện được việc tách thửa đất trong thời hạn 04 tháng và đã thông báo cho ông Hoàng S bằng điện thoại để ông Hoàng S tự làm nhưng ông Hoàng S cho rằng vợ chồng ông V1 không làm được thì ông Hoàng S cũng không làm được nên vợ chồng ông V1 – bà L và ông Hoàng S thống nhất từ từ rồi làm nên sự việc làm thủ tục tách thửa chưa thực hiện được kéo dài đến nay.

Thời gian gần đây vợ chồng ông V1 được biết nhà nước đã cho phép thực hiện thủ tục tách thửa nên ông V1 – bà L mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng S, nhưng ông Hoàng S không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Do ông V1 , bà L có khó khăn nên mới bán đất, đối với số tiền cọc nhận của ông S, ông V1 bà L đã sử dụng chi tiêu hết và cho tiền huê hồng môi giới khoảng hơn 100.000.000 đồng, hiện tại hoàn cảnh cũng khó khăn nên không có tiền trả lại tiền cọc cho ông Hoàng S. Mặt khác, việc trước đây không thực hiện được việc tách thửa đất là do Nhà nước không cho tách thửa chứ ông V1, bà L không có lỗi. Vì vậy, nay ông Hoàng S yêu cầu ông V1, bà L phải trả lại 530.000.000 đồng và còn phải chịu án phí, ông V1, bà L không đồng ý. Để khi nào ông V1, bà L bán được đất sẽ thanh toán lại tiền cọc cho ông S.

Tại bản án số Dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đã Quyết định:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng S đối với bị đơn ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 9 năm 2022 được ký kết giữa ông Lê Tự V1, bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng S.

- Buộc ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng S số tiền nhận cọc là: 530.000.000 đồng (Năm trăm, ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Lê Tự V1 – bà Nguyễn Thị L phải chịu 25.200.000 đồng (Hai mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành hoàn trả lại ông Hoàng S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 21.900.000 đồng (Hai mươi một triệu chín trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0016648 ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2025, bị đơn ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì cho rằng án sơ thẩm xét xử là không khách quan, không phù hợp quy định pháp luật.

**** Quan điểm của Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:***

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Quan điểm đối với nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự cấp sơ thẩm nhận định là đúng và đầy đủ.

2. Về thủ tục kháng cáo:

Bị đơn nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo của bị đơn đã được thụ lý, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

3. Về nội dung kháng cáo:

Tại bản tường trình ngày 25/7/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, đại diện của bị đơn đề nghị phúc xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông

Hoàng S; đề nghị tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các lý do: Tiền nhận cọc đã sử dụng hết; nay Nhà nước đã cho phép làm thủ tục tách thửa nên bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng; trường hợp nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn sẽ thanh toán lại tiền cọc khi đã chuyển nhượng đất cho người khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn có ý kiến giảm 100.000.000 đồng trên giá chuyển nhượng để thể hiện thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, ngày 14/9/2022, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung nhằm đảm bảo việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích ngang 5m, dài 35,7m (Chiều dài đến hết bề sâu của lô đất), tổng diện tích là 178,5 m², thuộc một phần của thửa đất số 23 tờ bản đồ 25 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng) và ông Hoàng S đã đặt cọc số tiền là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) sau khi bên bán làm thủ tục tách thửa xong thì các bên sẽ ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông Hoàng S sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đồng thời trong hợp đồng còn quy định, nếu quá thời hạn 04 tháng mà chưa ra sổ thì bên bán đưa sổ cho bên mua đi làm và bên bán phải chịu phí làm sổ cho bên B.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã tiến hành làm thủ tục tách thửa đất để thực hiện theo cam kết với ông S. Tuy nhiên, do Nhà nước không cho tách thửa đất nên không thể thực hiện việc tách thửa đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Hoàng S theo như thời hạn cam kết giữa các bên. Như vậy lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là lỗi khách quan. Trong trường hợp này, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện, căn cứ điểm b mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022 được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn đồng thời không ông V1, bà L trả lại số tiền đã nhận cọc là 530.000.000 đồng (Năm trăm, ba mươi triệu đồng), không yêu cầu bồi thường cọc là phù hợp quy định pháp luật.

Bị đơn kháng cáo không đưa ra được các tài liệu chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Tự V1, bà Nguyễn Thị Lệ . Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng S đối với bị đơn ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 9 năm 2022 được ký kết giữa ông Lê Tự V1, bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng S.

- Buộc ông Lê Tự V1 và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng S số tiền nhận cọc là: 530.000.000 đồng (Năm trăm, ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Lê Tự V1 – bà Nguyễn Thị L phải chịu 25.200.000 đồng (Hai mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 – Đồng Nai) hoàn trả lại ông Hoàng S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 21.900.000 đồng (Hai mươi một triệu chín trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0016648 ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tự V1, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014948 ngày 09/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Thành (nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 – Đồng Nai) Ông V1, bà L phải đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Phòng THADS KV2 - Đồng Nai;
- TAND KV2 - Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Minh Nhựt