

Bản án số: 134/2025/DS-PT  
Ngày: 21/3/2025  
Về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc,  
hợp đồng vay tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Hồng Nước

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Phú Thọ

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 658/2024/TLPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2025/QĐXXPT – DS ngày 04/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐPT-DS ngày 21/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Châu Thanh S, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Châu Thanh S: Chị Đặng Thị Thúy V, sinh năm 1996, Địa chỉ: Số D, khóm B, phường D, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2025.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Trần Thị Ngọc Ý, sinh năm 1999; Địa chỉ: 4 Đ, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền ngày 12/10/2024.

Chị V, chị Ý có mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Châu Thanh S trình bày:*

Ngày 08/8/2022, ông S và ông T đến Văn phòng C ký Hợp đồng đặt cọc bảo đảm việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho Hộ ông Nguyễn Văn H, tặng cho lại ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022. Tuy nhiên, ông T đã lừa dối, thao túng tâm lý làm cho ông S tin tưởng và bị nhầm lẫn khi ký hợp đồng đặt cọc này, như sau:

- Đầu tháng 08 năm 2022, ông T hỏi vay 200.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Thị Mỹ T1 không có đủ tiền cho vay, nên bà Mỹ T1 nói cho ông S biết. Ông S đến bàn bạc với bà Võ Thị Thu P (vợ ông Trần Hữu Đ) thì bà P đồng ý đưa tiền cho ông S để ông S cho ông T vay.

- Sáng ngày 08/8/2022, ông S, bà Mỹ T1, bà P và ông T hẹn gặp nhau tại quán C1 (ở N) bàn bạc việc cho vay tiền. Ông S, bà Mỹ T1 và ông T có thỏa thuận là ông S đứng ra cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng, thời hạn 06 tháng, đồng thời ông T đồng ý thế chấp cho ông S một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất 433 tờ bản đồ số 30 do ông T đứng tên, sau khi ông T trả đủ tiền vay thì ông S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận thống nhất xong thì bà Mỹ T1 đưa cho ông T nhận số tiền 100.000.000 đồng. Ông T có viết ký “Giấy mượn tiền” nội dung ông T mượn của bà Mỹ T1 số tiền 100 triệu đồng, ông S và ông P ký tên Người làm chứng.

- Buổi chiều cùng ngày 08/8/2022, ông S và ông T đến Văn phòng C để ký hợp đồng vay 200.000.000 đồng và thế chấp diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất 433. Ông T tự liên hệ với Công chứng viên để soạn thảo nội dung hợp đồng. Sau đó ông T mang hợp đồng đưa ông S ký tên. Công chứng viên cũng không đọc nội dung hợp đồng cho ông S nghe. Ông S ký tên vào hợp đồng mà không đọc lại nội dung hợp đồng (vì nghĩ ông T và bà P là bà con họ hàng và tiền của bà P,

nội dung hợp đồng ghi là hợp đồng vay tiền có thế chấp thửa đất 433).

- Sau khi công chứng xong hợp đồng thì ông S giao tiếp cho ông T 100.000.000 đồng, nhưng thực tế ông S chỉ giao cho ông T 92.000.000 đồng vì đã trừ trước tiền lãi 01 tháng đầu là 8.000.000 đồng (khi giao nhận tiền không làm biên nhận, cũng không ai chứng kiến).

- Sau đó, ông S mang hợp đồng về đưa bà P đọc thì bà P phát hiện là đây là “Hợp đồng đặt cọc”, không phải là “Hợp đồng vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất”. Ông S gọi điện hỏi thì ông Tiếng nói đây chỉ là hợp đồng giả tạo, không ảnh hưởng gì đến việc vay 200.000.000 đồng. Sau đó, ông T đóng lãi thêm được 01 tháng nữa là 8.000.000 đồng (tổng cộng đóng lãi 16.000.00 đồng) thì ngưng. Ông S gọi điện nhiều lần đòi tiền lãi thì ông Tiếng N ông S phải chuẩn bị 800.000.000 đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không ký thì mất 200.000.000 đồng.

