

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 536/2025/DS-PT

Ngày 27-8-2025

Tranh chấp 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 TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2025/TLPT-DS ngày 04/8/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Lê Thị Hồng Á, sinh năm 1990.

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An)

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Hồng Á: ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị E, chết ngày 21/4/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị E:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952, địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An).

1.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954, địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An).

1.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960, địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An).

1.4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1962, địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An).

1.5. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, Long An)

1.6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970, địa chỉ: xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An).

1.7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, Long An)

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974.

3. Bà Phạm Thị Mỹ D1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, Long An)

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1: ông Phạm Văn N, sinh năm 1942, địa chỉ: số A, ấp B, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: số A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1984, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp C, xã M, huyện Đ, Long An)

2. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Ấp A, xã M, huyện Đ, Long An)

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị E: ông Nguyễn Văn D.

2. Bị đơn bà Phạm Thị Mỹ D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2024 và các văn bản trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng Á cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:

Vào ngày 05/8/2022, qua giới thiệu của bà Phạm Ngọc H thì bà Á có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông D 480m² đất thổ thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 937412 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 18/02/2012 cho ông Nguyễn Văn D đứng tên thì mục đích sử dụng là đất lúa. Giá thỏa thuận chuyển nhượng 1.035.000.000 đồng (115.000.000 đồng/1mét ngang, tương ứng diện tích ngang 9 mét x dài 53m). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, hai bên ký hợp đồng

đặt cọc ngày 05/8/2022. Bà A giao cho ông D 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 05/02/2023 đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì ông D phải chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất thổ mớ chuyển nhượng cho bà A nên ông D đã sang tên, chỉnh lý biến động sang mẹ ruột là bà Võ Thị E để thuận tiện cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng. Ngày 16/8/2022, bà A làm tiếp hợp đồng đặt cọc với bà E, ông D làm chứng nhưng thực chất là giao dịch với ông D và giao thêm cho ông D 100.000.000 đồng tiền cọc. Nhưng thửa đất 475, tờ bản đồ số 8, xã M không được UBND huyện Đ giải quyết cho hoán đổi mục đích sử dụng sang đất thổ nên bà A không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Ngày 14/4/2023, thông qua bà H, bà A có đưa cho bà D1 vay 10.000.000 đồng, không tính lãi, không thỏa thuận thời hạn vay. Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2022 và ngày 16/8/2022 giữa bà A và ông D, buộc ông D bà D1 và bà E có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà A 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; buộc bà D1 trả cho bà A 10.000.000 đồng tiền vay, không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà A rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà E cùng liên đới với ông D, bà D1 trả lại 500.000.000 đồng vì toàn bộ số tiền là do ông D nhận nên bà A chỉ yêu cầu ông D, bà D1 trả lại 500.000.000 đồng, các nội dung khác giữ nguyên theo đơn khởi kiện.

Trong văn bản ngày 27 tháng 6 năm 2024, và các văn bản trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 trình bày:

