TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 357/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 12 năm 2025
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: Ông Cao Minh Lễ

Các Thẩm phán: Bà Phạm Minh Châu, ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 391/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2025/QĐXX-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Trương Thanh S, sinh năm 1980;(vắng mặt)

Cư trú: số 96, đường Lý Phật M, phường Bình Đ, tỉnh An Giang

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố Q, sinh năm 1989; CCCD: 089189021427: (có mặt)

Cư trú: số 30, Nguyễn H A, khóm 1, phường Long X, tỉnh An Giang (theo văn bản uỷ quyền ngày 25/11/2024)

Bị đơn: Ông Phan Văn Th, sinh năm 1992; CCCD: 091092017343, (có mặt)

Cư trú: ấp Chà R1, xã Giồng R, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: đường số 01, khu dân cư Bình Đ, khóm Bình Đ 1, phường Bình Đ, tỉnh An Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty địa ốc Long G; địa chỉ: đường Thục Ph, khóm Bình Kh 7, phường Bình Đ, tỉnh An Giang

Đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Lê Bá D, sinh năm 1980 – Chức vụ: Giám đốc Công ty (vắng mặt)

Do có kháng cáo của ông Phan Văn Th, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Trương Thanh S do bà Nguyễn Tố Q đại diện theo uỷ quyền *trình bày:* Ngày 08/6/2022 và ngày 29/6/2022, giữa nguyên đơn ông Trương Thanh S

với bị đơn ông Phan Văn Th có ký kết Hợp đồng đặt cọc, mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 01 nền đất số 03 Lô LK1 với diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m), đất ở đô thị, toạ lạc tại phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang, nền đất do ông Th chuyển nhượng từ Công ty địa ốc Long G.

Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.430.000.000 đồng, ông Sửa đã đặt cọc cho ông Thanh lần 01 vào ngày 08/6/2022 số tiền 600.000.000 đồng, và lần 02 vào ngày 29/6/2022 số tiền 400.000.000 đồng (cả hai lần đều chuyển khoản vào số tài khoản của ông Thanh), tổng 02 lần chuyển số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Theo thoả thuận của hợp đồng, còn lại số tiền 430.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì mới thanh toán dứt điểm.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc xong 02 lần thì ông Th không tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 03 Lô LK1 với diện tích 65m^2 như đã nêu trên. Mặc dù đã nhiều lần liên hệ và nhắc nhở ông Th thực hiện việc chuyển nhượng, nếu không chuyển nhượng thì thực hiện việc trả tiền đặt cọc lại nhưng ông Thanh né tránh và không thực hiện. Ông Th chưa thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty địa ốc Long G nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông S.

Do đó, nguyên đơn ông Trương Thanh S khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Trương Thanh S với ông Phan Văn Th vào ngày 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 bị vô hiệu, buộc ông Th trả lại cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Bị đơn ông Phan Văn Th *trình bày:* Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 dựa trên sự tự nguyện, không ai lừa dối ai; bản thân ông Sửa trước khi ký kết hợp đồng cũng biết rõ việc nền đất đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn cũng không che giấu tình trạng pháp lý của nền đất; bị đơn có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất được đặt cọc. Bị đơn cho rằng không có lý do gì để vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký kết, vẫn giữ nguyên ý kiến như ban đầu, mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 03 Lô LK1 với diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) đất ở đô thị, toạ lạc tại phường Bình Kh cũ (nay là phường Bình Đ), thành phố Long X, tỉnh An Giang, nền đất do ông Th chuyển nhượng từ Công ty địa ốc Long Giang như nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Theo bị đơn, qua lời trình bày của Công ty địa ốc Long G, thì nền đất theo hợp đồng đặt cọc sẽ được hoàn tất thủ tục và hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào cuối năm 2025. Giữ nguyên ý kiến muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty địa ốc Long G có gửi văn bản trình bày ý kiến đề ngày 29/9/2025 có nội dung trình bày: Khu đất do "Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường" nhận chuyển nhượng và hình thành khu dân cư (sau đây gọi tắt là khu dân cư TTQT) có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của hộ gia đình/cá nhân, sau đó xin chuyển mục đích sang đất ở, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được UBND thành phố Long X cấp 52 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, 2005. Đến năm 2007, Công đoàn Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường hoàn thành việc san lấp mặt bằng rồi để trống. Khu đất được xếp vào danh sách các khu dân cư chưa đủ thủ tục về đất đai trên địa bàn thành phố Long X từ năm 2014, nhóm 2 theo Thông báo số 477/TB-VPUBND

ngày 10/12/2019 của UBND tỉnh, hướng giải quyết là kêu gọi các doanh nghiệp có chức năng khắc phục theo đúng quy hoạch và các quy định về đảm bảo hạ tầng khu dân cư để sớm khắc phục dự án.