Nay ông Châu Thanh S yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Châu Thanh S (bên đặt cọc) và ông Nguyễn Văn T (bên nhận đặt cọc) công chứng ngày 08/8/2022 tại Văn phòng C, là giao dịch dân sự vô hiệu do là hợp đồng giả tạo và bị lừa dối, nhằm lừa; Yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng (đã trừ 16.000.000 đồng tiền lãi đã nhận)); Ông S đồng ý trả lại cho ông T một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 khi ông Nguyễn Văn T trả đủ số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi.

- Ông Châu Thanh S không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022, không đồng ý việc ông T yêu cầu được sở hữu số tiền 200.000.000 đồng; Ông Châu Thanh S không yêu cầu gì đối với Văn phòng C.

Tại phiên tòa, ông Châu Thanh S trình bày nếu Tòa án xét xử hủy Hợp đồng đặt cọc thì ông Châu Thanh S cũng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc; và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng (đã trừ 16.000.000 đồng tiền lãi đã nhận)); Ông S đồng ý trả lại cho ông T một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 khi ông Nguyễn Văn T trả đủ số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi.

2. Theo Đơn phản tố, các bản tự khai, bài tự bảo vệ, lời khai trong quá trình giải quyết, Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ tại xã A huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022.

Tháng 8 năm 2022, ông T có nói với bà Nguyễn Thị Mỹ T1 (là người quen) biết việc ông T có ý định chuyển nhượng thửa đất số 433 để lấy tiền trị bệnh cho cha là ông Nguyễn Văn H, nên bà Mỹ T1 giới thiệu ông T đến gặp ông Châu Thanh S để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 433. Qua thương lượng thì ông T và ông S thống nhất chuyển nhượng trọn thửa đất 433 với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bao gồm chuyển nhượng đất cây trồng và công trình kiến trúc trên đất, tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngày 08/8/2022, ông Nguyễn Văn T và ông Châu Thanh S đến Văn phòng C để ký Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433, tờ bản đồ số 30 địa chỉ tại xã A huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022, với giá chuyển nhượng trọn thửa đất số 433 là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời gian đặt cọc 06 tháng tính từ ngày 08/8/2022 (thời điểm Hợp đồng đặt cọc được công chứng), ông T cam kết làm các thủ tục pháp lý và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, còn ông S cam kết trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại (800.000.000 đồng) cho ông T khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 433.

Tại Văn phòng C, ông T và ông S được nghe công chứng viên đọc lại và giải thích rõ nội dung Hợp đồng đặt cọc, ông T và ông S thống nhất ký tên Hợp đồng đặt cọc trước mặt Công chứng viên.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao cho ông T nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, ông T cũng giao cho ông S giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ tại xã A huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022.

Khi đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 433, ông T gọi điện thoại yêu cầu nhiều lần nhưng ông S không trả cho ông T số tiền chuyển nhượng còn lại (800.000.000 đồng) và cũng không đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433, tờ bản đồ số 30.

Do ông S từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 433 và vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng đặt cọc, nên ông T yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng số 4071 ngày 08/8/2022 tại Văn phòng công chứng huyện C giữa ông Nguyễn Văn T (bên nhận đặt cọc) với ông Châu Thanh S (bên đặt cọc);

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Châu Thanh S trả lại cho ông Nguyễn Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022; và Yêu cầu được chuyển nhượng cho người khác quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất 433, tờ bản đồ số 30 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022.

Ông Nguyễn Văn T không thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433 để vay số tiền 200.000.000 đồng của ông S; và cũng không nhận số tiền 192.000.000 đồng và đóng lãi như ông S trình bày. Ông Nguyễn Văn T không đồng ý vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 do giả tạo và bị nhầm lẫn, lừa dối, và không đồng ý trả lại cho ông Châu Thanh S số tiền 200.000.000đ và tiền lãi theo yêu cầu của ông Châu Thanh S. Ông Nguyễn Văn T không yêu cầu gì đối với Văn phòng C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu của Nguyên đơn ông Châu Thanh S về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A; bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền

sử dụng đất); và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022.

2.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A; bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất).

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2.3. Ông Châu Thanh S trả lại cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp GCN: CS066575, ngày cấp 06/01/2022, Người sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Văn H, ngày 07/3/2022 tặng cho ông Nguyễn Văn T, CCCD số 087077000802, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo hồ sơ số 006575.TA.002.