Giữa bà A với ông D, bà E có thỏa thuận chuyển nhượng 480m² đất thổ thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 8 xã M, có ký 02 hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2022 và ngày 16/8/2022, ông D có nhận của bà A 500.000.000 đồng. Bà D1 có nhận 10.000.000 đồng của bà A do bà H đưa. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông D đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó ông D làm thủ tục chuyển quyền cho bà E. Ông D là người nhận 500.000.000 đồng do bà A giao. Lý do bà E lấn tay mà ông D nhận tiền vì ông D là con út, sống chung nhà với bà E, đất thỏa thuận chuyển nhượng là của ông D, mọi giao dịch là do ông D quyết định. Toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng nhận cọc, ông D dùng để trả nợ trong gia đình và làm ăn, không đưa cho bà E. Ông D vẫn đồng ý chuyển nhượng đất nhưng bà A không nhận chuyển nhượng là bà A vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông D, bà D1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A. Số tiền 10.000.000 đồng thì đồng ý trả cho bà A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông D, bà D1 là ông Phạm Văn N trình bày cho rằng, hai hợp đồng đặt cọc do bà A ký với ông D, bà E đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất thổ nhưng bà A không thực hiện được. Ông D đã đăng ký chuyển đổi đất thổ nhưng không được, nên ông D sẽ tiếp tục làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất thổ. Việc không được chuyển đổi mục đích đất thỏa thuận chuyển nhượng thành đất thổ là do cơ quan hành chính nhà nước không giải quyết cho người dân, không phải do lỗi của ông D. Ông D, bà D1 yêu cầu bà A để ông D làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa thành đất thổ với diện tích đất có chiều dài 35m, bà A tiếp tục nhận chuyển nhượng bao nhiêu đất tính bấy nhiêu cho đủ số tiền 1.035.000.000 đồng đã thỏa thuận. Lý do bà A không thực hiện nghĩa vụ

chuyển đổi đất như cam kết, ông D phải tự bỏ tiền ra chuyển đổi mục đích sử dụng nên chiều dài diện tích đất phải ngắn lại. Ông D yêu cầu bà A để ông D hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đến hết tháng 12/2025. Nếu hết tháng 12/2025 mà ông D không chuyển mục đích sử dụng đất được thì ông D đồng ý trả cho bà A 500.000.000 đồng tiền cọc. Nếu bà A không đồng ý thỏa thuận thì ông D, bà D1 chỉ đồng ý trả cho bà A 10.000.000 đồng tiền vay, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A về yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả cho bà A 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc H trình bày:

Bà H làm môi giới cho bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D. Bà H chưa nhận tiền hoa hồng môi giới. Bà H có làm giúp thủ tục chuyển quyền từ ông D sang bà E nhưng không xin hoán đổi thành đất thổ được nên bà H đã trả lại giấy tờ cho ông D để ông D tiếp tục xin chuyển mục đích sử dụng. Số tiền 10.000.000 đồng bà D1 ghi mượn của bà H ngày 14/4/2023 thực chất là tiền của bà A, bà H chỉ đưa dùm, không phải tiền của bà H. Trong vụ án này bà H không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Võ Thị E gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ trình bày không biết gì về hợp đồng đặt cọc các bên đang tranh chấp, không biết ai nhận tiền cọc, nhận bao nhiêu. Không có ý kiến tranh chấp trong vụ án này.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 11 tháng 10 năm 2024 và trong văn bản ngày 17 tháng 02 năm 2025, bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: việc khởi kiện giữa bà A với ông D thì bà Đ1 không liên quan. Bà Đ1 cam kết không tranh chấp hay khiếu nại trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: việc khởi kiện giữa bà A với ông D thì bà T1 không liên quan. Bà T1 cam kết không tranh chấp hay khiếu nại trong vụ án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh) đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và các Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 126, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lê Thị Hồng A đối với bà Võ Thị E (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị E tham gia tố tụng gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T1, ông

Nguyễn Văn D) về nội dung yêu cầu bà Võ Thị E có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị Mỹ D1 trả cho bà A 500.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Lê Thị Hồng A đối với ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị Mỹ D1.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05-8-2022 giữa bà Lê Thị Hồng A với ông Nguyễn Văn D để chuyển nhượng diện tích đất 480m² thổ thừa đất 475, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 16-8-2022 giữa bà Lê Thị Hồng A với ông Nguyễn Văn D (do bà Võ Thị E ký tên) để chuyển nhượng diện tích đất 480m² thổ thừa đất 475, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 phải liên đới trả cho bà Lê Thị Hồng A 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng A đối với bà Phạm Thị Mỹ D1 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với số tiền 10.000.000 đồng.

