

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 89/2025/DS-PT

Ngày 22/8/2025

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Trần Thị Thúy Ngọc

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Kiều Hương và bà Hà Thị Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

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

Trong ngày 22/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Trần T, sinh năm 1994; địa chỉ: Xóm T, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An (nay là phường V, tỉnh Nghệ An); có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977 và chị Trần Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn F, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An (nay là xã A, tỉnh Nghệ An); có mặt.

Người làm chứng:

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1975; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An.

2. Anh Võ Trọng A, sinh năm 1986; có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện A, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đặng Trần T trình bày trình bày:

Vào ngày 14/01/2024, anh T thống nhất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01, diện tích 53876m² tại thôn T, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An với giá 2.300.000.000 đồng. Để đảm bảo việc thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cùng ngày, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 14/01/2024 đến 17 giờ ngày 14/3/2024. Tuy nhiên, sau khi nhận cọc, anh Đ mới cho anh T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T mới biết diện tích thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 35425,0m², chênh lệch (ít hơn) diện tích thể hiện tại hợp đồng đặt cọc (53876m²) là 18425m². Do không muốn sửa lại hợp đồng đặt cọc nên 2 bên thống nhất anh Đ có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng là 53.876m². Tuy nhiên, sau đó anh Đ lại nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền và yêu cầu anh T phải thanh toán hết đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng thì anh Đ mới rút Giấy về chỉnh lý diện tích cho đúng như trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng. Thấy vậy, anh T không đồng ý vì anh Đ đã thực hiện không đúng với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc: “khi thủ tục công chứng hoàn tất và nhận bìa đất bên B phải giao đủ tiền cho bên A”.

Đến ngày 06/4/2024 anh cùng mẹ (bà L1) có lên nhà anh Đ để làm việc thì anh Đ không đồng ý bán đất nữa. Khoảng vài ngày sau anh T gọi điện cho anh Đ để đòi lại tiền cọc thì anh Đ đồng ý nhưng hẹn sang tuần sau (lý do: mẹ ốm). Kể từ đó đến nay, anh Đ chị L vẫn không chịu trả và còn thách thức anh khởi kiện ra Tòa. Việc anh Đ, chị L đồng ý chuyển nhượng đất cho anh và nhận cọc khi không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật nên anh yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Đ, chị L phải trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Anh xin rút yêu cầu buộc phạt cọc 300.000.000 đồng.

Về án phí: Anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của anh Đặng Trần T về việc chuyển nhượng thửa đất số 449 và việc đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thời hạn 60 ngày anh T không có mặt để cùng vợ chồng anh Đ làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận, anh Đ đã nhiều lần anh nhắn tin, gọi điện cho anh T có mặt để làm thủ tục chuyển nhượng cho xong nhưng anh T không trả lời. Vì vậy, ngày 02/4/2024, vợ chồng

anh Đ chuyển nhượng thửa đất 449 cho người khác.

Hiện nay anh T khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị L phải trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, anh Đ và chị L không đồng ý, vì lỗi là do anh T không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Về án phí: anh chị đồng ý với ý kiến của anh T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng anh Võ Trọng A trình bày: Vào ngày 14/01/2024 anh A có làm chứng và ký vào hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đặng Trần T và vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L, các bên đều tự nguyện thỏa thuận như các điều khoản đã ký trong hợp đồng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, vợ chồng anh Đ phải làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích 3,5 ha sang diện tích 5,3 ha như thỏa thuận trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng giấy tờ sang cho anh T.

Tại phiên tòa người làm chứng chị Trần Thị H vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án chị trình bày: Vào năm 2022, anh Nguyễn Văn Đ có gặp chị H1 đặt vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền và được chị H đồng ý và cho anh Đ vay 500.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi cho anh Đ vay tiền không thấy anh Đ đưa các giấy tờ thế chấp thì anh Đ mới thừa nhận là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện A để vay số tiền 1.000.000.000 đồng nên chị H tiếp tục cho anh Đ vay 1.000.000.000 đồng để anh Đ trả cho Ngân hàng rút giấy tờ về thế chấp cho chị. Đến ngày 02/4/2024 anh Đ đến xin chị H bán thửa đất 449 cho vợ chồng người V mà chị H không quen biết thì chị H đồng ý, sau đó anh Đ bán và đã trả số nợ trên cho chị H.

Kết quả xác minh tại Ngân hàng N chi nhánh huyện A cho thấy: vào ngày 17/12/2021 anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L có vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh huyện A số tiền 1.000.000.000 đồng khi vay tiền vợ chồng anh Đ có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 398159 ngày 06/9/2016. Đến ngày 30/3/2022 thì vợ chồng anh Đ đã tắt toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: Vào ngày 19/6/2024 vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng anh Đào Quang H2 và chị Chu Thị T1, hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

193946 ngày 28/6/2024 mang tên anh Đào Quang Huy và chị Chu Thị T1 diện tích 36761,0m².

