TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 824/2025/DS-PT
Ngày 29 tháng 7 năm 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: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - 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 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X-Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025; Thông báo về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm số 113/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 10580/2025/TB-MLPT ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số B, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần M, sinh năm 1954; cư trú tại: Số A, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Văn bản uỷ quyền số 4590, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn L, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; cùng cư trú tại: Thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông L, bà H vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H:

+ Ông Hà Phúc T1, sinh năm 1989; cư trú tại: số E đường số F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1986; cư trú tại: Số A, đường H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh);

Ông T1, ông V làm đại diện ủy quyền theo Văn bản uỷ quyền số 004386, quyển số 01/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/8/2022 của Văn phòng C, (ông T1, ông V có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Minh D, sinh năm 1986 và bà Vương Thị Hồng P, sinh năm 1988; cùng cư trú tại: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị), (ông D, bà Phước vắng mặt).

2. Ông Phan Hữu M1, sinh năm 1984 và bà Trần Thị Ngọc Á, sinh năm 1989; cùng cư trú tại: số B đường G, tổ D, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (ông M1, bà Á vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Phước, ông M1, bà Á:

+ Ông Hà Phúc T1, sinh năm 1989; cư trú tại: số E đường số F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1986; cư trú tại: Số A, đường H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh);

Ông T1, ông V đại diện ủy quyền theo Văn bản uỷ quyền số 004387, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2022 của Văn phòng C, (ông T1, ông V có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 12/10/2021, bà Trần Thị Thu T và ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền diện tích đất 5.019m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 10.600.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng, bà T đã đặt cọc cho ông L, bà H 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Các bên thỏa thuận: bà T sẽ thanh toán số tiền 9.600.000.000 đồng còn lại ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên tại phòng công chứng là 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc (từ ngày 12/10/2021 đến ngày 12/11/2021). Hợp

đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận: "Bên A (bên bán) hỗ trợ bên B (bên mua) làm tất cả giấy tờ pháp lý nếu cần. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không mua thì bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc và phí xem quy hoạch". Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận bằng miệng là giữa thửa đất số 76 và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 03 có 01 con đường đất rộng khoảng 4 m, dài khoảng 78 m.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T nhờ cơ quan chuyên môn đến đo đạc thì thực tế giữa thửa đất số 76 và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 03 không có con đường đất rộng khoảng 4 m; trong khi sơ đồ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 thể hiện có một con hẻm giáp thửa đất số 77. Ngoài ra, bà T tìm hiểu thửa đất số 76 có quy hoạch nhưng không rõ quy hoạch là khu dân cư hay khu công nghiệp; đất đang có tranh chấp với hộ dân liền kề; thửa đất số 76 có 06 người đồng sở hữu nhưng khi nhận đặt cọc chỉ có ông L, bà H ký nhận cọc.

Với những lý do trên, cùng với thực tế thửa đất số 76 chỉ có một cạnh giáp đường không như thỏa thuận là có hai cạnh giáp đường nên thửa đất không có giá trị, do đó bà T không đồng ý chuyển nhượng. Ngày 12/11/2021, bà T có nhắn tin cho ông L, bà H là bà T không đến Văn phòng công chứng Hà Thị T2 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T xác nhận nội dung tin nhắn hai bên trao đổi đúng với nội dung có tại Vi bằng mà ông L đã cung cấp cho Toà án.

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/11/2021 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2022, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2021 giữa bà với ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H; yêu cầu ông L, bà H trả lại tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Ngày 24/01/2024, bà T có đơn xin rút yêu cầu phạt cọc là 3.000.000.000 đồng đối với ông L, bà H.

- Theo bản tự khai, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn tại Tòa án:

Vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H cùng ông Trần Minh D, bà Vương Thị Hồng P, ông Phan Hữu M1, bà Trần Thị Ngọc Á là đồng sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 5.019m^2 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 162972 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/06/2008, cập nhật biến động ngày 09/03/2018.

Ngày 10/10/2021, ông D, bà Phước, ông M1, bà Á ký "Giấy uỷ quyền" cho ông L, bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thửa đất số 76 và được nhận cọc.

Vào ngày 12/10/2021, ông L, bà H có ký với bà Trần Thị Thu T hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 76 tờ bản đồ số 03 như nội dung nguyên đơn trình bày. Cùng ngày, ông L, bà H đã nhận 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền bà T đặt cọc. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, thời hạn

thực hiện hợp đồng đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 12/10/2021 đến ngày 12/11/2021 sẽ ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 11/11/2021, ông L, bà H có liên hệ bà T hẹn ngày 12/11/2021 ra Văn phòng C1 địa chỉ tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để ký công chứng. Đến ngày 12/11/2021, ông L, bà H và ông D, bà Phước, ông M1, bà Á cùng đến Văn phòng C1 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T nhắn tin không đến ký hợp đồng do đất có tranh chấp, đất không có hai cạnh giáp đường đi. Ông D, bà Phước, ông M1, bà Á, ông L, bà H chờ bà T hết giờ làm việc của Văn phòng công chứng mới ra về. Sự việc ngày 12/11/2021 được Thừa phát lại Q lập Vi bằng số 1557/VB-TPL ngày 12/11/2021.

Ông L, bà H cho rằng không có việc thỏa thuận miệng với bà T về thửa đất số 76 có hai cạnh giáp đường và giữa hai thửa đất số 76, số 77 có con đường hẻm 4m. Ông L, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 76 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, bà T đã đến thực địa thửa đất rồi mới ký đặt cọc và từ khi ký đặt cọc cho đến tại thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm thửa đất số 76 không có tranh chấp.