Ghi nhận việc bà Phạm Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn D đồng ý trả cho bà Lê Thị Hồng A 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc bà Lê Thị Hồng A tự nguyện chịu 3.805.000 đồng (ba triệu, tám trăm lẻ năm nghìn đồng). Số tiền này bà A đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 phải chịu 24.850.000 đồng (hai mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước.

- Trả lại cho bà Lê Thị Hồng A 12.200.000 đồng (mười hai triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà A đã nộp theo biên lai thu số 0004442 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/03/2025, bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị E là ông Nguyễn Văn D và bị đơn bà Phạm Thị Mỹ D1 cùng có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A, ông D và bà D1 đồng ý thực hiện giao đất thổ cư diện tích ngang 11m dài 35m, giảm diện tích so với hợp đồng đất cọc là $(480\text{m}^2 - 385\text{m}^2) = 95\text{m}^2$ do bị đơn phải bỏ tiền trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất từ lúa lên thổ cư. Thời hạn giao đất đến hết tháng 12/2025.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A do ông Nguyễn Minh L đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 do ông Phạm Văn N đại diện không rút đơn kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục thực hiện thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D sẽ tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở và sẽ chuyển nhượng cho bà A 315m² đất thuộc một phần thửa 475 tờ bản đồ số 8, chiều ngang thửa đất là 9m, chiều dài thửa đất là 35m, bà A sẽ thanh toán cho ông D số tiền còn lại là 535.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 thấy rằng:

Vào thời điểm đặt cọc thì thửa đất 475, tờ bản đồ số 8, xã M là đất lúa nhưng trong cả 02 hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2022 và ngày 16/8/2022 các bên ghi thoả thuận chuyển nhượng đất thổ. Các bên thoả thuận bà A làm thủ tục chuyển đổi sang đất thổ nhưng theo Công văn 4689/UBND-TNMT ngày 25-11-2024 của UBND huyện Đ thì từ ngày 19/7/2019 tức là trước khi bà A với ông D, bà E ký hợp đồng đặt cọc thì chủ trương cho phép điều chỉnh đất khác sang thổ cư do hiện đất thực hiện các công trình giao thông, thủy lợi đã được bãi bỏ theo Công văn số 2115/STNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Như vậy, đối tượng được thoả thuận chuyển nhượng trong 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2022 và ngày 16/8/2022 không đúng với thực tế và đến nay vẫn không thể thay đổi mục đích sử dụng đất theo dạng hoán đổi đất thổ được để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do yếu tố khách quan. Các bên không cập nhật kịp thời các quy định pháp luật nên có sự nhầm lẫn cho rằng sẽ được hoán đổi đất thổ nhưng kết quả cuối cùng không được dẫn đến các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch. Ông D, bà D1 cho rằng sẽ xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất thổ đối với thửa 475, tờ bản đồ số 8, xã M với diện tích đất có chiều dài 35m là không đúng với thoả thuận ban đầu (dài 53m) và bà A không đồng ý thoả thuận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông D. Vì vậy bà A yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2022 và ngày 16/8/2022 là có căn cứ chấp nhận theo Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà A yêu cầu ông D và bà D1 trả lại 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình nên cần buộc ông D và bà D1 trả lại cho bà A 500.000.000 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông D và bà D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị E gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Lê Thị Hồng A khởi kiện yêu cầu vô hiệu giao dịch hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa bà A và ông D được thể hiện trong hai giấy tay ngày 05/8/2022 giữa bà A với ông D và giấy tay ngày 16/8/2022 do bà E ký tên cùng bà A, đồng thời yêu cầu ông D và bà D1 liên đới trả lại cho bà A 500.000.000 đồng tiền đặt cọc 10.000.000 đồng tiền vay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng A nên ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 không đồng ý hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng A số tiền 500.000.000 đồng thấy rằng:

[4.1] Các bên đương sự trình bày thống nhất, vào năm 2022, ông Nguyễn Văn D có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 480m² đất thuộc một phần thửa 475 tờ bản đồ số 8, loại đất thổ cho bà Lê Thị Hồng A với giá chuyển nhượng là 1.035.000.000 đồng, ngày 05/8/2022 bà A đặt cọc cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, bà A và ông D có lập giấy tay đặt cọc, thỏa thuận trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày 05/8/2022 đến ngày 05/02/2023 các bên sẽ đến phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển quyền. Trong giấy tay đặt cọc có ghi rõ nghĩa vụ của các bên *“Bên bán hỗ trợ giấy tờ, bên mua làm hs tặng cho và hoán đổi thổ”*. Đến ngày 16/8/2022, bà A đặt cọc tiếp cho ông D 100.000.000 đồng, có lập giấy tay đặt cọc do bà Võ Thị E ký tên.

[4.2] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 937412 ngày 18/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng thửa đất số 475 cho ông Nguyễn Văn D thì thửa đất số 475 là đất trồng lúa, nhưng ông D và bà A lại thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ. Sau khi thỏa thuận, ông D đã lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho bà Võ Thị E, bà E được điều chỉnh đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 25/8/2022. Bà E có thực hiện thủ tục điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất ở tại nông thôn, Ủy ban nhân dân xã M cũng có văn bản đồng ý và lập tờ trình về việc cho phép điều chỉnh mục đích sử dụng do hiện đất ở của bà E (BL 131, 132), tuy nhiên việc điều chỉnh sau đó không thực hiện được do chủ trương cho phép điều chỉnh đất khác sang đất thổ cư do hiện đất để thực hiện các công trình giao thông bị bãi bỏ theo Công văn số 2115/STNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Như vậy, cả ông D và bà A đã không tìm hiểu các quy định của pháp luật dẫn đến thỏa thuận chuyển nhượng không thể thực hiện được, cả hai bên cùng có lỗi, vì vậy bà A yêu cầu ông D trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cùng người đại diện hợp pháp của ông D là ông Phạm Văn N yêu cầu được tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, ông D sẽ

thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa sang đất ở nông thôn với diện tích đất chuyển nhượng khác với diện tích các bên đã thoả thuận ban đầu, tuy nhiên yêu cầu này không được phía nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không thể xem xét chấp nhận.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 02/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ (Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Tây Ninh).

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 126, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lê Thị Hồng Á đối với bà Võ Thị E (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị E tham gia tố tụng gồm: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn D) về nội dung yêu cầu bà Võ Thị E có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị Mỹ D1 trả cho bà Á 500.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Lê Thị Hồng Á đối với ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị Mỹ D1.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc thể hiện theo giấy tay ngày 05/8/2022 giữa bà Lê Thị Hồng Á với ông Nguyễn Văn D để chuyển nhượng diện tích đất 480m² thổ thừa đất 475, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng giấy tay ngày 16/8/2022 giữa bà Lê Thị Hồng Á với ông Nguyễn Văn D (do bà Võ Thị E ký tên) để chuyển nhượng

diện tích đất 480m² thổ thừa đất 475, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng A số tiền 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng A đối với bà Phạm Thị Mỹ D1 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ghi nhận việc bà Phạm Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn D đồng ý trả cho bà Lê Thị Hồng A 10.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc bà Lê Thị Hồng A tự nguyện chịu 3.805.000 đồng. Số tiền này bà A đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Mỹ D1 liên đới chịu 24.850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho bà A và vô hiệu hợp đồng đặt cọc; ông D, bà D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo hai biên lai thu tạm ứng án phí số 0004992 và 0004993 cùng ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (Phòng Thi hành án khu vực 2 - Tây Ninh). Ông D và bà D1 phải liên đới nộp tiếp 24.850.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Hồng A 12.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004442 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ (Phòng Thi hành án khu vực 2 - Tây Ninh).

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 2 - TN
- Phòng THADS KV 2 - TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trịnh Thị Phúc – Đinh Thị Ngọc Yến

Lê Thị Kim Nga