

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 485/2025/DS - PT

Ngày 22 - 8 - 2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phụng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Hùng

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhật – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 8 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang cũ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2025/TLPT – DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS - ST, ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 499/2025/QĐPT - DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Minh T, sinh năm 1993. (Có mặt). Nghề nghiệp: Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Ấp E, xã H, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng L – đường L, phường B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Lê Thị H, sinh năm 1959. (Có mặt).

2.2 Anh Lương Văn C, sinh năm 1981. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Lương Văn H1, sinh năm 1983. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp E, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tháng 3 năm 2024 nguyên đơn Nguyễn Văn Đ biết gia đình bị đơn bà Lê Thị H và con trai là anh Lương Văn C có nhu cầu bán đất để trả nợ Ngân hàng đối với 3 thửa đất gồm: Thửa 1795, tờ bản đồ số 07A, diện tích 2.265m²; Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.663,8m²; Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.871,3m². Bán mảo toàn bộ đất giá là 420.000.000 đồng, có giao bên bán bao làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn thấy rẻ nên đồng ý mua dưỡng già, nguyên đơn trả giá 380.000.000 đồng cho toàn bộ 3 thửa đất theo thỏa thuận. Các bị đơn đồng ý bán. Nguyên đơn đặt cọc cho anh Lương Văn C số tiền 150.000.000 đồng và đặt cọc cho bà Lê Thị H số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó hai bên không thống nhất với nhau về diện tích đất bán và giá cả chuyển nhượng nên nguyên đơn không đồng ý mua bán, bà H và anh C cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đến ngày 14/4/2024 các bên thỏa thuận với nhau bà Lê Thị H đồng ý trả lại cho nguyên đơn 70.000.000 đồng tiền cọc và anh Lương Văn C đồng ý trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng cọc có làm giấy thỏa thuận. Nhưng sau đó các bị đơn không thực hiện việc trả tiền. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Lê Thị H phải trả số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và bị đơn anh Lương Văn C phải trả số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Lê Thị H trình bày: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày không đúng sự thật không có việc các bị đơn bán hơn 5 công đất giá chỉ 380.000.000 đồng. Bị đơn có bán đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ gồm 2

thửa đất: Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.663,8m²; Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.871,3m² giá thỏa thuận 380.000.000 đồng/ 1000m², việc mua bán thỏa thuận miệng không làm hợp đồng, bị đơn nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn Đ số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ cho rằng đất không vô quy hoạch nên không mua và nguyên đơn có xin lại tiền cọc bị đơn có trả lại 30.000.000 đồng và có làm Biên nhận đồng ý trả lại 70.000.000 đồng với điều kiện khi nào bán được đất thì trả cọc. Bị đơn có hoàn cảnh khó khăn nên phải bán đất nên không có khả năng trả lại tiền 70.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất và trả tiếp cho bị đơn số tiền còn lại. Bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Bị đơn ông Lương Văn C trình bày: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày không đúng, hợp đồng công chứng có ghi rõ giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng/ 1000m². Bị đơn có bán đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ thửa 1795, tờ bản đồ số 07A, diện tích 2.265m² giá thỏa thuận 380.000.000 đồng/ 1000m², bị đơn nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn Đ số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ cho rằng đất không vô quy hoạch nên không mua và xin lại tiền cọc. Bị đơn hoàn cảnh khó khăn nên bán đất để trả nợ cho Ngân hàng và điều trị bệnh cho vợ ở S nên không có khả năng trả lại tiền 150.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất và trả tiếp cho bị đơn số tiền còn lại. Bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ không mua đất thì mất cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Bị đơn không có ký tên vào giấy thỏa thuận ngày 14/4/2024 do nguyên đơn cung cấp, bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn H trình bày: ông có biết việc mẹ của ông là bà Lê Thị H nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn Đ. Đất của mẹ ông cho ông và khi sang bán có nói với ông nên mẹ ông có toàn quyền quyết định. Vì vậy ông không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp này. Ông yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án số 19/2025/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà bị đơn Lê Thị H trả tiền cọc 70.000.000 đồng và anh Lương Văn C trả tiền cọc 150.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nhưng do nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào thỏa thuận trả cọc ngày 14/4/2024 để buộc bị đơn trả tiền cọc lại cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:*

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện bị đơn bà Lê Thị H yêu cầu trả lại tiền cọc 70.000.000 đồng và bị đơn ông Lương Văn C yêu cầu trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng, hợp đồng lập tại huyện C,

tỉnh Hậu Giang (cũ). Xét đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành (cũ) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thủ tục kháng cáo*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn ông Lương Văn C, bà Lê Thị H vô hiệu ngay từ khi xác lập. Bởi vì, theo hợp đồng ông Lương Văn C đại diện nhận cọc để chuyển nhượng cả thửa đất số 111, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00052 ngày 12/9/2023 của bà Lê Thị H và thửa số 181, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN02221 ngày 19/6/2023 của ông Lương Văn H1. Việc đại diện này của ông C không có sự ủy quyền của bà H và ông H1. Ông C chỉ có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của ông đứng tên quyền sử dụng đất. Do vậy, ông C thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Đ để nhận tiền cọc của cả ba thửa đất là không hợp pháp. Ông Nguyễn Văn Đ biết rõ nhưng vẫn đặt cọc, nhưng không tiếp tục giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có lỗi. Ông C, bà H nhận tiền đặt cọc nhưng thỏa thuận giá chuyển nhượng không rõ ràng nên phát sinh tranh chấp, ông C và bà H cũng có một phần lỗi. Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không ai có trách nhiệm bồi thường ai.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Cụ thể, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu không thể hoàn trả hiện vật, phải hoàn trả bằng giá trị thành tiền. Như vậy, các bên nguyên đơn và bị đơn phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Mặt khác, bị đơn ông Lương Văn C và bà Lê Thị H đã tự nguyện ký vào “Giấy thỏa thuận” ngày 14/4/2024 đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. “Giấy thỏa thuận” bị đơn thỏa thuận trả tiền cọc cho nguyên đơn sau khi nhận cọc hai ngày.

Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với thỏa thuận và quy định về giao dịch đặt cọc vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi giao kết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Viện thực hiện trả tiền cọc như thế nào các bên thỏa thuận khi thi hành án.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhận định có cơ sở và có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Lê Thị H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm nên không ai phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bị đơn ông Lương Văn C có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Lương Văn C phải chịu phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai số 003375 ngày 11/11/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Lê Thị H.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai số 003623 ngày 25/3/2025 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 14 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Phụng