

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 22/2022/DS-PT

Ngày: 15 - 02 - 2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Hiệp

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Ông Trần Hữu Tính.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 276/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị **Ngô Thị Bảo C**, sinh năm: 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn:** Anh **Đoàn Văn T**, sinh năm: 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông Tài: Chị Trần Thị Thảo V, sinh năm: 1988 (có mặt);

Địa chỉ:

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của bà N: Chị Trần Thị Thảo V, sinh năm: 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Đoàn Văn T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn chị Ngô Thị Bảo C trình bày:*

Chị có nhận chuyển nhượng của anh Đoàn Văn T 01 phần đất ngang 11m, dài 30m, diện tích 335m<sup>2</sup> và một lối đi chung tại Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 310.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 19/3/2020 giữa chị với anh T, bà Lê Ngọc N – mẹ anh T có làm hợp đồng đặt cọc, theo đó chị có đưa trước cho anh T 60.000.000 đồng. Ban đầu khi làm giấy cọc thì có bà N, bà N cũng đồng ý việc chuyển nhượng và nhận cọc, sau đó bà N bỏ đi nên không có ký tên. Trước khi làm giấy đặt cọc, chị có yêu cầu xem giấy chủ quyền đất, thì lúc này giấy chủ quyền vẫn do ba anh T đứng tên, anh T nói rằng do ba anh T mất nên đang làm thủ tục sang tên cho mẹ anh T là bà N, sau đó bà N sẽ sang tên lại cho anh T, để anh T sang tên lại cho chị. Anh T có hẹn trong 03 tháng sẽ hoàn thành thủ tục sang tên chuyển nhượng đất cho chị.

Sau đó anh T nhiều lần yêu cầu chị cho ứng thêm tiền chuyển nhượng đất, nên chị đã đưa thêm cho anh T 05 lần tiền tổng cộng là 35.000.000 đồng, chị có ghi thêm vào giấy nhận cọc và yêu cầu anh T ký tên. Như vậy, đến ngày 28/6/2020 anh T đã nhận cọc của chị tổng cộng 95.000.000 đồng.

Sau khi anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đã nhận cọc của chị là thửa 960, tờ bản đồ 10, diện tích 335,4m<sup>2</sup> chị có yêu cầu anh T làm thủ tục sang tên cho chị và phải có đường đi chung 1m50 thì anh T đồng ý nhưng sơ đồ thửa đất sẽ không thể hiện có đường đi chung 1m50, mà chỉ làm giấy tay cho chị có đường đi chung 1m50 nên chị không đồng ý. Chị yêu cầu trên sơ đồ thửa đất 960 anh T chuyển nhượng cho chị phải thể hiện có đường đi chung 1m50 để chị sử dụng ra vào thửa đất.

Do chị với anh T không thỏa thuận được với nhau nên chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/3/2020 giữa chị với anh Đoàn Văn T. Đồng thời yêu cầu anh T phải trả lại cho chị số tiền cọc đã nhận là 95.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn anh Đoàn Văn T trình bày:*

Vào ngày 19/3/2020 giữa anh với chị Ngô Thị Bảo C có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 01 phần đất ngang 11m, dài 30m, diện tích 335m<sup>2</sup> tại Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 300.000.000 đồng, sau này là thửa đất 960 như chị C trình bày. Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc không có mặt mẹ anh là bà Lê Ngọc N nhưng giấy chủ quyền thửa đất là do bà N đứng tên. Anh có nhận của chị C 60.000.000 đồng tiền cọc, còn số tiền 35.000.000 đồng là tiền anh mượn của chị C và thừa nhận có ký tên vào phần chị C ghi thêm vào giấy nhận cọc có nội dung: “*ứng cọc thêm: 5 triệu + 5 triệu + 2 triệu + 3 triệu + 20 triệu = tổng cộng trước 60 triệu sau ứng 35 triệu*”. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh có yêu cầu chị C cùng lên Phòng Tài nguyên và Môi trường làm giấy sang tên nhưng chị C không lên với lý do lối đi chung phải được vẽ lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C, nhưng do đây là lối đi chung nên anh yêu cầu làm giấy tay thỏa thuận có lối đi chung và lên xã chứng nhưng chị C không đồng ý.

Nay chị C khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/3/2020, anh đồng ý nhưng không đồng ý trả cho chị C 60.000.000 đồng tiền cọc do chị C sai hợp đồng, còn số tiền 35.000.000 đồng là tiền anh mượn chị C khi nào có anh sẽ trả.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng:

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai; Mục I.1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao

- Căn cứ Điều 26 của 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 chị Ngô Thị Bảo C.

- Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc) lập ngày 19/3/2020 giữa chị Ngô Thị Bảo C với anh Đoàn Văn T.

- Buộc anh Đoàn Văn T trả cho chị Ngô Thị Bảo C số tiền cọc là 95.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh Đoàn Văn T phải chịu 4.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Ngô Thị Bảo C 2.675.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006596 ngày 16/11/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

\* Ngày 27 tháng 5 năm 2021 bị đơn anh Đoàn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự trình bày tranh luận:

- Nguyên đơn chị Ngô Thị Bảo C, tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, do bị đơn không thực hiện đúng với cam kết khi tiến hành đặt cọc, phải bảo đảm có đường đi chung, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì không có đường đi trong khi đó đất của nguyên đơn nằm phía trong đất của bà N (mẹ bị đơn) nhưng giữa bị đơn và mẹ của bị đơn là bà N cũng không tài liệu giấy tờ gì thể hiện có đường đi vào đất của bị đơn

chuyển nhượng cho nguyên đơn, nếu mua đất sẽ không có đường đi.

- Bị đơn anh Đoàn Văn T (đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Thảo V) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa đúng quy định pháp luật, do anh T vẫn có quyền sử dụng đất do phần đất mà anh T nhận đặt cọc bán cho chị C là di sản thừa kế, thực tế mẹ anh T là bà N đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh T, nên anh T không vi phạm nghĩa vụ đối với hợp đồng đặt cọc, trong quá trình thương lượng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà N và anh T có hứa sẽ làm giấy tay thông qua chính quyền địa phương nhưng chỉ nói miệng thực tế chưa làm, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T trả lại toàn bộ tiền đặt cọc là không có cơ sở. Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc N (đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Thảo V) cùng quan điểm với nội dung kháng cáo của bị đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác, việc thực hiện hợp đồng đặt cọc các đương sự đều thừa nhận, không có chứng cứ khác như nội dung bị đơn kháng cáo. Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án thị xã C.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

+ Ngày 19/3/2020, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 01 phần đất ngang 11m, dài 30m, diện tích 335m<sup>2</sup> có đường đi chung 1m50 tại Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng; chị C có đưa trước cho anh T số tiền cọc là 60.000.000 đồng, việc này hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Sau đó, anh T thừa nhận có ký tên vào đoạn chị C ghi vào giấy nhận cọc có nội dung: “*ứng cọc thêm: 5 triệu + 5 triệu + 2 triệu + 3 triệu + 20 triệu = tổng cộng trước 60 triệu sau ứng 35 triệu*”, tổng cộng anh T đã nhận của chị C số tiền cọc tổng cộng là 95.000.000 đồng.

+ Về nội dung hợp đồng đặt cọc cho thấy chị C và anh T khi ký hợp đồng đặt cọc đều có lỗi vì tài sản anh T đặt cọc để chuyển nhượng cho chị C không phải là tài sản của anh T, nguồn gốc đất là do của cha mẹ anh T, nhưng anh T tự ý giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng khi chưa thuộc quyền sở hữu của mình và cũng không được sự đồng ý của chủ sở hữu là không đúng quy định của pháp luật. Dẫn đến Hợp đồng đặt cọc

giữa chị C và anh T không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

+ Hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự ngay từ đầu đã thể hiện có đối tượng là quyền sử dụng đất trong hợp đồng nhưng quyền sử dụng đất là của người khác không phải của anh T, trong lúc giao kết hợp đồng đặt cọc chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu thì hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 407, 408 Bộ luật Dân sự 2015. Nên áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết đối với Hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do vậy, chị Ngô Thị Bảo C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/3/2020 được giao kết giữa chị với anh Đoàn Văn T, đồng thời buộc anh T phải có trách nhiệm trả cho chị C số tiền cọc 95.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nội dung kháng cáo. Xét thấy, việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C đã xét xử.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Đoàn Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Mục I.1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Bảo C.

- Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc) lập ngày 19/3/2020 giữa chị Ngô Thị Bảo C với anh Đoàn Văn T.

- Buộc anh Đoàn Văn T trả cho chị Ngô Thị Bảo C số tiền cọc là 95.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí dân sự:

### 2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đoàn Văn T phải chịu 4.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Ngô Thị Bảo C 2.675.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006596 ngày 16/11/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang

### 2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đoàn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007052 ngày 03/06/2021 của Chi cục thi hành án thị xã C, xem như đã thi hành xong phần án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND thị xã C;
  - Chi cục THADS thị xã C;
  - Các đương sự;
  - Công bố bản án trên cổng TTĐT;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2022-H

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

**Lê Hoàng Hiệp**