| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc Lập-Tự do-Hạnh phúc** |

Bản án số 1236/2025/DS-PT
Ngày 20/9/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Trịnh Hoàng Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Lý Thị Lệ Thủy

Bà Bùi Thị Thương

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hà Vy –Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân*** Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên**.**

Ngày 20/9/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 692/2025/TLPT–DS ngày 24/7/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 9 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện CD bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4910/2025/QĐ-PT ngày 15/08/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16615/2025/QĐ-PT ngày 10/9/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 360A, Tổ 3, đường Rạch Gầm- Xoài Mút, khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là: Nguyễn Hữu Ư, sinh năm 1977; Địa chỉ: P. 106 Nhà A, Học viện Tư pháp, phố Trần Vĩ, phường M, Quận C, TP. Hà Nội. (vắng mặt)

2.Bị đơn: Ông Trần Nhật L, sinh năm 1998; Địa chỉ: Hàng 1, thôn 5, xã B (CD) , Thành phố Hồ Chí Minh ( vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của ông L:

+ Ông Hồ Khắc N, sinh năm 1983; Địa chỉ: khu phố Cầu Ri, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) ( có mặt)

+ Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 280/46/7 Thạnh Xuân 25, phường T, TP. Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) ( có mặt)

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Nguyễn Linh D, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn 5, xã CD, Thành phố Hồ Chí Minh ( vắng mặt)

4.Người làm chứng: Bà Nguyễn Thùy Phương U; Địa chỉ: Hàng 4, thôn 6, xã CD, Thành phố Hồ Chí Minh ( vắng mặt)

5. Người kháng cáo:

+Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T.

+ Bị đơn: Ông Trần Nhật L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**/ Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn* ông Nguyễn Hữu T *trình bày*: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 56, diện tích 1093,5m$^2$ tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ( viết tắt là giấy CNQSDĐ) số DC 649675 cấp ngày 04/10/2021, đứng tên ông Trần Nhật L. (Đất này là của ông Hoàng Nguyễn Linh D và Trần Nhật L mua chung nhưng để ông L là đứng tên). Ngày 31/3/2022 ông T và ông L đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: "Ông Trần Nhật L đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T quyền sử dụng đất có diện tích 18m x 36m trong đó có 140m$^2$ thổ cư nằm tổng diện tích 1.093,5m$^2$ thuộc thửa 9, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, theo giấy CNQSDĐ số DC 649675 ngày 04/10/2021 đứng tên ông Trần Nhật L. Giá chuyển nhượng 3.670.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông Trần Nhật L số tiền 870.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.800.000.000 đồng ông T sẽ thanh toán cho ông Trần Nhật L khi hai bên ký Hợp đồng công chứng. Bên A ông L nhận tiền đặt cọc đồng ý bán bất động sản cho ông T (bên B), đất không dính quy hoạch, không tranh chấp. Nếu đến ngày công chứng mà bên ông L không bán bất động sản trên thì phải bồi thường gấp đôi (02) lần số tiền đã nhận đặt cọc cho bên ông T. Nếu đến ngày công chứng bên B ông T không thanh toán tiền như cam kết thì chịu mất số tiền cọc. Bên A trả chi phí công chứng. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài ra, hai bên còn có thỏa thuận khác: Đất bao tranh chấp, bao quy hoạch.

Đến ngày 20/12/2022 nếu Nhà nước chưa cho tách sổ thì bên A sẽ ra công chứng sổ gốc cho bên B, chi phí toàn bộ quá trình tách thửa do bên A chịu trách nhiệm, dịch vụ tách thửa do bên A làm việc". Ông Trần Nhật L, Hoàng Nguyễn Linh D và ông T đã đồng ý ký thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc trên và có người làm chứng là bà Nguyễn Thùy Phương U. Cùng ngày 31/3/2022, ông T cùng với ông L, ông D đã thỏa thuận thêm nội dung (*được thể hiện tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc*): "Ông Hoàng Nguyễn Linh D là chủ lô đất trên. Ông D xác nhận có cắt 18m x 35,94m từ thửa đất trên để bán cho ông Nguyễn Hữu T với số tiền 3.670.000.000 đồng. Nếu từ ngày 31/3/2022 đến ngày 20/12/2022 mà Nhà nước vẫn chưa cho tách thửa thì hai bên bán mua sẽ công chứng toàn bộ thửa đất cho bên mua và bên mua phải cắt lại hai thửa nhỏ cho khách khác đã mua của ông Hoàng Nguyễn Linh D, chi phí tách thửa và thuế + các phí khác bên ông D phải trả"