2.4. Ông Nguyễn Văn T có quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022, cho Người sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Văn H, ngày 07/3/2022 tặng cho ông Nguyễn Văn T, căn cước công dân số 087077000802, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo hồ sơ số 006575.TA.002.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Châu Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.575.000 đồng (gồm số tiền 300.000 đồng (tương ứng với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc) và số tiền 11.275.000 đồng (tương ứng với yêu cầu trả nợ vay 225.500.000 đồng) không được chấp nhận). Số tiền tạm ứng án phí ông Châu Thanh S đã nộp 5.881.000 đồng (gồm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số **0017316** ngày **17/3/2023**, và số tiền 5.581.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số **0005730** ngày **05/10/2023** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành) được trừ vào số



- Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn ông Châu Thanh S về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A: bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất); và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Châu Thanh S, ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông Châu Thanh S và ông Nguyễn Văn T yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25/9/2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành: Ông Châu Thanh S yêu cầu cấp phúc xem xét sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Thanh S. Ông Nguyễn Văn T2 yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T2, không chấp nhận yêu cầu của ông S.

Xét các yêu cầu của ông Châu Thanh S về việc: Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022; yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả nợ vay 225.500.000 đồng.

Xét thấy: Ngày 08/8/2022, Văn phòng C thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A; bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất), nội dung hợp đồng quy định ông Nguyễn Văn T và ông Châu Thanh S đồng ý thống nhất đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng, mục đích đặt cọc là bảo đảm cho việc ông Nguyễn Văn T phải chuyển nhượng cho ông Châu Thanh S quyền sử dụng đất trọn thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 diện tích 724m<sup>2</sup> địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022 cho H1 ông Nguyễn Văn H, tặng cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/3/2022), và bảo đảm cho việc ông Châu Thanh S phải trả đủ cho ông Nguyễn Văn T nhận số tiền chuyển nhượng còn lại 800.000.000 đồng khi đến thời hạn hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 433.

Ông S và ông T đều thừa nhận đã đến Văn phòng C ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022. Tuy nhiên ông S cho rằng Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Châu Thanh S là hợp đồng giả tạo do ông S bị ông T lừa dối nên ông S bị nhầm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc này.

Xét thấy: Ông S cho rằng ông T có thỏa thuận và có vay 200.000.000 đồng của ông S nên ông S và ông T đến Văn phòng C để ký hợp đồng vay và thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 433 để bảo đảm trả nợ vay, nhưng ông T tự liên hệ với Công chứng viên soạn thảo Hợp đồng đặt cọc, nên Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 giữa ông S và ông T là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay (200.000.000 đồng) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433. Xét thấy ông S không có chứng cứ chứng minh ông S và ông T có thỏa thuận việc ông S cho ông T vay 200.000.000 đồng có tính lãi và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433 để bảo đảm trả nợ vay, trong khi ông T không thừa nhận.

Xét lời khai của bà Nguyễn Thị Mỹ T1, bà Võ Thị Thu P (Người làm chứng) chỉ đủ điều kiện chứng minh nguồn gốc số tiền 200.000.000 đồng là của bà P đưa cho ông S (nhằm mục đích ông S có số tiền 200.000.000 đồng đưa cho ông T), đây là giao dịch riêng, độc lập xác lập giữa bà P với ông S, lời khai của bà Mỹ T1 và bà P cũng không đủ điều kiện chứng minh cho việc ông S có thỏa thuận cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng có tính lãi và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433, nội dung Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 cũng không có quy định Hợp đồng đặt cọc này là giả tạo, che giấu

hợp đồng vay 200.000.000đồng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433. Tại biên bản hòa giải ngày 04/12/2023, việc ông T thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng có bà Mỹ T1, ông P, ông Đ (chồng bà P) chứng kiến cũng không đủ điều kiện chứng minh ông T có thỏa thuận và có vay số tiền 200.000.000đồng của ông S và thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433 để bảo đảm trả nợ vay. Ông S cũng không chứng minh được ông S chỉ giao cho ông T số tiền vay 192.000.000 đồng và ông T đóng tiền lãi vay được tổng cộng 16.000.000 đồng, trong khi ông T không thừa nhận. Như vậy, ông S cho rằng Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay 200.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433, là không có căn cứ chấp nhận.

Ông S cho rằng ông S bị lừa dối và nhầm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Xét thấy ông S cũng không có chứng cứ chứng minh ông S bị lừa dối, nhầm lẫn và không đọc nội dung hợp đồng khi ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 trong khi ông T3 không thừa nhận đã lừa dối làm ông S nhầm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2022. Văn phòng C cũng có văn bản xác nhận ngày 08/8/2022, ông S và ông T đến Văn phòng C để yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C đã thực hiện đúng thủ tục công chứng Hợp đồng đặt cọc đúng quy định pháp luật. Ông S và ông T đều được nghe Công chứng viên giải thích, và đã tự đọc lại, đồng ý nội dung Hợp đồng đặt cọc và tự nguyện ký tên, điểm chỉ (lấn dấu vân tay) xác nhận vào từng trang của Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Ông S cũng không chứng minh được ông S đã yêu cầu ông T sửa đổi hoặc yêu cầu hủy bỏ, hoặc kiện vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngay sau khi ông S phát hiện đây là Hợp đồng đặt cọc, cụ thể tại biên bản ghi lời khai của ông S ngày 29/01/2024 ông khai vào chiều ngày 08/8/2022 sau khi ký hợp đồng, công chứng xong thì sáng hôm sau ông son có đưa hợp đồng cho bà P dò lại thì ông S biết đây là hợp đồng đặt cọc. Tại Biên bản lấy lời khai đối chất ngày 15/11/2023 (giữa ông S và ông T) thì ông S cũng trình bày ông T đòi ông S đưa tiếp số tiền 800.000.000 đồng thì ông S nói cứ để đó đi. Như vậy, ông S cho rằng ông S bị lừa dối nhầm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022, là không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A: bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất), là hợp

đồng có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu như đã phân tích nên ông T nghĩa vụ như đã thảo thuận. Tuy nhiên, qua kết quả thu thập tài liệu chứng cứ thì từ ngày 08/8/2022 đến ngày phát sinh tranh chấp ông T không thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận trên đất của ông T có nhà và cây trồng của gia đình ông T, nhưng giữa ông T và ông S chưa thảo về tài sản trên đất. Phía ông S cũng không có ý định tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 433 nên có Đơn kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc như đã phân tích. Như vậy, ông S và ông T đều vi phạm Hợp đồng đặt cọc, và đều không có ý định tiếp tục giao kết, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 nữa. Do đó, cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 và buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích như trên. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Thanh S và ông Nguyễn Văn T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ông Châu Thanh S là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Ông Châu Thanh S yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Thanh S:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A: bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất) là giao dịch dân sự vô hiệu do là hợp đồng giả tạo và do nhầm lẫn.

- Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022

đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng (đã trừ 16.000.000 đồng tiền lãi đã nhận).

- Yêu cầu sửa án phí sơ thẩm, bên ông Châu Thanh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 08/8/2022 ông Nguyễn Văn T với ông Châu Thanh S có ký hợp đồng đặt cọc nội dung hợp đồng quy định ông Nguyễn Văn T và ông Châu Thanh S đồng ý thống nhất đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng, mục đích đặt cọc là bảo đảm cho việc ông Nguyễn Văn T phải chuyển nhượng cho ông Châu Thanh S quyền sử dụng đất trọn thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 diện tích 724m<sup>2</sup> và bảo đảm cho việc ông Châu Thanh S phải trả đủ cho ông Nguyễn Văn T nhận số tiền chuyển nhượng còn lại 800.000.000 đồng khi đến thời hạn hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 433 tại phòng công chứng. Ông S cho rằng ông T có thỏa thuận và có vay 200.000.000 đồng của ông S nên ông S và ông T đến Văn phòng C để ký hợp đồng vay và thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 433 để bảo đảm trả nợ vay, nhưng ông T tự liên hệ với Công chứng viên soạn thảo Hợp đồng đặt cọc, nên Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 giữa ông S và ông T là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay (200.000.000 đồng) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 433. Tuy nhiên ông S không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận cho ông T vay 200.000.000 đồng và ông T cũng không thừa nhận vay 200.000.000 đồng như ông S trình bày.

Ông S yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 do bị nhầm lẫn, giả tạo do ông S bị lừa dối và nhầm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022, cụ thể là do ông T lừa dối và tự ý yêu cầu Công chứng viên soạn thảo nội dung Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 (thay vì phải soạn thảo hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất), Công chứng viên cũng không đọc, không giải thích Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 cho ông S nghe, do ông S tin tưởng đây là hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất nên cũng không đọc nội dung Hợp đồng trước khi ông S ký. Tại văn bản xác nhận ngày 08/8/2022 của Văn phòng C xác nhận như sau: Ông S và ông T đến Văn phòng C để yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C đã thực hiện đúng thủ tục công chứng Hợp đồng đặt cọc đúng quy định pháp luật tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Ông S và ông T đều được nghe Công chứng viên giải thích, và đã tự đọc lại, đồng ý nội dung Hợp đồng đặt cọc và tự nguyện ký tên, điểm chỉ (lấn dấu vân tay) xác nhận vào từng

trang của Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Ông S cho rằng ông S bị lừa dối nhằm lẫn khi ký Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022, là không có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm ông S cũng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Châu Thanh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền 225.500.000 đồng ông S yêu cầu ông T trả là tiền vay khác với số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2022 giữa ông S với ông T để đảm bảo việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> tại thửa 433, tờ bản đồ số 30 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S phải chịu án dân sự sơ thẩm là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo này của ông cũng không được chấp nhận.

[3]. Xét ông Nguyễn Văn T yêu cầu:

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 trong đó tuyên “chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng”.

- Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn ông Châu Thanh S về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A: bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất); và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 2 (thời gian đặt cọc) qui định “*Thời gian đặt cọc là 06 tháng, tính từ thời điểm hợp đồng được công chứng*” tại khoản 2 và khoản 3 Điều 3 (mục đích đặt cọc) quy định: “*2. ... bên A cam kết sẽ chuyển nhượng trọng thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên A và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất mà bên A chuyển nhượng cho bên B*”, “*3. Trong thời gian đặt cọc, bên A (ông Nguyễn Văn T) sẽ làm các thủ tục pháp lý và các vấn đề phát sinh có liên quan để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B. Bên B cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên A khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại*

Văn phòng C". Hợp đồng được ký ngày 08/8/2022 đến 08/2/2023 là đã 6 tháng tuy nhiên ông T không có động thái nào thực hiện được các thủ tục pháp lý và các vấn đề phát sinh có liên quan để bảo đảm đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S theo quy định pháp luật như tại Điều 2, 3 Hợp đồng. Đồng thời ông S cũng từ chối giao kết hợp đồng (nộp đơn khởi kiện 08/2/2023). Do đó ông S và ông T đều vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xét xử hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 và buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328, điểm a khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015, và các Điều: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 của Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022.

Từ những nhận định trên xét yêu cầu kháng cáo của ông Châu Thanh S, ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4]. Như nhận định tại mục [2], [3] của bản án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Thanh S, Nguyễn Văn T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp pháp luật, có căn cứ nên chấp nhận như đã nhận định trên.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Châu Thanh S, Nguyễn Văn T không được chấp nhận nên ông S, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị 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, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T4 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Thanh S.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3.1. Không chấp nhận các yêu cầu của Nguyên đơn ông Châu Thanh S về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A; bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất); và yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả nợ vay 225.500.000 đồng (vốn vay 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 08/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/tháng là 25.500.000 đồng).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022.

Hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/8/2022 đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn T (bên A; bên nhận cọc, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với ông Châu Thanh S (bên B: bên đặt cọc, bên nhận quyền sử dụng đất).

Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Châu Thanh S số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ông Châu Thanh S trả lại cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp GCN: CS066575, ngày cấp 06/01/2022, Người sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Văn H, ngày 07/3/2022 tặng cho ông Nguyễn Văn T, CCCD số 087077000802, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo hồ sơ số 006575.TA.002.

Ông Nguyễn Văn T có quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thửa đất số 433 tờ bản đồ số 30 địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2022, cho Người sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Văn H, ngày 07/3/2022 tặng cho ông Nguyễn Văn T, căn cước công dân số 087077000802, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo hồ sơ số 006575.TA.002.



số 0013579 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

8. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

9. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Phòng TT, KT và THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi Cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

**Lê Hồng Nước**