

Bản án số: 345/2026/DS-PT

Ngày : 09/7/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 297/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 425/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị Sinh L, sinh năm 1965; CCCD số: 089165012143, cấp ngày 20/10/2025; nơi cư trú tại: Tổ I, ấp M, xã M, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Sinh L: Ông Trần Minh H, sinh năm 1963; CCCD số: 089063000206; cấp ngày 07/02/2023; nơi cư trú: ấp V, xã C, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2026) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1979; CCCD số: 089079024512; cấp ngày 04/11/2022; nơi cư trú tại: Tổ G, ấp M, xã V, tỉnh An Giang (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1957; cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hà Thị Sinh L trình bày:

Ngày 24/3/2022 ông S có nhận của bà L tiền đặt cọc 300.000.000đ để chuyển nhượng đất nông nghiệp 24.000m², đất tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông S nói đất của ông S, ông S có đưa bà đi xem đất và xem bản photo mặt trong của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận thời gian chuyển nhượng. Sau này bà phát hiện diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Tuyết N; nên giữa bà với ông S và bà N có gặp nhau để trao đổi thì bà mới biết ông S có đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 24.000m² của bà N và ông S lấy diện tích đất này để chuyển nhượng lại cho bà. Sau khi sự việc xảy ra thì bà N đã trả lại tiền nhận đặt cọc cho ông S nhưng ông S không trả lại tiền đã nhận đặt cọc của bà. Bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông S. Ngoài ra, trong thời gian ký hợp đồng đặt cọc ông S không thông báo cho bà đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông S có trách nhiệm trả cho bà số tiền 300.000.000đ.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Thông nhất ngày 24/3/2022 ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà L, mục đích để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 24.000m², đất tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Ông có nhận tiền đặt cọc của bà L 300.000.000đ vào ngày 24/3/2022, số tiền này ông quản lý và sử dụng vào việc kinh doanh. Khi ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì diện tích đất trên ông đang quản lý, canh tác nhưng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của Trần Thị Tuyết N. Lý do đất của bà N đứng tên mà ông ký hợp đồng đặt cọc với bà L là vì: Trước đó ông đã đặt cọc để giao kết tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N nhưng giữa ông và bà N chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông có thông báo cho bà L biết nếu có mua bán thì sau này ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N thì bà L đồng ý.

Ông không nhớ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông có đưa giấy đất và thông báo đất do bà N đứng tên cho bà L biết hay không vì thời gian đã lâu. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng bà L với ông phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên bà L không ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, bà L có xin thêm thời hạn 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý.

Diện tích đất ông S ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì hiện nay bà N đang đứng tên chủ sử dụng và đang quản lý, canh tác đất. Trước đây, ông đặt cọc cho bà N 600.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 24.000m² nhưng do bà

L không ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N nên bà N trả lại ông 400.000.000đ, hiện còn lại 200.000.000đ. Nay ông yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký với ông vào ngày 24/3/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 328, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 2 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Sinh L đối với ông Lê Văn S. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn S có trách nhiệm trả cho bà Hà Thị Sinh L số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 10 năm 2025 và ngày 22 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Lê Văn S có đơn kháng cáo không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Sinh L về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S vô hiệu và buộc ông Lê Văn S có trách nhiệm trả cho bà Hà Thị Sinh L số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã ban hành Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 08/2026/QĐ-PT về việc chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Lê Văn S đối với bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không đồng ý trả cho bà L số tiền 300.000.000 đồng, bởi vì bà L không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất hoàn toàn là lỗi của bà L.

Ông Trần Minh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các

quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ông Lê Văn S có đơn kháng cáo quá hạn, đã được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang chấp nhận theo Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 08/2026/QĐ-PT ngày 05/02/2026 và ông S có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về thủ tục ủy quyền: Nguyên đơn bà Hà Thị Sinh L ủy quyền cho ông Trần Minh H theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2026 do Phòng Công chứng Nguyễn Thúc T chứng nhận số công chứng 1131/2026/CCGD. Hội đồng xét xử xét thấy thủ tục ủy quyền trên phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà L và ông S đều thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022. Quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S đều thừa nhận có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L với số tiền 300.000.000 đồng. Diện tích đất ông S muốn chuyển nhượng cho bà L do bà N đứng tên quyền sử dụng đất và bà N hiện đang quản lý, canh tác. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 và sự thống nhất của bà L và ông S nêu trên là sự thật không cần phải chứng minh.

[2.2] Xét thấy, mục đích bà L và ông S ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 là để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 24.000m². Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, diện tích đất 24.000m² do bà Trần Thị Tuyết N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay phần đất này vẫn do bà N đứng tên và bà N đang quản lý, sử dụng đất. Do đó, ông S không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật nên ông S không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S và yêu cầu ông S trả lại cho bà L 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Lê Văn S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận; do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn S phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực – An Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Sinh L đối với ông Lê Văn S. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn S có trách nhiệm trả cho bà Hà Thị Sinh L số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn S phải chịu 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà Thị Sinh L được nhận lại 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009472 ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực – An Giang).

2. Dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000610 ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh A) (đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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,

Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án DS khu vực -An Giang;
- Tòa án nhân dân khu vực -An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng