

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 18/2026/DS-PT

Ngày 12-01-2026

*V/v: Tranh chấp về hợp đồng đặt
cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Nâu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng và bà Ngô Thị Thanh Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2025/TLPT-DS ngày 24/10/2025, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Đoàn Văn Đ, sinh năm 1991; địa chỉ thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Vi Thị P, sinh năm 1994; địa chỉ thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn N, sinh năm 1966; địa chỉ thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trịnh Văn T sinh năm 1990; địa chỉ thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Ngọc S, sinh năm 1987; địa chỉ tổ dân phố N, phường T, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

2. Bà Nông Thị C, sinh năm 1966; địa chỉ thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Trịnh Văn T sinh năm 1990; địa chỉ thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

3. Chị Vi Thị P, sinh năm 1994; địa chỉ thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1990; địa chỉ thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Đoàn Văn Đ trình bày: Ngày 20/07/2024 anh và ông Trịnh Văn N có ký hợp đồng đặt cọc mua 01 lô đất có diện tích 2.333,4m² tại thửa số 63 tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh) đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn N ngày 29/12/2020, với giá 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng). Anh đã đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Do khi ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất trên của ông N hiện đang thế chấp tại ngân hàng nên ông N và ông Phạm Văn S1 có thỏa thuận với nhau về việc ông S1 sẽ rút sổ của gia đình ông N ra và làm thủ tục tách thửa bán cho anh và anh sẽ chuyển số tiền 100.000.000 đồng cho ông S1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Theo như trong hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì gia đình ông N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh như theo thỏa thuận. Trường hợp phía gia đình ông N không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại anh tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông N không làm được thủ tục tách thửa như đã thỏa thuận. Anh có cho gia đình ông N thêm thời gian đến tháng 11/2024 thì thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến hạn ông N không thực hiện được như đã cam kết.

Số tiền anh đặt cọc cho ông N là tiền chung của anh và vợ anh là chị Vi Thị P, sinh năm 1994, địa chỉ: TDP P, TT B, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh). Tuy nhiên khi thực hiện việc đặt cọc với ông N thì chỉ có mình anh đứng ra thực hiện giao dịch này.

Do ông N vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/07/2024 nên anh làm đơn này yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Văn N phải thanh toán trả anh số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) (trong đó: 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc) do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/07/2024 giữa anh và ông N.

Bị đơn ông Trịnh Văn N trình bày: Anh Đ là bạn của con trai ông, việc anh Đ mua đất của nhà ông và đặt cọc như anh Đ khởi kiện là đúng. Việc mua bán