Bản án số 04/2025/DSST ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn đã quyết định: Căn cứ Điều 117, 118, 119, 280, 328, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả cho anh Đặng Trần T số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

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

Ngày 02/4/2025, anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L kháng cáo bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét vợ chồng anh Đ và chị L không sai hợp đồng đặt cọc và không phải trả lại tiền đặt cọc cho anh Đặng Trần T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 249 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự được đảm bảo.

Về thủ tục kháng cáo: các đương sự có đơn kháng cáo đúng thời hạn, nộp đủ phí đầy đủ nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý vụ án là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên xác định kháng cáo hợp lệ.

[1.3] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Đặng Trần T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L trả lại tiền đặt cọc. Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn căn cứ quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L, thấy rằng:

Ngày 14/01/2024, anh Đặng Trần T và anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L đã giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 (gọi tắt là thửa 449) tại thôn T, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An diện tích 53876 m² đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 398158 ngày 06/9/2016 mang tên anh Đ chị L với số tiền chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 14/01/2024 đến 17 giờ ngày 14/3/2024; anh T đã thực hiện xong nghĩa vụ đặt cọc tiền theo thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án anh Đ, chị L cũng thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc nói trên và đã nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự.

Tại biên bản phiên tòa ngày 20/3/2025 (BL 69), bị đơn anh Nguyễn Văn Đ thừa nhận sau khi anh T thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 35425,0m² có khác so với hợp đồng diện tích chuyển nhượng là 53876 m² thì hai bên có thỏa thuận anh Đ sẽ đính chính lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh T. Mặt khác, thời điểm anh Đ ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất cũng đang thế chấp cho chị H1.

Bên cạnh đó theo lời khai người làm chứng anh Võ Trọng A: Ngoài các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận thì giữa hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, vợ chồng anh Đ phải làm thủ tục chỉnh lý thửa đất từ 3,5ha sang 5,3ha cho đúng với diện tích trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng giấy tờ sang cho anh T.

Kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: Vào ngày 19/6/2024 vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã P, huyện A, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng anh Đào

Quang H2 và chị Chu Thị T1, hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 193946 ngày 28/6/2024 mang tên anh Đào Quang Huy và chị Chu Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Đ xuất trình tài liệu chứng minh nguyên đơn anh T đã được anh Đ thông báo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn diện tích thực tế và ít hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc, chứng minh bị đơn đã thông báo, thúc giục nguyên đơn phối hợp để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác nhận biết diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích thực tế và nhỏ hơn diện tích thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hai bên có thỏa thuận việc bị đơn anh Đ sẽ đính chính lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho anh T. Các tài liệu là các tin nhắn mà bị đơn cung cấp thể hiện việc anh Đ thông báo, thúc giục anh T thanh toán đủ tiền cho anh Đ để thực hiện việc chuyển nhượng, không có nội dung thúc giục anh T cùng phối hợp để điều chỉnh thông tin trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm các thủ tục để chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc nguyên đơn không hợp tác để làm các thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, có căn cứ xác định nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do diện tích đất mà hai bên mua bán không đúng với diện tích mà anh Đ, chị L được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiến hành chuyển nhượng được, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 398158 ngày 06/9/2016 diện tích là 35.425,0 m² nhưng trong hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và anh T thỏa thuận chuyển nhượng là 53.876 m². Mặt khác tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thửa đất 449 đang được cầm cố cho người thứ 3 để đảm bảo cho 1 giao dịch dân sự khác, phía bị đơn có nhắn tin, gọi điện thoại yêu cầu nguyên đơn thanh toán hết tiền để làm các thủ tục chuyển nhượng, nguyên đơn không đồng ý do hợp đồng đặt cọc thỏa thuận sau khi chuyển nhượng và cấp bìa đứng tên nguyên đơn, nguyên đơn mới thanh toán hết số tiền còn lại. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và vợ chồng anh Đ không thể tiến hành được nên anh T yêu cầu anh Đ, chị L trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Trần T buộc anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L phải trả số tiền đã nhận cọc 300.000.000 đồng cho anh T là có căn cứ.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L.

[3] Án phí: bị đơn kháng cáo không được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Cú khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 1, Khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 280, 328, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị Quyết số 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, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1. Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả cho anh Đặng Trần T số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Trần T về việc buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L phải chịu 15.000.000đ đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Đặng Trần T 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007999 ngày 27 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Anh Sơn theo Biên lai số 0008071 ngày 17/4/2025.

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

- **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- TAND Khu vực 9;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Ngọc