

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 174/2025/DS-PT
Ngày: 25-8-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, có phạt cọc”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Võ Văn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Đinh Tiến Hòa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc, có phạt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kỳ Q, sinh năm: 1982; cư trú tại số A, đường A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Minh Đ, sinh năm: 1958, bà Võ Thị T, sinh năm: 1961; cư trú tại thôn B, xã B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Phạm C, sinh năm: 1967; cư trú tại số E, đường H, tổ C, xã B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 720, quyền số 01/2024 SCT/CK, ĐC do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 11/10/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Kỳ Q – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/9/2024, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Kỳ Q thì: Ngày 10/3/2022 ông và vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T ký “*Văn bản thoả thuận*” để vợ chồng ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông 02 thửa đất, cụ thể:

Thửa 135, tờ bản đồ số 94 tọa lạc tại xã L, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 639309 ngày 08/5/2014 diện tích 4.837m² nhưng theo trích lục bản đồ do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B cấp ngày 26/7/2021 thì có diện tích là 5.206,2m²; thửa 136, tờ bản đồ số 94, xã L, huyện B theo trích lục bản đồ do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B cấp ngày 26/7/2021 có diện tích là 8.167,9m², giá trị chuyển nhượng của 02 thửa là 4.145.971.000đ. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận nếu diện tích thay đổi thì tùy thuộc vào diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng sẽ tính theo mức 310.000.000đ/1.000m².

Theo thoả thuận, sau 75 ngày kể từ ngày 11/3/2022 vợ chồng ông Đ, bà T có trách nhiệm thông báo cho ông để ký hợp đồng công chứng, sau đó ông sẽ giao toàn bộ tiền chuyển nhượng, số tiền đã đặt cọc sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng. Khi giao đủ tiền vợ chồng ông Đ, bà T sẽ bớt 30.000.000đ cho ông. Ngoài ra, vợ chồng ông Đ, bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 136 để ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Q.

Ngày 11/3/2022 ông Q đặt cọc 500.000.000đ cho vợ chồng ông Đ, bà T để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 135, 136 nêu trên. Khi đặt cọc ông Q và vợ chồng ông Đ, bà T đến Văn phòng thừa phát lại thành phố B, tỉnh Lâm Đồng lập vi bằng, đến ngày 21/4/2022 ông Q đặt cọc thêm 500.000.000đ cho bị đơn, cả hai lần giao dịch ông đều dùng tài khoản số 155555788 (A, *Chi nhánh thành phố H mang tên Nguyễn Kỳ Q*) chuyển khoản vào số tài khoản 5495215003652 của A1 mang tên Võ Thị T. Sau khi hết thời gian 75 ngày kể từ ngày 11/3/2022, ông nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu nhưng vợ chồng ông Đ, bà T không thực hiện theo thoả thuận.

Đến ngày 10/11/2023 ông đến xã L, huyện B gặp vợ chồng ông Đ, bà T để thương lượng giải quyết nhưng không được. Đến ngày 26/02/2024 bà T chuyển khoản trả lại cho ông số tiền 1.000.000.000đ nhưng không thông báo số tiền này là khoản tiền nào.

Nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải chịu số tiền phạt cọc 1.000.000.000đ. Lý do: vợ chồng ông Đ, bà T vi phạm

thỏa thuận theo văn bản thỏa thuận ngày 10/3/2022, nếu vi phạm thì bị phạt cọc được Văn phòng thừa phát lại thành phố B lập ngày 11/3/2022.

- Theo lời trình bày của ông Phạm C, người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Minh Đ, thì: Bị đơn thừa nhận hai bên có ký kết văn bản thỏa thuận ngày 10/3/2022 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền như ông Q trình bày.

Sau ngày 10/3/2022 ông Q đến Ủy ban nhân dân xã L nộp các giấy tờ liên quan để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã L lập tờ trình số 70/TTr-UB ngày 06/4/2022 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Nhưng vì lý do khách quan, đến nay đối với thửa đất 136, tờ bản đồ 94, xã L, huyện B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Đến ngày 26/02/2024 bà T đã chuyển khoản trả lại số tiền 1.000.000.000đ cho ông Q. Do vậy, ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

- Bà Võ Thị T đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị vắng nên không trình bày.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025; Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kỳ Q về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, có phạt cọc*” đối với bị đơn vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T.

Tuyên huỷ “*Văn bản thỏa thuận*” ngày 10/3/2022 giữa ông Lê Minh Đ và bà Võ Thị T với ông Nguyễn Kỳ Q.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ Q về yêu cầu buộc ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu phạt cọc với số tiền 1.000.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 15/6/2025 ông Nguyễn Kỳ Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Kỳ Q thay đổi một phần nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tính tiền lãi suất trên số tiền 1.000.000.000đ mà bị đơn đã nhận với số tiền là 228.000.000đ.