Ngày 12/4/2021, Quyết định số 1439/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Long X về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường để phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Long X, tỉnh An Giang. Đến ngày 11/8/2023 khu dân cư TTQT đã được chuyển giao, tiếp nhận quản lý và khai thác công trình theo Quyết định số 2679/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Long X.

Tuy nhiên, dự án cho đến nay vẫn chưa được cấp đổi sang 52 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do trở ngại khách quan sau sáp nhập ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Công ty đã cố gắng liên hệ cơ quan ban ngành có liên quan sớm thực hiện hoàn tất các thủ tục cấp đổi 52 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án được dự kiến trong năm 2025.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – An Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh S đối với ông Phan Văn Th.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 được ký kết giữa ông Trương Thanh S và ông Phan Văn Th bị vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Th có nghĩa vụ trả cho ông Trương Thanh S số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, về chi phí tố tụng, án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, ông Phan Văn Th là bị đơn trong vụ án kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án số: 185/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và 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 tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phan Văn Th nộp đơn kháng cáo trong thời hạn, có đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định do đó có cơ sở xem xét kháng cáo.

[2] Nội dung vụ án:

Ông Trương Thanh S (bên giao cọc) và ông Phan Văn Th (bên nhận cọc) có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 (sau đây gọi là Hợp đồng đặt cọc), với cùng nội dung để chuyển nhượng 01 (một) nền đất số 03 Lô LK1 với diện tích 65m^2 (ngang 5m, dài 13m) đất ở đô thị toạ lạc tại phường Bình Kh, thành phố Long X (nay là phường Bình Đ), tỉnh An Giang; nền đất này do ông Th chuyển nhượng từ Công ty địa ốc Long G. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.430.000.000 đồng, ông Sửa đã đặt cọc cho ông Th lần 01 vào ngày 08/6/2022, số tiền 600.000.000 đồng và lần 02 vào ngày 29/6/2022, số tiền 400.000.000 đồng (cả hai lần đều chuyển khoản vào số tài khoản của ông Th), tổng 02 lần chuyển số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Theo thoả thuận của hợp đồng thì số tiền còn lại là 430.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì mới thanh toán dứt điểm.

[3] Xét đơn kháng cáo bị đơn ông Phan Văn Th, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa các bên nguyên đơn ông Trương Thanh S với bị đơn ông Phan Văn Th có xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện , tuy nhiên tại thời điểm giao kết Hợp đồng ông Th và Công Ty địa ốc Long G chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích dất 65m^2 (ngang 5m, dài 13m), đất ở đô thị, toạ lạc tại phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Tại văn bản trình bày ý kiến của Công Ty địa ốc Long G đề ngày 29/6/2022 có nội dung: " Tuy nhiên, dự án cho đến nay vẫn chưa được cấp đổi sang 52 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do trở ngại khách quan sau khi sáp nhập ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Công ty chúng tôi cố gắng liên hệ cơ quan ban ngành có liên quan sớm thực hiện hoàn tất các thủ tục cấp dổi 52 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án được dự kiến trong năm 2025".

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Phan Văn Th nộp bản tự khai, báo cáo số 1080/BC- KTHTĐT ngày 3 tháng 12 năm 2025 của phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị ,Ủy ban nhân dân phường Bình Đ về việc: " Xử lý việc cấp giấy chứng nhận tại KDC Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường, phường Bình Đ" Hội đồng xét thấy các chứng cứ mà ông Th nộp báo cáo số 1080/BC- KTHTĐT ngày 3 tháng 12 năm của phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị ,Ủy ban nhân dân phường Bình Đức về việc:Xử lý việc cấp giấy chứng nhận tại KDC Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường, phường Bình Đ"

Vì vậy, việc ông S và ông Th xác lập hợp đồng đặc coc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật quy định, nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đông đặc cọc ngày 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 vô hiệu là có căn cứ được quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 do đối tượng không thể thực hiện được. Do tại thời điểm xác lập hợp đồng, ông S và ông Th đều biết diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn xác lập ký kết hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu là lỗi của các bên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: " Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận" . Do ông Th đã nhận cọc của ông S 1.000.000.000 đồng, do đó cấp sơ thẩm buộc ông Th trả lại cho ông S 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Th; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – An Giang

- Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119; Điều 123, Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh S đối với ông Phan Văn Th.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc 08/6/2022 và ngày 29/6/2022 được ký kết giữa ông Trương Thanh S và ông Phan Văn Th bị vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Thanh có nghĩa vụ trả cho ông Trương Thanh S số tiền 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Th phải chịu 42.000.000đồng *(bốn mươi hai triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Thanh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 21.300.000đồng (hai mươi mốt triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002608 ngày 01/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long X (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Văn Th phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phú thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0004310 ngày 14/10/2025 (đã nộp xong, không phải nộp thêm)

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án)

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm 3;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND khu vực 9-AG;
- Phòng THADS khu vực 9-AG;
- Tòa Dân sự;
- Phòng GĐ,KT,TTr và THA;

- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Cao Minh Lễ