TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1443/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 11 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 920/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6123/2025/QĐ-PT ngày 16/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19683/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ C, thôn S, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

- Bà Trần Thị L1, sinh năm 1999; Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là xã G, tỉnh Quảng Trị) (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ D, thôn S, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số A N, khu đô thị V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1986 – Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số A N, khu đô thị V, phường H, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Tuyết P, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ C, thôn S, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết P: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ C, thôn S, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Hữu T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/7/2019, ông T cùng vợ là bà Trần Thị Tuyết P với bà Trần Thị C đã thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, diện tích 8.400m^2, đất nông nghiệp tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AK 233402 cấp ngày 10/9/2007. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 672.000.000 đồng. Khi vừa ký xong hợp đồng đặt cọc, ông T đã đặt cọc cho bà C số tiền 270.000.000 đồng, còn ông T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Số tiền còn lại là 402.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận đến ngày ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả đủ số tiền còn lại. Trong hợp đồng có thỏa thuận rõ về điều khoản, nếu bên mua mà thay đổi ý định không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc, còn nếu bên bán mà thay đổi ý định không bán thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc không ghi cụ thể thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao số tiền cọc theo thoả thuận thì bà C yêu cầu ông T đưa thêm tiền, nên ngày 25/7/2020, ông T đã đưa thêm cho bà C 100.000.000 đồng, ngày 05/8/2020 ông T đưa thêm cho bà C 100.000.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền của 03 đợt mà ông T, bà P đã đưa cho bà C là 470.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà P. Việc giao tiền giữa hai bên có giấy viết tay và chữ ký của bà C. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định toàn bộ số tiền nêu trên là số tiền đặt cọc. Tại phiên toà, ông T xác định trong số tiền 470.000.000 đồng mà ông T đưa cho bà C thì có 270.000.000 đồng là tiền đặt cọc được ghi nhận trong nội dung hợp đồng đặt cọc, còn lại 200.000.000 đồng là tiền đưa thêm không ghi rõ nội dung là tiền đặt cọc hay tiền trả trước, số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Sau khi nhận tổng số tiền 470.000.000 đồng thì bà C nói với ông T là muốn mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy tiền và đóng án phí cho Tòa án vì Tòa án yêu cầu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Một thời gian sau, ông T đến đề nghị bà C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà C không đồng ý. Ông T đã nhiều lần liên lạc và gặp mặt bà C để yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà C không chịu hợp tác nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ. Sau đó ông T có làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã X (cũ) để giải quyết, ông T và bà C đều có mặt nhưng giải quyết không thành. Như vậy bà C đã vi phạm những thỏa thuận giữa hai bên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà P.

Tại đơn khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị C tiếp tục thực hiện nghĩa vụ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, diện tích 8.400m^2 tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ). Trường hợp bà Trần Thị C không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 thì đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc bà C hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 470.000.000 đồng và thanh toán số tiền phạt cọc gấp 03 lần là 1.410.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T xác định vì ông T và bà P đã nhiều lần ấn định thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà C vẫn không thực hiện, đồng thời bà C xác định là không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T sửa đổi, bổ sung, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 giữa ông T, bà P và bà C với nội dung để đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.400m^2 thửa số 43, tờ bản đồ số 46 tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ).

Ông T rút lại một phần yêu cầu phạt cọc với số tiền 1.140.000.000 đồng trong tổng số tiền phạt cọc.

Buộc bà Trần Thị C phải trả cho ông T, bà P tổng số tiền 740.000.000 đồng, gồm 270.000.000 đồng tiền cọc, 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đưa trước và 270.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị C và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà C xác nhận phần trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc, điều khoản hợp đồng đặt cọc, số tiền đã đặt cọc nêu trên là đúng, cụ thể: Ngày 26/7/2019, bà C và ông Lê Hữu T đã thỏa thuận và đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, diện tích 8.400m^2, đất nông nghiệp tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AK 233402 cấp ngày 10/9/2007.

Khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất thì ông T ký bên mua và bà Trần Thị C ký bên bán. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 672.000.000 đồng. Khi vừa ký xong hợp đồng đặt cọc, tại Ngân hàng A1, địa chỉ xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) có sự làm chứng của ông Trần Trung Q là bên đại diện Ngân hàng, ông T đã đặt cọc cho bà Trần Thị C số tiền 270.000.000 đồng để bà C trả nợ cho Ngân hàng, còn ông T giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Ngày 25/7/2020, theo sự thỏa thuận của các bên thì ông T đưa thêm cho bà C 100.000.000 đồng và ngày 05/8/2020 ông T có đưa thêm cho bà C 100.000.000 đồng. Tại phiên toà, người đại diện bị đơn xác định số tiền 200.000.000 đồng là tiền đưa thêm sau khi các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc, trong nội dung giao nhận tiền không ghi rõ là tiền cọc hay tiền chuyển nhượng, số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tổng số tiền của 03 đợt mà ông T, bà P đã đưa cho bà C là 470.000.000 đồng. Việc giao tiền giữa hai bên có giấy viết tay và chữ ký của bà C. Hiện nay bà C đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo các bên thoả thuận thì sau khi khấu trừ đi số tiền đã nhận 470.000.000 đồng thì tổng số tiền chuyển nhượng còn lại là 202.000.000 đồng, đến ngày ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả đủ số tiền này. Trong hợp đồng có thỏa thuận rõ về điều khoản, nếu bên mua mà thay đổi ý định không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc, còn nếu bên bán mà thay đổi ý định không bán thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà C có ý kiến như sau: Bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận tại nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 được ký kết giữa bà C và ông T, vì lý do ông T đã khởi kiện ra Toà án, theo đó ông T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng; Bên cạnh đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất là đối tượng đặt cọc do bà Trần Thị C và chồng là ông Phan Văn T2 cùng đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên chỉ có một mình bà C ký kết hợp đồng đặt cọc; Ngoài ra, cũng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất này chưa được xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, bà C cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu từ đầu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Bà C chỉ đồng ý trả lại tổng số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng. Bà C không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của ông T. Trước đây bà C đồng ý trả số tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc theo quy định của pháp luật là 235.000.000 đồng, tuy nhiên nay bà C không đồng ý trả số tiền lãi nêu trên nữa.

Tại phiên toà sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thành T1 trình bày: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất là đối tượng đặt cọc do bà Trần Thị C và chồng là ông Phan Văn T2 cùng đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên chỉ một mình bà C ký kết hợp đồng đặt cọc. Mặt khác tại thời điểm đó quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng chưa được xoá thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do ngay từ đầu đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Vì hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu nên các bên chỉ có nghĩa vụ trả cho nhau những gì đã nhận vì vậy bà C chỉ đồng ý trả số tiền bà C đã nhận, còn đối với số tiền mà ông T yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không cấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết P và người đại diện hợp pháp của bà P trình bày:

Bà Trần Thị Tuyết P là vợ của nguyên đơn ông Lê Hữu T, bà P thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông T. Vì ông T và bà P đã nhiều lần ấn định thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà C vẫn không có thiện chí thực hiện, đồng thời tại các lần làm việc tại Toà án cũng như tại phiên tòa bà C đã xác định là không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc nữa nên nay bà P đồng ý với yêu cầu của ông T là yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc 26/7/2019 giữa ông T, bà P và bà C với nội dung để đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.400m^2 thửa số 43, tờ bản đồ số 46, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; buộc bà Trần Thị C phải trả cho ông T, bà P tổng số tiền là 740.000.000 đồng, gồm 270.000.000 đồng tiền cọc, 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đưa trước và 270.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T đối với bà Trần Thị C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc 26/7/2019 giữa ông T, bà P và bà C với nội dung để đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.400m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Buộc bà C phải trả cho ông T số tiền 740.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T đối với bà Trần Thị C liên quan đến yêu cầu trả số tiền phạt cọc 1.140.000.000đ (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 13/6/2025, bị đơn là bà Trần Thị C kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc 270.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị

đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu T. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bồ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án số 43/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết P vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên toà nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Tuyết P và bà Trần Thị C thống nhất xác nhận nội dung Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/7/2019 là để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.400m^2 thửa số 43, tờ bản đồ số 46, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà C với ông T và bà P, giá chuyển nhượng là 672.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho bà C số tiền 270.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà P giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà C. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng với nội dung "nếu bên mua mà thay đổi ý định không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc, nếu bên bán mà thay đổi ý định không bán thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc". Các bên thừa nhận sau khi đặt cọc số tiền 270.000.000 đồng thì ông T và bà P giao thêm cho bà C số tiền 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà P xác nhận số tiền 200.000.000 đồng giao thêm cho bà C là tiền chuyển nhượng đất đưa trước.

Ông T yêu cầu bà C trả cho ông T, bà P số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng, tiền đưa trước chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng. Bà C không đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông T, bà P. Bản án

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà C trả cho ông T số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng, tiền đưa trước chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng.

Bà C kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc. Bà C cho rằng do ông T đã khởi kiện ra Toà án, theo đó ông T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nên việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của ông T, bà P. Thấy:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T và bà P đã nhiều lần yêu cầu bà C thực hiện nội dung hợp đồng đặt cọc là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà C không thực hiện nên ông T mới yêu cầu Toà án giải quyết, tại Toà án ông T vẫn có thiện chí cùng bà C thực hiện hợp đồng đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại bản khai ngày 17/7/2024, bà C trình bày: "Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tổng số tiền cọc nêu trên thì ông T, bà P có nhiều lần yêu cầu tôi thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên tôi có về bàn bạc với gia đình, các con tôi và tôi nhận thấy diện tích đất nêu trên là tài sản của chồng tôi để lại và là diện tích đất kỷ niệm của gia đình tôi nên tôi quyết định không chuyển nhượng diện tích đất này nữa. Vì vậy tôi đã nhiều lần đề nghị hủy hợp đồng trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 2 lần tiền cọc, tuy nhiên ông T và bà P không đồng ý" (BL 37). Như vậy, lỗi dẫn đến không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà C. Do đó, yêu cầu của ông T đối với bà C với số tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Bà C cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất là đối tượng đặt cọc do bà C và chồng là ông Phan Văn T2 cùng đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên chỉ có một mình bà C ký kết hợp đồng đặt cọc là không bảo đảm. Mặt khác, tại thời điểm đó quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng chưa được xoá thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền nên bà C cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do ngay từ đầu vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Thấy:

Nội dung Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/7/2019 không ghi cụ thể thời hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoản 3 Điều 278 Bộ luật dân sự quy định "….trong trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ, mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào ….". Do đó, cần xác định thời điểm thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi ông T, bà P yêu cầu bà C thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là thời điểm các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ hồ sơ vụ án, thời điểm ông T, bà P yêu cầu bà C thực hiện nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sau khi bà C đã được Toà án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) giải quyết tại Bản án số 07/2020/DSST ngày 06/11/2020, bà C được quyền sử dụng diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng nêu trên và đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Mặt khác, theo quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự năm 2015 thì đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/7/2019 thì đối tượng của hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà P với bà C là số tiền cọc và nhằm mục đích bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải việc thực hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch đặt cọc, bà C có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục, bảo đảm về mặt pháp lý về quyền sử dụng đất để bảo đảm cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông T và bà P theo quy định của pháp luật. Việc không thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi của bà C như nhận định ở phần trên. Do vậy, ý kiến của bà C cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với khoản tiền tiền đặt cọc 270.000.000 đồng và tiền đưa trước chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng: Bà C tự nguyện đồng ý trả cho ông T, bà P nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

[4] Ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Tuyết P xác nhận khoản tiền giao dịch đặt cọc giữa ông T, bà P với bà Trần Thị C trong vụ án là tài sản chung của ông T và bà P và yêu cầu bà C có nghĩa vụ trả cho ông T và bà P. Bản án sơ thẩm tuyên bà C có nghĩa vụ trả cho ông T là chưa bảo đảm quyền lợi cho bà P, do vậy cần sửa phần này của Bản án sơ thẩm, buộc bà C có nghĩa vụ trả cho ông T và bà P số tiền 740.000.000 đồng, gồm: Tiền đặt cọc 270.000.000 đồng, tiền đưa trước chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng.

[5] Đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về: Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T đối với bà Trần Thị C về yêu cầu trả số tiền phạt cọc 1.140.000.000 đồng; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 giữa ông T, bà P và bà C để đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.400m^2 thửa đất số 43, tờ bản đồ số 46, tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu: Ông T, bà P và bà C chấp nhận nội dung này, không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng: Ông Lê Hữu T tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà ông T đã nộp. Đã nộp xong.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu T được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị C phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 13.500.000 đồng đối với số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng mà nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu. Tổng cộng bà C phải chịu 13.800.000 đồng.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị C, sửa bản án dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền của bà C đối với ông T và bà P.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị C không được chấp nhận, nên bà C phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 274, 275, 276, 278, 328, 413, 418, 424, 427 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, khoản 4 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T đối với bà Trần Thị C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2019 giữa ông Lê Hữu T, bà Trần Thị Tuyết P và bà Trần Thị C với nội dung để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.400m^2 thửa số 43, tờ bản đồ số 46, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Bà Trần Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu T và bà Trần Thị Tuyết P số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng), gồm: Tiền đặt cọc 270.000.000 đồng; T3 đưa trước chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng; Tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu T đối với bà Trần Thị C đối với yêu cầu trả số tiền phạt cọc 1.140.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi triệu đồng).

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng: Ông Lê Hữu T tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Trần Thị C phải chịu 13.800.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm nghìn đồng).

5.2. Ông Lê Hữu T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lê Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.200.000 đồng (Ba mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005656 ngày 16/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng. Được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002278 ngày 08/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh. Đã nộp đủ.

7. 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 thoả 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 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.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/11/2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND KV 14, TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 14, TP . Hồ Chí Minh;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Trương Văn Tâm