Từ ngày bán 31/3/2022 cho đến ngày 20/6/2022. Nếu bên A đã cắt được sổ thì bên A báo trước cho bên B 05 ngày để cùng nhau ra công chứng. Trước khi có thỏa thuận thêm trên, ông D có khẳng định là 100% thửa đất trên ông D, ông L sẽ cắt được thửa và ra được sổ cho ông T. Vì vậy, ông T yên tâm nên đã ký thỏa thuận khác theo Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận thêm tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc với ông L và ông D. Đến ngày 20/12/2022 là ngày công chứng, ông T đã có mặt tại Văn phòng công chứng, Tuy nhiên ông L, ông D vẫn chưa tách được thửa để chuyển nhượng cho ông T. Tại phòng công chứng ông D, ông L có nói chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 09 cho ông T nhưng ông L ông D đã bán hai thửa nhỏ cho khách khác nên buộc ông T phải cam kết khi tách được sổ thì phải chuyển lại hai thửa đất nhỏ cho khách hàng của ông D. Ông T không đồng ý với đề xuất của ông D vì không đúng mục đích của thỏa thuận, không đúng diện tích, có thể có tranh chấp với 02 người khác. Tại thời điểm này, nhà nước vẫn chưa cho phép tách nhỏ thửa đất, Vì vậy ông L, ông D tự tách thửa và nhận tiền đặt cọc của ông T là trái pháp luật. Văn phòng Thừa Phát lại Long Thành đã lập Vi bằng số 83-2022/VB-TPLL ngày 20/12/2022 ghi nhận không có sự kiện ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng diễn ra. Đối chiếu với quy định pháp luật về đăt cọc, giao dịch chuyển nhượng sử dụng đất đai, ông T và ông L không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt là HĐCNQSDĐ) là hoàn toàn do lỗi của ông Trần Nhật L. Vì ông L đã thực hiện không đúng thỏa thuận của Hợp đồng, cụ thể: không tách thửa diện tích 18m x 36m, trong đó có 140m thổ cư cho ông T. Do đó, việc này đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Nay, ông T đã khởi kiện yêu cầu:

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/3/2022 đối với diện tích 18m x 36m trong đó có 140m$^2$ thổ cư, thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

+Ông Trần Nhật L phải trả lại cho ông T số tiền đã đặt cọc là 870.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương đương số tiền cọc là 870.000.000 đồng, Do ông L vi phạm điều khoản 1 của Hợp đồng đặt cọc, với lý do ông L không tách được thửa cho ông T. Tổng cộng số tiền ông T yêu cầu ông Trần Nhật L phải trả là 1.740.000.000 đồng. Số tiền ông T mua một phần thửa đất trên là tiền riêng của ông T, không liên quan gì đến vợ là bà Nguyễn Thị Ngoan.

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Trần Nhật L và người đại diện trình bày:*

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 56, diện tích 1.093,5m$^2$ tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã giấy CNQSDĐ số DC 649675 ngày 04/10/2021 đứng tên ông L, là đất của ông Hoàng Nguyễn Linh D và ông Trần Nhật L mua chung theo thỏa thuận để ông L đứng tên trên giấy CNQSDĐ.

Ngày 31/3/2022 ông L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hữu T để đảm bảo việc thực hiện CNQSDDD với diện tích 18m x 36m trong đó có 140m$^2$ thổ cư là 01 phần trong tổng diện tích 1.093,5m$^2$ thuộc thửa đất số 09 nêu trên. Giá mua bán chuyển nhượng là 3.670.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền 870.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc, có nội dung:

"Đến ngày 20/12/2022 nếu Nhà nước vẫn chưa cho tách sổ thì bên chuyển nhượng sẽ công chứng sổ gốc cho bên nhận chuyển nhượng".

Cùng ngày 31/3/2022, các bên có thỏa thuận thêm về nội dung (được thể hiện tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc) như sau: Nếu từ ngày 31/3/2022 đến ngày 20/12/2022 mà Nhà nước vẫn chưa cho tách thửa thì các bên sẽ ra ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T. Ông T có trách nhiệm tách thửa để trả lại cho ông L với diện tích: 01 lô diện tích 5,18m x 36m (80m$^2$ thổ cư) và 01 lô diên tích 6m x 36 (80m$^2$ đất thổ cư)". Ngày 20/12/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Tuấn Thắng có ông L đã đến thực hiện thủ tục hợp đồng CNQSDĐ , tại đây bên phía ông L đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ nhưng vợ chồng ông T không cung cấp bản chính giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu, căn cước công dân để các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.*(thể hiện tại Biên bản ngày 20/12/2022 do Công chứng viên xác nhận).*

Mặc khác, tại thời điểm này ông T có khó khăn tài chính, chưa xoay kịp tiền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông T đã cố tình đưa ra nhiều lý do khác nhau để trì hoãn và không thực hiện nghĩa vụ ký kết HĐCNQSDĐ. Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự quy định, ông T đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc là 870.000.000 đồng thuộc về ông L. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Trong trường hợp ông T đồng ý và tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên và các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hợp lý, theo thị trường thì ông L, ông D sẽ tạo điều kiện và đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T mà không phạt cọc. Nếu không đồng ý với phương án nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T phải mất số tiền đặt cọc nêu trên. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên ông L là người độc thân, chưa có vợ. Nên đây là tài sản riêng của ông L.

**/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyễn Linh D trình bày:* Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 56, diện tích 1093,5m$^2$ tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã cấp giấy CNQSDĐ số DC 649675 ngày 04/10/2021, đứng tên ông Trần Nhật L. Đất này là của ông D và ông L mua chung để ông L đứng tên. Ngày 31/3/2022 thông qua bà Nguyễn Thùy Phương U thì được biết ông T có nhu cầu mua phần diện tích đất ngang 18m x dài 36m trong đó có 140m$^2$ đất thổ cư thuộc 01 phần thửa số 9, tờ bản đồ số 56, diện tích 1093,5m$^2$ tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với giá 3.670.000.000 đồng. Được sự thống nhất giữa ông D và ông L thì ông T đã đặt cọc và ông L có nhận cọc của ông T với số tiền 870.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 31/3/2022, có nội dung: "Bên A (bên chuyển nhượng) bao quy hoạch, bao đất tranh chấp, đến ngày 20/12/2022 nếu nhà nước chưa cho tách sổ thì bên A (bên chuyển nhượng) phải công chứng hết sổ cho bên B (bên nhận chuyển nhượng), bên B chồng số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng cho bên A, chi phí toàn bộ quá trình tách thửa do bên A chịu trách nhiệm, dịch vụ tách thửa bên A làm việc". Do mẫu hợp đồng đặt cọc không đủ nội dung thỏa thuận nên hai bên thống nhất ghi thêm nội dung mặt sau của Hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Ông D và ông L có cắt cho ông T diện tích ngang 18m, dài 36m trong đó 140m$^2$ thổ cư ở thửa đất trên bán cho ông T với số tiền là 3.670.000.000 đồng. Nếu từ ngày 31/3/2022 đến ngày 20/12/2022 mà nhà nước chưa cho tách thửa thì người bán sẽ cùng người mua là ông T ra công chứng toàn bộ thửa đất trên cho ông T và ông T phải cắt lại 02 thửa trong thửa số 9 nêu trên, 01 lô 5,18m x 36m trong đó có 80m$^2$ thổ cư và 01 lô là 6m x 36m có 80m$^2$ thổ cư. Tách 02 thửa này qua cho 02

khách đã mua của ông D. Tiền tách 02 thửa trên và tiền thuế + các chi phí khác bên ông D trả.

Từ ngày bán 31/3/2022 cho đến 20/12/2022. Nếu bên A đã cắt được sổ thì bên A báo cho bên B trước 05 ngày để cùng nhau ra công chứng". Mọi thỏa thuận hai bên đã đọc và đồng ý, hai bên ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, có người làm chứng là bà Nguyễn Thùy Phương U. Ngày 01/12/2022 ông D và ông L đã gọi điện cho ông T báo cho ông T để chuẩn bị và thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết nhưng ông T nói rằng: Do chờ tách thửa lâu quá nên người mua chung đất với ông T đã rút vốn, không đồng ý mua chung thửa đất này cùng ông T nửa, một mình ông T không đủ khả năng tài chính để mua miếng đất này nữa nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhận thấy, việc thỏa thuận không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Do đó, ông D cũng như ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, do ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc nêu trên. Thửa đất này là tài sản riêng của ông D, không liên quan đến vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu Thảo.

*/ Người làm chứng Bà Nguyễn Thùy Phương U trình bày: Bà U có chứng kiến và ký vào hợp đồng đặt cọc nêu trên là đúng.

*/*Tại bản án dân sự sơ thẩm* số 29/2025/DS-ST ngày 9 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện CD; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

+Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 31/3/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Trần Nhật L đối với diện tích 18m x 36m (140m$^2$ đất thổ cư) thuộc 01 phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện CD, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu vô hiệu.

+Buộc ông Trần Nhật L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hữu T tổng số tiền đã đặt cọc là 870.000.000 đồng (tám trăm bảy mươi triệu đồng).

. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với ông Trần Nhật L, Hoàng Nguyễn Linh D về trả tiền phạt cọc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*/Ngày 19/5/2025 Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án sửa án sơ thẩm: Hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại cọc và phạt cọc.

*/Ngày 16/5/2025 Bị đơn ông Trần Nhật L kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án sửa án sơ thẩm: Hủy hợp đồng đặt cọc, bên mua mất cọc.

*/*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không T thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*+/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, cả 2 bên có lỗi nên không phạt cọc; Bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn; Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất ngày 31/3/2022, cả mặt trước và mặt sau; có nội dung: +Bên chuyển nhượng (bên A) là ông Trần Nhật L, ông Hoàng Nguyễn Linh D; Bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Nguyễn Hữu T; Người làm chứng là bà Nguyễn Thùy Phương U.

*/ Các bên thỏa thuận sau đây:

+Người đứng QSDĐ thửa đất số 9 đã được cấp giấy CNQSDĐ số DC 649675. Tách diện tích 18m x 36m (140$m^2$ thổ cư); Chủ đầu tư là ông Hoàng Nguyễn Linh D. Giá bán 3.670.000.000 đồng, Đặt cọc 870.000.000 đồng; Còn lại 2.800.000.000 đồng ký công chứng thì thanh toán.

Đến ngày 20/12/2022 nếu nhà nước chưa cho tách thửa thì bên A sẽ công chứng sổ gốc (toàn bộ thửa đất) cho ông T (bên B) và ông T phải cắt lại 2 thửa trong thửa số 9: 1 lô : 5,18m x 36m (80$m^2$ thổ cư) và 1 lô : 6m x 36m (80$m^2$ thổ cư); Tách 2 thửa này cho 2 khách đã mua đất của ông D, tiền tách thửa, phí ông D chịu. Mọi thỏa thuận trên hai bên đã đọc và đồng ý

Người bán ký tên ghi họ và tên: Trần Nhật L, Hoàng Nguyễn Linh D.

Người mua ký tên ghi họ và tên: Nguyễn Hữu T.

Người làm chứng ký tên ghi họ và tên: Nguyễn Thùy Phương U.

**/Hội đồng xét xử thấy:* Nội dung hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng.

Ông T cho rằng: Không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt là HĐCNQSDĐ) là hoàn toàn do lỗi của ông Trần Nhật L. Vì ông L không tách được diện tích 18m x 36m, trong đó có 140$m^2$ thổ cư cho ông T. Nên ông L phải trả cọc và phạt cọc.

Còn ông L, ông D thì cho rằng: Ngày 20/12/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Tuấn Thắng có ông L đã đến thực hiện thủ tục ký hợp đồng CNQSDĐ ,tại đây

bên phía ông L đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ nhưng vợ chồng ông T không cung cấp bản chính giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu, căn cước công dân để các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, cố tình không ký hợp đồng chuyển nhượng và không trả số tiền còn lại; Do đó việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là thể hiện ông T không mua nữa thì mất cọc.

Tại Hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện thỏa thuận rõ: Đến ngày 20/12/2022 nếu nhà nước chưa cho tách thửa thì bên A sẽ công chứng sổ gốc (toàn bộ thửa đất) cho ông T (bên B) và ông T phải cắt lại 2 thửa trong thửa số 9, gồm: 1 lô : 5,18m x 36m (80m$^2$ thổ cư) và 1 lô : 6m x 36m (80m$^2$ thổ cư);Tách 2 thửa này cho 2 khách đã mua đất của ông D, tiền tách thửa, phí ông D chịu. Mọi thỏa thuận nêu trên hai bên đã đọc và đồng ý ký tên. Tại Biên bản ngày 20/12/2022 của phòng công chứng Trần Tuấn Thắng, có nội dung: Tôi Trần Tuấn Thắng Công chứng viên đã nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng CNQSDĐ của ông Trần Nhật L (bên chuyển nhượng). Ông L đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng là ông T và bà Nguyễn Thị Ngoan đã không cung cấp được giấy tờ tùy thân bản chính nên không đủ điều kiện công chứng.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên cho thấy, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của nguyên đơn ông T, là thể hiện ông T không có thiện chí mua đất nữa; Nếu có thiện chí mua thì ông T đã bổ sung giấy tờ tùy thân bản chính theo yêu cầu của Công chứng viên.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, quy định về đặt cọc thì ông T bị mất tiền đặt cọc, do đó yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả tiền cọc là không phù hợp với quy định của pháp luật, nên phải sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí đối với số tiền 870.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (3% x 70.000.000 đồng) = 38.100.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.100.000 đồng theo biên lai số 0001547 ngày 08/11/2023. Ông T còn phải nộp 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng)

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Nhật L, Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T , sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của của ông T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 9 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện CD, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 227, Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 408 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 31/3/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Trần Nhật L, ông Hoàng Nguyễn Linh D.

+ Ông Trần Nhật L, ông Hoàng Nguyễn Linh D không có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền đã nhận cọc là 870.000.000 đồng (tám trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải nộp án phí 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000785 ngày 19/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện CD (nay là thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh).

Ông L được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000779 ngày 16/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện CD (nay là thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh).

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 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 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.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/9/2025.

***Nơi nhận***:
- VKSND TP.Hồ Chí Minh.
- THADSTP.Hồ Chí Minh
-TA, VKSND khu vực 14
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Trịnh Hoàng Anh**