

Bản án số: 659/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 12- 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 VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đề

Bà Phạm Thị Thu Trang

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 540/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 664/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số C, đường N, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thu H: Ông Ung Văn H1, sinh năm 1962, địa chỉ số A, đường P, phường P), tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025).

- Bị đơn: Ông Hoàng Hữu T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số D, khóm A, đường P, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Thái Thị G, sinh ngày 20/4/1988; địa chỉ thường trú: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên lạc số A, đường N, phường L, tỉnh Vĩnh Long, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/9/2025)

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thu H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thu H trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 27/6/2024, bà Nguyễn Thu H có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Hoàng Hữu T thửa đất 06, tờ bản đồ 1222, diện tích 72m², tọa lạc tại số D, đường P, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Để thực hiện hợp đồng trên, bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi giao tiền cọc xong thì bà H biết được căn nhà ông T xây dựng lớn hơn diện tích được cho phép xây dựng, nên bà H liên hệ ông T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng. Từ đó ông T cam kết trả lại tiền cọc cho bà H trong thời hạn 03 tháng (28/6/2024 đến 28/9/2024), đồng thời ngày 28/6/2024 hai bên có ký kết hợp đồng trả cọc. Nhưng hết thời hạn cam kết mà ông T vẫn không trả tiền cọc, cho nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng bằng 300.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Hoàng Hữu T trình bày và yêu cầu như sau:

Ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 06, tờ bản đồ 1222 nêu trên cho bà H với giá 2.000.000.000 đồng, đồng thời ông đã nhận tiền cọc của bà H với số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 27/6/2024. Nhưng ngày 28/6/2024 hai bên đã thỏa thuận trả lại tiền cọc, lý do như nguyên đơn trình bày. Nay ông đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường cho bà H bằng 20.000.000 đồng, tổng cộng bằng 120.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 27 của 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H.

Buộc ông Hoàng Hữu T hoàn trả cho bà H số tiền cọc bằng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc bồi thường cho bà H số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H về việc buộc ông Hoàng Hữu T bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2025 bà Nguyễn Thu H kháng cáo yêu cầu ông Hoàng Hữu T phải trả cho bà số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do bà H là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thu H theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thu H yêu cầu phạt cọc theo giao kết của hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thu H và ông Hoàng Hữu T, buộc ông Hoàng Hữu T phải trả cho bà H số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2024 bà Nguyễn Thu H và ông Hoàng Hữu T giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà cấp 3 gắn liền diện tích đất 72m², thuộc thửa đất 06, tờ bản đồ 1222, tọa lạc tại số D đường P, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc 100.000.000 đồng để chuyển nhượng căn nhà gắn liền thửa đất nêu trên. Kể từ ngày 27/6/2024 đến ngày 05/7/2024 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.900.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi giao tiền đặt cọc xong thì bà H biết được căn nhà ông T xây dựng lớn hơn diện tích được cho phép xây dựng, cụ thể diện tích được xây dựng là 39,4m², nhưng ông T xây dựng hết đất 72m² nên bà H liên hệ ông T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng. Từ đó ngày 28/6/2024 hai bên thỏa thuận lập hợp đồng trả cọc ông T cam kết trả lại tiền cọc cho bà H trong thời hạn 03 tháng (28/6/2024 đến 28/9/2024). Nhưng hết thời hạn cam kết mà ông T vẫn không trả tiền cọc, bà H cho rằng đã hết thời gian thỏa thuận trả cọc nên thỏa thuận trả tiền cọc ngày 28/6/2024 không còn giá trị nên bà yêu cầu ông T trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng bằng 300.000.000 đồng.

[2] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Nhận thấy, giữa bà Nguyễn Thu H và ông Hoàng Hữu T sau khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2024 thì ngày 28/6/2024 hai bên thỏa thuận trả cọc nên việc đặt cọc của bà H đã chấm dứt, bà H yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở. Trong trường hợp bên ông T không trả tiền cọc lại cho bà H thì bà H được quyền khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền hứa trả và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Hữu T tự nguyện trả thêm cho bà H 20.000.000 đồng là tương đương với mức lãi suất chậm trả theo định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, nên việc kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thu H.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long.

Tuyên xử:

Buộc ông Hoàng Hữu T hoàn trả cho bà H số tiền cọc bằng 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T trả cho bà H số tiền 20.000.000 đồng tiền lãi chậm trả. Tổng cộng 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thu H.

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

“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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 1 – Vĩnh Long;
- Phòng THDS khu vực 1 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu:, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung