

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 245/2021/DS-PT

Ngày: 23 - 11 - 2021

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.

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Văn P**, sinh năm: 1984 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn:**

1. Anh **Hồ Minh N**, sinh năm: 1973 (xin vắng mặt);

2. Chị **Nguyễn Thị V**, sinh năm: 1980 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh N: ông Cao Hoàng O, sinh năm: 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang.

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh Nguyễn Văn P và Bị đơn anh Hồ Minh N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn anh Nguyễn Văn P và người đại diện ủy quyền của anh P - Ông Võ Tuấn Vĩnh T trình bày:*

Vào ngày 19/02/2019 vợ chồng Nguyễn Thị V và Hồ Minh N có nhận của anh P số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho anh P diện tích đất 64,6m<sup>2</sup> thửa 461, tờ bản đồ số 11B tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH -02801 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho Nguyễn Thị V với số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng); và thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng (từ ngày 19/02/2019 đến 19/8/2019) phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Sau khi vợ chồng chị V, anh N nhận tiền đặt cọc của anh P thì có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh P cất giữ. Nhưng đến nay, nhiều lần anh P yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chị V và anh N không thực hiện và trả lời là không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh nữa. Do anh N và chị V đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 19/02/2019 nên nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc chị Nguyễn Thị V và Hồ Minh N phải trả cho anh P số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2019, tổng cộng số tiền phải trả cho anh P là 200.000.000 đồng, yêu cầu trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi nào nhận đủ tiền sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

*Bị đơn anh Hồ Minh N trình bày:*

Năm 2018, anh có vay của anh P một số tiền. Tính đến đầu năm 2019 tổng số tiền vay gốc và lãi là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Theo yêu cầu của anh P thì anh sẽ dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ anh Nguyễn Thị V đối với phần đất 64,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 461 tờ bản đồ 11B tại ấp B, xã T, tp M đã được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02801 cấp ngày 26/7/2011 để tiến hành đặt cọc chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của anh cho anh P.

- Ngày 19/02/2019 anh và anh P có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Thời điểm ký kết chỉ có anh và anh P, chị V không biết về hợp đồng này. Trên hợp đồng ghi nhận số tiền cọc 100.000.00 đồng nhưng thực tế không có nhận 100.000.000 đồng, đó chính là số tiền anh còn nợ anh P. Nên hai bên ký kết đặt cọc mà không có biên nhận tiền cọc.

Anh giao cho anh P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị V, anh P có hứa trong hạn 6 tháng nếu anh trả xong khoảng nợ thì anh P sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Do đó, anh P cho rằng vợ anh là chị V tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất là không đúng.

Nay anh đồng ý trả lại cho anh P số tiền nợ 100.000.000 đồng mà anh P đã xác định là tiền cọc mua bán đất, nhưng hiện tại gia đình đang khó khăn nên xin trả dần trong hạn 12 tháng, mỗi 03 tháng sẽ trả 25.000.000 đồng.

Anh không đồng ý trả tiền bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng vì đây là hợp đồng do anh P đề nghị nhằm đảm bảo cho việc vay tiền và trả tiền nợ cho anh P. Việc ký hợp đồng này vợ anh là chị V cũng không có tham gia dù chị V mới là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị V trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2019 giữa chồng chị là Hồ Minh N và Nguyễn Văn P không có chữ ký của chị. Đến khi ông P đến nhà chị đòi nợ thì chị mới biết có hợp đồng đặt cọc. Thực tế đây là tiền mượn vì nhà do cá nhân chị đứng tên, được cha mẹ tặng cho riêng, chị không có tham gia ký tên mượn tiền nên không có chuyện đặt cọc bán nhà.

Chị không liên quan trong việc tiền bạc với anh P, chị là công nhân may, đi làm từ sáng đến tối. Việc tiền nông tiêu xài trong gia đình, tiền của ai nấy giữ. Thỉnh thoảng chồng chị có đưa tiền đi chợ lo cho con nhỏ. Đối với số tiền lớn trên, chồng chị sử dụng vào mục đích gì chị cũng không hay biết.

Chị nhớ cách đây gần một năm, vợ chồng anh P có đến nhà chị để đưa cho chị giấy tờ cho chị ký, chị không ký và nói số tiền này quá lớn và cũng không biết, không có nhận tiền, không bán đất sao lại kêu ký, rồi vợ chồng anh P ra về. Lúc này, chồng chị đã bỏ đi thời gian dài gần 01 năm, đến khi Tòa án giải quyết có giấy mời chị thì sau đó chồng chị mới về. Bản thân chị vừa làm công nhân vừa nuôi hai con nhỏ.

Về phần tài sản là quyền sử dụng đất do cá nhân chị đứng tên là tài sản riêng của chị, nguồn gốc đất do cha mẹ ruột chị cho. Chồng chị không thể tự ý bán chuyển nhượng mà không có sự đồng ý, không có chữ ký của chị. Yêu cầu anh P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị.

Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ các Điều 117, 131, 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Xử:**

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P về việc khởi kiện yêu cầu anh Hồ Minh N và chị Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P.

1. Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 19/02/2019 (để chuyển nhượng phần đất diện tích 64,6m<sup>2</sup>, thửa 461 tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 248156 (CH 02801) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị V), được ký kết giữa anh Nguyễn Văn P với anh Hồ Minh N vô hiệu.

2. Buộc anh Hồ Minh N trả cho anh Nguyễn Văn P số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên đới cùng với anh Hồ Minh N trả số tiền 100.000.000 đồng cho anh Nguyễn Văn P.

4. Buộc anh Nguyễn Văn P hoàn trả cho chị Nguyễn Thị V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 64,6m<sup>2</sup>, thửa 461 tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 248156 (CH 02801) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị V.

(có bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

5. Về án phí:

- Hoàn lại anh Nguyễn Văn P số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001204 ngày 06/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

- Anh Hồ Minh N phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

\* Ngày 02 tháng 10 năm 2020, bị đơn anh Hồ Minh N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M.

\* Ngày 13 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, buộc anh Hồ Minh N và chị Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn P số tiền 100.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày, tranh luận:

+ Nguyên đơn anh Nguyễn Văn P trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác.

+ Bị đơn anh Hồ Minh N, chị Nguyễn Thị V xin vắng mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Hồ Minh N, ông Cao Hoàng O tranh luận: cho rằng nguyên đơn cung cấp Hợp đồng đặt cọc là bản photo không phải là bản chính cho thấy việc đặt cọc là không có thật, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên 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, việc nguyên đơn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị V là chưa đúng quy định pháp luật, do đó nội dung kháng cáo của nguyên đơn và 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 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

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. Xét thấy bị đơn có đơn xin vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

2.1. Căn cứ vào lời khai các bên đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 19/02/2019, bị đơn Hồ Minh N và Nguyễn Văn P ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất với số tiền 120.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng đối với thửa đất có diện tích 64,6m<sup>2</sup>, ngang 5m, dài 13m, tọa lạc B, xã T, thành phố M, sau khi bên B nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa thêm đủ là 20.000.000 đồng, hợp đồng có hiệu lực từ 19/02/2019 đến 19/8/2019, nếu bên A (anh N) không bán thửa đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc. Trong hợp

đồng đặt cọc không thể hiện nội dung thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc có ghi tên bị đơn chị Nguyễn Thị V nhưng chị V không ký tên, điểm chỉ và không có công chứng, chứng thực.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa anh N và anh P, về nội dung thể hiện việc đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 64,6m<sup>2</sup>, ngang 5m, dài 13m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 248156 (CH 02801) với giá 120.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, sau khi bên B nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa thêm đủ 20.000.000 đồng (Điều 1, 2, 3, 4 trong hợp đồng).

+ Về nội dung hợp đồng đặt cọc cho thấy anh P và anh N khi ký hợp đồng đặt cọc đều có lỗi vì tài sản anh N đặt cọc để chuyển nhượng cho anh P là tài sản riêng của chị V, nguồn gốc đất là do cha mẹ chị V cho riêng, chị V đứng tên, nhưng anh N tự ý giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng là trái với ý chí của chị V và giữa chị V và anh P không có thỏa thuận nào khác. Nguyên đơn và chị V đều xác định việc thực hiện giao dịch đặt cọc giữa anh P và anh N, chị V không biết, từ những căn cứ trên có thể xác định.

+ Hợp đồng đặt cọc giữa anh P và anh N không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 do mục đích và nội dung giao dịch trái ý chí của chị V, tài sản mà anh N giao dịch không phải tài sản của anh N.

+ 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 không thể thực hiện được vì quyền sử dụng đất là của người khác, chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu thì hợp đồng này bị vô hiệu 407, 408 Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Từ những căn cứ quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự và hợp đồng đặt cọc, xác định hợp đồng đặt cọc giữa anh P, anh N ký kết là vô hiệu vì ngay từ khi giao kết hợp đồng đặt cọc do không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đối tượng trong hợp đồng này không thể thực hiện được nên hợp đồng này bị vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên cũng không có thỏa thuận khác nên bị đơn phải hoàn trả lại cho bên nguyên đơn khoản tiền tương ứng với số tiền đã nhận cọc là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa bị đơn cho rằng tiền trong hợp đồng đặt cọc là tiền vay, hợp đồng đặt cọc là giả cách. Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng là có, bị đơn thừa nhận, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái với quy định pháp luật, đạo đức xã hội Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận;

[5] Đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ liên đới đối với chị Nguyễn Thị V nguyên đơn chưa chứng minh được ý chí của chị V khi giao kết hợp đồng đặt cọc, không thể hiện việc chị V biết anh N nhận tiền và cũng không tham gia nhận tiền cùng anh N, nên không có căn cứ xác định chị V giao dịch đặt cọc với nguyên đơn, nên không có cơ sở xem xét buộc thực hiện nghĩa vụ trả cọc.

[6] Việc nguyên đơn chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị V là trái pháp luật, do các bên đương sự không thỏa thuận, việc chiếm giữ là trái với ý chí của chị V nên anh P phải có nghĩa vụ trả lại cho chị V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 248156 (CH 02801) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị V.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Nguyễn Văn P không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh nội dung kháng cáo. Việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn Hồ Minh N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, bị đơn cho rằng việc thừa nhận số tiền của anh P tại phiên tòa sơ thẩm là bị áp lực của Tòa án, Tòa án vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, án tuyên không đúng với những tình tiết, sự kiện có thật trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, lời khai của bị đơn cho thấy giữa bị đơn và nguyên đơn đã thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc với tiền cọc nguyên đơn đã giao là 100.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đây là tiền vay nợ, nhưng thỏa thuận với việc ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn đều thừa nhận có nợ nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, anh N còn hứa trả số tiền nợ 100.000.000 đồng với thời hạn 03 tháng trả một lần 25.000.000 đồng. Bị đơn N kháng cáo không thừa nhận tiền nợ cũng như tiền nhận cọc theo hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình.

[9] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Hồ Minh N: ông Cao Hoàng O cho rằng tòa án cấp sơ thẩm sử dụng các tài liệu là giấy photo là văn bản hợp đồng đặt cọc đã bị bôi xóa trước khi photo, không thỏa mãn điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không có giá trị làm chứng cứ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M xét xử lại theo thủ tục chung.

Tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Hồ Minh N, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không có căn cứ như trình bày. Tại tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không có ý kiến về nội dung này, tại giai đoạn cấp phúc thẩm các bên đương sự cũng thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc, phù hợp với các chứng cứ tài liệu các bên đã cung cấp, phù hợp với lời trình bày tại tòa. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

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

[11] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn 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 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 nguyên đơn Nguyễn Văn P.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Hồ Minh N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Áp dụng các Điều 117, 131, 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 296; Điều 147; Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P về việc khởi kiện yêu cầu anh Hồ Minh N và chị Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P.

1. Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 19/02/2019 (để chuyển nhượng phần đất diện tích 64,6m<sup>2</sup>, thửa 461 tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 248156 (CH 02801) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị V), được ký kết giữa anh Nguyễn Văn P với anh Hồ Minh N vô hiệu.

2. Buộc anh Hồ Minh N trả cho anh Nguyễn Văn P số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn P về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị V có trách nhiệm liên đới cùng với anh Hồ Minh N trả số tiền 100.000.000 đồng cho anh Nguyễn Văn P.

4. Buộc anh Nguyễn Văn P hoàn trả cho chị Nguyễn Thị V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 64,6m<sup>2</sup>, thửa 461 tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 248156



(CH 02801) do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/7/2011 cho bà Nguyễn Thị V.

(có bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

## 5. Về án phí:

### 5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại anh Nguyễn Văn P số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001204 ngày 06/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

- Anh Hồ Minh N phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

### 5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng phí phúc thẩm số 0002168 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, xem như đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

Anh Hồ Minh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng phí phúc thẩm số 0002147 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, xem như đã thi hành xong 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 thành phố M;
  - Chi cục thành phố M;
  - Các đương sự;
  - Công bố bản án trên cổng TTĐT;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2021-H

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

**Lê Hoàng Hiệp**