Ông Phạm C, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kỳ Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Kỳ Q; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc đều được các bên thừa nhận; nay chỉ tranh chấp về việc yêu cầu hủy giao dịch nói trên cũng như số tiền phạt cọc. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 4.837m² thuộc thửa 135, tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 639309 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/5/2014 (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 26/7/2021 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng diện tích 5.206,2m² thuộc thửa 135, tờ bản đồ số 94) còn thửa 136, tờ bản đồ số 94 có diện tích 8.167,9m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có trích lục bản đồ địa chính). Do vậy, tại “Văn bản thỏa thuận” ngày 10/3/2022 thể hiện nội dung “*Bên A (chuyển nhượng đất) ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T..bên B (bên nhận chuyển nhượng) ông Nguyễn Kỳ Q..., chúng tôi cùng thống nhất xác nhận và thỏa thuận các nội dung như sau: Ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T (sau đây gọi là bên A) là chủ sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất của các thửa đất sau đây: Thửa 135, tờ bản đồ số 94, có diện tích 4.837m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ký hiệu BS 639309 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/5/2024 (theo trích lục bản đồ do Ủy ban nhân dân xã L cấp ngày 26/7/2021 thửa 135, tờ bản đồ số 94, diện tích 5.206,2m²). Thửa 136, tờ bản đồ số 94, diện tích 8.167,9m², theo trích lục bản đồ do Ủy ban nhân dân xã L cấp ngày 26/7/2021. Các thửa đất thuộc thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.*

...Ông Nguyễn Kỳ Q (sau đây gọi tắt là bên B) đồng ý nhận chuyển nhượng của diện tích trên với giá chuyển nhượng tạm tính là 4.145.971.000đ. Giá trị chuyển nhượng sẽ thay đổi tùy thuộc vào tổng diện tích của hai thửa đất trên được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cách tính 310.000.000đ/1000m². Bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên với giá tiền trên cho bên B. Để đảm bảo cho giao dịch các bên cam kết”.

Thực hiện thỏa thuận nói trên, ngày 11/3/2022 ông Q đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà T 500.000.000đ để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 135, 136 nêu trên. Khi đặt cọc hai bên đã đến Văn phòng thừa phát lại thành phố B, tỉnh Lâm Đồng lập vi bằng. Ngày 21/4/2022 ông Q đặt cọc thêm số tiền 500.000.000đ cho bị đơn. Tuy nhiên, ngày 26/02/2024 bà T đã chuyển khoản trả lại cho ông Q số tiền 1.000.000.000đ nói trên.

Ông Q thừa nhận đã nhận số tiền này nhưng không biết là khoản tiền gì. Việc trình bày này là có sự mâu thuẫn bởi lẽ giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ có quan hệ đặt cọc với nhau; không có vay tiền gì khác nên phải xem khoản tiền này là tiền đặt cọc mà bị đơn trả lại cho bị đơn. Sau một thời gian dài thì nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với việc trả lại tiền cọc này.

[2.3] Tại thông báo thu hồi đất số 113/TB-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng về việc để thực hiện khai thác quặng Bauxit 5 năm giai đoạn 3, mỏ Bauxit Tây T thuộc dự án Tổ hợp Bauxit - nhôm L tại huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã thể hiện: “*Căn cứ văn bản số 4343/UBND-ĐC ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc chấp thuận ranh giới, diện tích đất thu hồi để thực hiện các bước tiếp theo triển khai dự án tổ hợp Bauxit – Nhôm L tại huyện B...Lý do thu hồi đất, vị trí, ranh giới, diện tích: để thực hiện khai thác quặng Bauxit 5 năm giai đoạn 3 mỏ Bauxit Tây T thuộc dự án tổ H - Nhôm L. Diện tích đất dự kiến thu hồi 4.282.139,1m², trong đó địa phận thị trấn L 1.710.565,8m², địa phận xã L 2.571.573,3m². Vị trí, ranh giới: theo bản đồ do Trung tâm K và phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng tỉnh lập, được Sở Tài nguyên và môi trường thẩm định, phê duyệt. Người có đất thu hồi, thửa đất, tờ bản đồ, loại đất thu hồi: có danh sách chi tiết cụ thể kèm theo...Trong thời gian bắt đầu từ tháng 7 năm 2023, hoàn thành chậm nhất vào năm 2024...*”.

Tại danh sách người có đất, thu hồi, diện tích, thửa đất, tờ bản đồ, loại đất dự án khai thác quặng Bauxit 05 năm (giai đoạn 3) thuộc dự án tổ hợp Bauxit – Nhôm L, địa điểm: thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (kèm theo Thông báo số 133/TB-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng) thể hiện: “*Thửa đất 135 và 136, tờ bản đồ 94, xã L, huyện B bị thu hồi để thực hiện khai thác quặng bauxit 5 năm, giai đoạn 3, mỏ bauxit Tây Tân Rai thuộc dự án Tổ hợp bauxit- nhôm L tại huyện B, tỉnh Lâm Đồng*”.

Như vậy, việc bị đơn không thực hiện được thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 136, tờ bản đồ 94, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là lý do khách quan, do vậy vợ chồng ông Đ, bà T không có lỗi dẫn đến các bên không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nói trên nên không có căn cứ để buộc bị đơn phải chịu phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đ, tuy nhiên ông Q không đồng ý nhận nên không có căn cứ để ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kỳ Q; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Kỳ Q phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy văn bản thỏa thuận ngày 10/3/2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các khoản 1, 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kỳ Q; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, có phạt cọc” đối với vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T.

1.1. Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” ngày 10/3/2022 giữa ông Nguyễn Kỳ Q và vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kỳ Q về việc yêu cầu vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Kỳ Q phải chịu 42.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007271 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng). Ông Q còn phải nộp 21.000.000đ án phí còn thiếu.

Buộc vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Võ Thị T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Kỳ Q phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000057 ngày 09/7/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng (chị Lê Thị P nộp thay); ông Q đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch