

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY N**

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

Bản án số: 126/2022/DS-PT

Ngày: 19-7-2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng  
đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY N**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn B.

*Các thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Ông Phan Thanh Tùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân B, tỉnh Tây N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2022/QĐXX-PT ngày 08 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trương Văn N, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp H Thọ, xã Định H, huyện Dầu T, tỉnh B D; vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; cư trú tại: Số 97 Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn Dầu T, huyện Dầu T, tỉnh B D (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 10 năm 2021); có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp Thanh Lộc, xã Thanh B, huyện Tân B, tỉnh Tây N; vắng mặt;

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1981; cư trú tại: Khu phố 06, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây N. (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2021) có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Đức T, sinh năm 1983; cư trú tại: Số 1929 Huỳnh Tấn P, khu phố 5, thị trấn Nhà B, huyện Nhà B, Thành phố Hồ Chí M; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trương Văn N trình bày:***

Ngày 15/4/2021, ông Trương Văn N và bà Huỳnh Thị T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 3.654m<sup>2</sup> thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Hòa Đông B, xã Hòa H, huyện Tân B, tỉnh Tây N, giá trị chuyển nhượng là 1.225.000.000 đồng. Các bên lập hợp đồng đặt cọc nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất phần đất ngày 15/4/2021 số tiền 125.000.000 đồng, thỏa thuận 50 ngày sau sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 1.100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N yêu cầu bà T đo đạc diện tích đất thực tế lý do phần đất này khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được xác định theo bản đồ chính quy nên không xác định diện tích thực tế nhưng bà T không đồng ý và bà T yêu cầu trích lục bản đồ địa chính. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này do ông Lê Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp ngày 27/7/2020. Bà T nói được ông T ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhưng bà T không cung cấp được văn bản ủy quyền của ông T. Phần đất trên có một phần diện tích thuộc quy hoạch làm đường đi. Bà T chưa thực hiện thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản, chưa có bản vẽ đo đạc diện tích thực tế.

Thời điểm ông N và bà T thỏa thuận mua bán, ông N không biết phần đất này do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông N và bà T không thỏa thuận được với nhau về vấn đề đo đạc diện tích đất chuyển nhượng, bà T mới T báo cho ông N biết phần đất này do ông Lê Đức T đứng tên. Khi thỏa

thuận chuyển nhượng, ông N có đến xác định vị trí, hiện trạng đất. Ông N và bà T thỏa thuận bà T có nghĩa vụ đo đạc diện tích đất trước khi chuyển nhượng, chi phí đo đạc bà T phải chịu. Điều này được thể hiện tại điều khoản chung trên hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021, cụ thể tại Mục 4.1. “Hai bên phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ cho đến khi công chứng chuyển nhượng xong”. Sau khi các bên không thỏa thuận được việc đo đạc diện tích đất, ông N có yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc nhưng bà T không đồng ý.

Bà T không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất và không được ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phần đất chuyển nhượng có một phần diện tích thuộc quy hoạch; bà T chưa thực hiện thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản, chưa có bản vẽ đo đạc diện tích thực tế và diện tích đất thực tế giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Trương Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giữa ông N và bà T là vô hiệu, yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền cọc 125.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị T và người đại diện hợp pháp của bà T – bà Huỳnh Thị G trình bày:*

Ông Lê Đức T có nhờ bà Huỳnh Thị T chuyển nhượng giúp phần đất diện tích 3.654 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Hòa Đông B, xã Hòa H, huyện Tân B, tỉnh Tây N (do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Trương Văn N với giá 1.225.000.000 đồng. Trước khi đặt cọc, ông N có đến vị trí đất để xem xét hiện trạng và thỏa thuận giá chuyển nhượng. Ngày 15/4/2021, bà T và ông N ký hợp đồng đặt cọc số tiền 125.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất trên, thỏa thuận sau 50 ngày kể từ ngày 15/4/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại. Do ông T ở Thành phố Hồ Chí M, không thể trực tiếp nhận tiền đặt cọc nên bà T có nhận tiền đặt cọc thay ông T. Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà T đã giao số tiền trên cho ông T. Ông T và bà T thỏa thuận bằng lời nói việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tiền đặt cọc thay ông T. Sau đó các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng vì ông N yêu cầu thực

hiện việc cấp đổi sang bản đồ chính quy rồi mới thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi liên hệ để cấp đổi sang bản đồ chính quy thì diện tích đất bị giảm nên ông N không đồng ý chuyển nhượng. Bà T có T báo cho ông T nhưng ông T cho rằng hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa đất, giá chuyển nhượng tính theo mét ngang, chiều dài hết đất, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do làm đường và đo đạc lại bản đồ chính quy nên diện tích đất bị giảm không phải lỗi do ông T. Do đó ông T không đồng ý trả số tiền đặt cọc 125.000.000 đồng cho ông N.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu bà T trả số tiền đặt cọc 125.000.000 đồng, bà T không đồng ý vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, bà không thực hiện việc chuyển nhượng này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T trình bày:*

Do ông làm tại Thành phố Hồ Chí M nên ông có ủy quyền bằng lời nói cho bà Huỳnh Thị T chuyển nhượng giùm phần đất diện tích 3.654 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Hòa Đông B, xã Hòa H, huyện Tân B, tỉnh Tây N do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/4/2021, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Văn N để chuyển nhượng phần đất trên. Bà T trực tiếp nhận tiền đặt cọc của ông N số tiền 125.000.000 đồng. Sau đó bà T đã chuyển khoản cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền 25.000.000 đồng còn lại, bà T thanh toán cho người môi giới bán đất, cụ thể người nào ông không biết. Sau đó ông N không đồng ý việc chuyển nhượng vì phần đất trên do làm đường nên diện tích đất bị giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước thời điểm đặt cọc và tại thời điểm ngày 15/4/2021, ông và bà T thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản việc ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc. Ông không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, mọi vấn đề liên quan đến giải quyết vụ án do bà T quyết định.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân B, tỉnh Tây N đã tuyên xử:*

Căn cứ các điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự; 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; khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N đối với bà Huỳnh Thị T về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2021 giữa ông N với bà T là vô hiệu. Buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền đặt cọc 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Ghi nhận ông Trương Văn N không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu phạt cọc.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/5/2022, bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Tân B giải quyết lại theo đúng quy định. Tại phiên tòa chị G thay đổi yêu cầu kháng cáo là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại số tiền 125.000.000 đồng.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Ngày 21-4-2022, Tòa án nhân dân huyện Tân B, tỉnh Tây N tuyên án sơ thẩm. Ngày 06-5-2022, Tòa án nhân dân huyện Tân B tổng đạt bản án cho người đại diện hợp pháp cho bị đơn chị Huỳnh Thị G. Ngày 13-5-2022, bị đơn chị Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân

sự; đơn kháng cáo của chị T nộp trong thời hạn kháng cáo và đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn chị Huỳnh Thị T thấy rằng:

Ngày 15/4/2021, ông Trương Văn N và chị Huỳnh Thị T ký hợp đồng đặt cọc nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 3.654m<sup>2</sup> thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Hòa Đông B, xã Hòa H, huyện Tân B, tỉnh Tây N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03365 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp ngày 27/7/2020 cho ông Lê Đức T. Giá trị chuyển nhượng là 1.225.000.000 đồng, thanh toán lần 01 ngày 15/4/2021 số tiền 125.000.000 đồng; thanh toán lần 2 trong vòng 50 ngày kể từ ngày 15/4/2021 số tiền 1.100.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N đã thanh toán cho bà T số tiền 125.000.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc nhận thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng do ông Lê Đức T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T và ông T cho rằng ông T ủy quyền cho bà T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đặt cọc, thỏa thuận ủy quyền thể hiện bằng lời nói, không được lập thành văn bản. Việc bà T thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc với ông N không có sự đồng ý bằng văn bản của ông T đã vi phạm quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 và thời điểm thỏa thuận thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021, ông T và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M việc ủy quyền của ông T cho bà T để giao kết hợp đồng với ông N; bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M bản thân là chủ sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 17.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu lý do bị đơn không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất và không được ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa ông Trương Văn N và bà Huỳnh Thị T vô hiệu nên không làm P sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc chị Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho ông Trương Văn N số tiền đặt cọc là 125.000.000 đồng là có căn cứ.

Chị T kháng cáo, nhưng ngoài lời trình bày của mình chị T không cung cấp được chứng cứ chứng M nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N không chấp nhận kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chị T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Huỳnh Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân B, tỉnh Tây N.

Căn cứ các điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự; 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; khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N đối với bà Huỳnh Thị T về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2021 giữa ông N với bà T là vô hiệu. Buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền đặt cọc 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Ghi nhận ông Trương Văn N không yêu cầu tính tiền lãi và không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày ông Trương Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị T không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T còn phải trả cho ông N tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn N số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị T phải chịu 6.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trương Văn N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.125.000 (ba triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng đã nộp theo B lai thu số 0003576 ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân B, tỉnh Tây N.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Huỳnh Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo B lai thu số: 0003877 ngày 19-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân B, tỉnh Tây N

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhân:**

- VKS tỉnh Tây N;
- Chi cục THADS huyện Tân B;
- TAND huyện Tân B;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ****Nguyễn Văn B**