thỏa thuận là giữa con trai ông là anh Trịnh Văn T, sinh năm 1990 và anh Đ với nhau, còn ông chỉ ký tên vào các giấy tờ còn không nhận tiền từ anh Đ. Khi gia đình ông rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra và có làm thủ tục tách thửa nhưng anh Đ không mua nữa. Lý do là khi rút sổ đỏ ra thì ông làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho người cho ông mượn tiền, sau đó thì anh Đ và người ông chuyển nhượng cho thỏa thuận mua bán với nhau không mua bán với ông. Người nhận chuyển nhượng đất từ ông tên tuổi như thế nào ông không nắm được. Tòa án làm việc với con trai ông sẽ rõ. Ông và vợ ông ủy quyền cho con trai ông tham gia tố tụng tại Tòa án.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là anh Trịnh Văn T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Anh và anh Đoàn Văn Đ có quan hệ bạn bè. Về lời khai của bố anh là ông Trịnh Văn N trình bày là đúng. Việc chuyển nhượng đất giữa bố anh và anh Đ là do anh và Đ thực hiện, bố anh chỉ ký vào các giấy tờ, bố anh không nhận tiền của Đ mà khi chuyển tiền đặt cọc là anh và Đ khi đó có nhờ anh Phạm Ngọc S, sinh năm 1987, địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP N, phường T, tỉnh Bắc Ninh) làm thủ tục tách thửa diện tích đất của nhà anh nên anh có bảo Đ chuyển tiền đặt cọc mua đất của nhà anh cho S để nhờ làm thủ tục tách thửa. Anh quen biết anh S do trước đây anh S có thực hiện tách sổ hộ một số gia đình trên xã T. Lý do mà anh bảo anh Đ chuyển tiền đặt cọc cho anh S là vì khi đó đất nhà anh hiện đang thế chấp ở ngân hàng. Gia đình anh có nhờ ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1990, địa chỉ thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) trả tiền ngân hàng để rút sổ đỏ của gia đình ra. Để thực hiện việc này thì anh T1 yêu cầu gia đình anh lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng số tiền trả ngân hàng. Hơn nữa, anh H là người do anh S đưa lên. Sau khi sang tên cho anh T1, khoảng 4 tháng mới tách sổ được. Sau đó anh T1 có chuyển nhượng cho 01 người 03 thửa đất và sang tên trả lại cho gia đình anh 01 thửa. Số tiền chuyển nhượng thì trả tiền vay và tiền lãi cho T1. Trong 03 lô tách thửa thì có lô ký hợp đồng đặt cọc bán cho anh Đ. Khi ra sổ thì anh có gọi anh Đ lên ký hợp đồng với anh T1 tuy nhiên anh T1 yêu cầu anh Đ phải thanh toán cả 1.400.000.000 đồng (một tỉ bốn trăm triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Đ không đồng ý mà chỉ thanh toán trước 1.000.000.000 đồng trước khi nào nhận sổ thì thanh toán nốt 400.000.000 đồng. Do không thống nhất được nên anh T1 bỏ về không ký hợp đồng nữa và bán cho người khác.

Đến nay anh Đ khởi kiện yêu cầu bố anh là ông N phải trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng quan điểm của anh đại diện theo ủy quyền cho bố anh đồng ý trả cho anh Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc còn tiền phạt cọc anh yêu cầu anh Đ rút yêu cầu này để hai bên tự thỏa thuận với nhau

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Ngọc S trình bày: Anh và anh T có quen biết qua từ trước. Khi T gặp anh thì có trao đổi với anh là nhà T có diện tích đất đang cầm ở ngân hàng nên có nhờ anh đứng ra vay tiền hộ cho anh T để rút sổ đỏ ra để tách thửa bán một phần đất của gia đình anh T. Tòa

án thông báo cho anh biết về lời khai của anh T về việc vay tiền của anh Nguyễn Hữu T1 là đúng. Sau khi trả tiền ngân hàng thì anh T có nhờ anh làm thủ tục tách thửa diện tích đất cho nhà anh T. Tuy nhiên, do khi đó tỉnh Bắc Giang có ban hành quyết định dừng việc tách thửa trên địa bàn tỉnh nên việc làm thủ tục mất thời gian hơn 2 tháng. Việc anh Đ và gia đình anh T ký hợp đồng đặt cọc như tài liệu có trong hợp đồng đặt cọc là đúng. Anh có ký chứng kiến, và việc anh Đ trình bày là chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của anh là đúng. Lý do chuyển là khi đó anh đang đứng ra làm thủ tục tách thửa cho gia đình nhà ông N nên gia đình ông N có bảo anh Đ chuyển tiền vào tài khoản anh để làm thủ tục tách thửa và nộp thuế, phần còn lại anh đã đưa cho anh T.

Ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 20/07/2024 có ghi ngày thực hiện hợp đồng đặt cọc là ngày 20/08/2024. Tuy nhiên không thực hiện được việc tách thửa nên ngày 20/08/2024 anh có thông báo lại cho anh Đ và gia đình ông N biết. Còn việc gia đình ông N và anh Đ có thỏa thuận lại thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc hay không thì anh không nắm được.

Đến tháng tháng 10/2024 thì gia đình ông N có thực hiện được việc tách thửa xong. Diện tích đất nhà ông N đứng tên anh Nguyễn Hữu T1 (vì khi cho vay tiền rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra thì gia đình ông N làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên của anh T1). Giữa anh T1 và gia đình ông N thỏa thuận, sang tên cho anh T1, khi tách thửa anh T1 sẽ chuyển nhượng cho anh Đ một phần thửa đất mà anh Đ đặt cọc mua nhà ông N và gia đình ông N trả tiền cho anh T1 thì anh T1 sẽ có trách nhiệm sang tên trả lại 03 lô đất cho nhà ông N.

Sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T1 có gọi cho anh Đ đến văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng giữa anh Đ và anh T1 không thống nhất được việc chuyển nhượng vì anh Đ không thanh toán hết số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỉ bốn trăm triệu đồng) đã trừ 100.000.000 đồng (một trăm triệu) trước đây đặt cọc với ông N nhưng anh Đ không nhất trí trả hết mà bảo khi nào ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ thì mới trả hết tiền. Theo anh biết thì giữa anh Đ và anh T1 không có lập văn bản đặt cọc hay giấy tờ chuyển nhượng gì khác, mà vẫn căn cứ vào hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và gia đình ông N để thực hiện việc mua bán.

Anh xác định anh không liên quan gì đến việc đặt cọc giữa ông N và anh Đ vì khi anh Đ chuyển tiền cho anh là được sự đồng ý của ông N và anh đã trả cho gia đình ông N và nộp tiền chi phí cho việc tách thửa cho gia đình ông N rồi. Nay anh Đ khởi kiện gia đình ông N trả tiền đặt cọc theo giấy đặt cọc ngày 20/07/2024 anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vi Thị Phương trình B: Chị là vợ của anh Đ, việc anh Đ khởi kiện ông N chị nhất trí với ý kiến của anh Đ và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu T1 trình bày: Anh và anh Đ, ông N không có quan hệ gì với nhau. Thông qua giới thiệu anh

có biết ông Trịnh Văn N có thửa đất muốn chuyển nhượng nên ngày 08/08/2024 anh và ông N đã trao đổi và đi đến thống nhất chuyển nhượng diện tích 2.333,4m² đất (trong đó có 300m² đất ở và 2033,4m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa số 63 tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn N ngày 29/12/2020 và tài sản trên đất với giá 1.200.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên ký kết tại văn phòng C1, địa chỉ: Số nhà A, đường T, xã T, TP B, tỉnh Bắc Giang số công chứng 7388, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó anh đi làm thủ tục đăng ký biến động và ngày 15/08/2024 anh được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N.

Anh xác định khi anh ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N thì anh không biết anh Đ là ai. Sau này anh Đ có đến gặp anh thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất trong phần diện tích đất anh đã nhận chuyển nhượng của ông N thì anh và anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng giá là 1.400.000.000 đồng. Hai bên ra văn phòng công chứng ký chuyển nhượng thì giữa anh và anh Đ không thống nhất được về phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh xác định giữa anh và anh Đ và ông N không có thỏa thuận gì về việc ông N chuyển nhượng vụ của ông N trong hợp đồng đặt cọc giữa ông N và anh Đ đã ký kết ngày 20/07/2024. Việc này là việc riêng của ông N và anh Đ không liên quan gì tới anh. Việc anh và ông N chuyển nhượng với nhau đã xong. Hai bên không ai thắc mắc gì về việc chuyển nhượng này. Nên anh đề nghị Tòa án không đưa anh và tham gia tố tụng trong vụ án này vì anh không liên quan gì tới hợp đồng đặt cọc của ông N và anh Đ.

Do anh không liên quan gì tới hợp đồng đặt cọc này, nên anh không đề nghị Tòa án phải mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với anh. Anh đã được Tòa án thông báo về kết quả phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác. Anh đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 11/08/2025.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Đoàn Văn Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Anh Đ chỉ yêu cầu ông N phải trả anh 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền là 200.000.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 17; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; Điều 328; Điều 351; Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, điểm h khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn Đ: Buộc ông Trịnh Văn N phải thanh toán trả vợ chồng anh Đoàn Văn Đ, chị Vi Thị P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). (Trong đó: Tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 03 /9/2025, ông Trịnh Văn N kháng cáo bản án, nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện như bản án sơ thẩm đã tuyên và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Văn N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trịnh Văn N. HĐXX thấy:

- *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn anh Đoàn Văn Đ khởi kiện đối với bị đơn ông Trịnh Văn N yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh giải quyết về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn đang cư trú tại thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh

Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn anh Đoàn Văn Đ khởi kiện đối với bị đơn ông Trịnh Văn N yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh giải quyết về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và yêu cầu phạt cọc do không thực hiện đúng hợp đồng giữa các bên ký kết. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ

pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đảm bảo theo Điều 328 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc: Bản án sơ thẩm nhận định: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/07/2024 được lập thành văn bản, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hai bên và người làm chứng. Vì vậy hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý là có cơ sở.

[3]. Xét yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc của nguyên đơn, HĐXX thấy: Căn cứ lời khai trình bày của các đương sự trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ và xác minh với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã L, xác định:

Trong thời hạn giao kết hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và ông N từ ngày 20/07/2024 đến ngày 20/08/2024 thì ngày 08/8/2024, ông Trịnh Văn N có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 2333,4m² (trong đó 300m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 2033,4m²) tại thửa đất số 63 tờ bản đồ số 113, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn N ngày 29/12/2020 cho ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1990, địa chỉ thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang với giá 1.200.000.000 đồng (một tỉ hai trăm triệu đồng) có chứng thực tại Văn phòng C1. Ngày 15/08/2024, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận diện tích đất trên đứng tên ông Nguyễn Hữu T1.

Theo hợp đồng thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày thực hiện nghĩa vụ đặt cọc thì ông N đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Như vậy ông N là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn 30 ngày không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ. Ông N là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không được ký kết. Do đó, yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc của anh Đoàn Văn Đ có căn cứ chấp nhận theo Điều 328, Điều 351 BLDS. Vì vậy, Bản án sơ thẩm quyết định buộc ông Trịnh Văn N phải hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho anh Đoàn Văn Đ và chị Vi Thị P là có căn cứ.

[4]. Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, HĐXX thấy: Tại phần cam kết chung tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 20/07/2024, thể hiện: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền bên B đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”. Bản án sơ thẩm xác định, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa anh Đoàn Văn Đ và ông Trịnh Văn N không thực hiện được là do phía ông N không thực hiện cam kết như trong hợp đồng đặt cọc, nên yêu cầu

phạt cọc 100.000.000đ của anh Đ đối với ông N là có căn cứ chấp theo khoản 2 Điều 328 BLDS.

[5]. Tại thời điểm anh Đoàn Văn Đ và ông Trịnh Văn N giao kết hợp đồng đặt cọc, Bản án sơ thẩm xác định:

- Diện tích đất ông N nhận đặt cọc của anh Đ đứng tên riêng ông N, việc ông N ký hợp đồng đặt cọc không liên quan gì tới bà Nông Thị C. Anh Đ cũng không yêu cầu bà C phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc nên HĐXX xác định bà Nông Thị C không liên quan gì tới hợp đồng đặt cọc giữa ông N và anh Đ là có căn cứ.

- Số tiền anh Đ đặt cọc cho ông N là tiền chung của anh Đ và chị Vi Thị P. Nên căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình 2014. Xác định buộc ông N phải thanh toán trả số tiền trên cho vợ chồng anh Đoàn Văn Đ và chị Vi Thị P là có căn cứ.

[6]. Trong quá trình xem xét nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ Luật tố tụng dân sự, ông Trịnh Văn N và người đại diện theo ủy quyền không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới theo quy định tại Điều 287 Bộ Luật tố tụng dân sự nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn N.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, HĐXX phúc thẩm: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Bắc Ninh đã đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trịnh Văn N không được chấp nhận nhưng ông Trịnh Văn N thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, HĐXX miễn nộp toàn bộ tiền án phí cho ông Trịnh Văn N.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trịnh Văn N.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND, VKSND khu vực 5 – Bắc Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

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

Hà Văn Nâu