Tại Tòa án sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2021 đã ký giữa ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H với bà Trần Thị Thu T.

Các bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về buộc ông L, bà H trả 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.

- Theo bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh D, bà Vương Thị Hồng P, ông Phan Hữu M1, bà Trần Thị Ngọc Á tại Tòa án:

Ông Trần Minh D, bà Vương Thị Hồng P, ông Phan Hữu M1, bà Trần Thị Ngọc Á có lời trình bày về quyền đồng sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và việc các ông, bà ký "Giấy uỷ quyền" ngày 10/10/2021 cho ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H được nhận cọc và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 76 đúng như lời khai của ông L, bà H.

Ngày 12/11/2021, ông D, bà Phước, ông M1, bà Á và ông L, bà H cùng đến Văn phòng C1 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T lấy lý do đất đang có tranh chấp nên từ chối không đến để ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết và nộp đơn khởi kiện ra Toà án.

Nay, ông D, bà Phước, ông M1, bà Á đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2021 đã ký giữa ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H với bà Trần Thị Thu T và không đồng ý 1.000.000.000 (một tỷ) đồng mà bà T yêu cầu trả cọc.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" với ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2021 đã ký giữa bà Trần Thị Thu T và ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các đồng sở hữu quyền sử dụng đất) về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích diện tích 5.019m^2 tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H trả lại 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà T 3.000.000.000 đồng (ba tỷ) tiền phạt cọc.

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

Ngày 08/10/2024, đại diện nguyên đơn ông Trần M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà T tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo buộc ông L, bà H trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho bà T, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm với các lý do:

+ Tòa sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" là không đúng, đề nghị Tòa án phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do đó, số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng bà T giao cho ông L, bà H là tiền trả trước.

+ Tòa án sơ thẩm không giải quyết việc có hay không có con đường hẻm đất giữa hai thửa đất số 76 và số 77.

+ Bên chuyển nhượng đất không cung cấp giấy tờ có liên quan về thửa đất theo thỏa thuận được ghi trong hợp đồng đặt cọc.

+ "Giấy uỷ quyền" ngày 10/10/2021 của các đồng sở hữu lập để ủy quyền cho ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc không đúng theo quy định.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn và đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến*:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn do đại diện ủy quyền ông Trần Mai K, nộp phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có giá trị thực hiện. Ngày 12/11/2021, các bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đến Văn phòng C1 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đến. Tại Tòa án sơ thẩm các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là do lỗi của nguyên đơn, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả cọc là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X-Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Ông Trần M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nội dung ủy quyền cho phép người đại diện thực hiện quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông M đảm bảo yêu cầu theo Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của đại diện nguyên đơn về việc Tòa án sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp:

Căn cứ lời trình bày, các tài liệu các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án sơ thẩm thu thập có cơ sở xác định:

Ngày 12/10/2021, bà Trần Thị Thu T và ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 5.019 m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Ủy ban nhân dân huyện T (tại thời điểm xét xử sơ thẩm là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 162972 ngày 25/06/2008, đăng ký biến động ngày 09/03/2018 cho các ông Trần Minh D, bà Vương Thị Hồng P, ông Phan Hữu M1, bà Trần Thị Ngọc Á, ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 10.600.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho ông L, bà H 1.000.000.000 đồng và trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày 12/10/2021 đến ngày 12/11/2021) hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp

đồng đặt cọc, theo "Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T" nộp tại Tòa án là bà T độc thân.

Ngày 12/11/2021, bà T với ông L, bà H phát sinh tranh chấp do bà T không đến Phòng C2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/11/2021 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2022, bà Trần Thị Thu T đều yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả cọc và phạt cọc, không yêu cầu giải quyết đối với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hai bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà T liên quan đến hợp đồng đặt cọc và xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung cho rằng Tòa án sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp.

[2.2] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Xét Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 12/10/2021 giữa bà Trần Thị Thu T và ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H, thấy rằng: khi giao kết các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2021 đã ký giữa bà T và ông L, bà H.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm tuyên ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên phần này của Bản án sơ thẩm.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về xác định lỗi:

- Nguyên đơn kháng cáo cho rằng ông L, bà H hoàn toàn có lỗi do không cung cấp vị trí đất chuyển nhượng; bị đơn đã vi phạm về việc cam kết giữa thửa đất số 77 và số 76, tờ bản đồ số 03 có con đường đi chung và thửa đất số 76 có 2 mặt tiền đường, xét thấy:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024 của Tòa án sơ thẩm về nội dung xác minh về con đường giữa thửa đất số 76 và số 77, thể hiện giữa hai thửa đất có khoảng đất trống chiều ngang không xác định, đoạn từ cọc bê tông đầu tiên đến cọc số 4 là 3m, đoạn từ cọc bê tông số 4 thì khoảng cách 2m. Theo Biên bản xác minh ngày 08/4/2024 của Tòa án (bút lục 218), Ủy ban nhân dân xã C xác nhận: "qua *xác minh hiện trạng tại thực địa giữa thửa 76 tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 77 tờ bản đồ số 3 có phần đất trống kéo dài từ đường bê tông hiện hữu đến cuối thửa đất 76, phần đất trống này chính là con đường giữa thửa 76 và 77 trên bản đồ địa chính*". Như vậy, trên thực tế giữa thửa đất số 77 và số 76, tờ bản đồ số 03 có *phần đất trống* do chủ đất của 02 thửa tự mở làm con đường đi chung không xác định cụ thể chiều rộng. Bà T

không đồng ý con đường này là thoả thuận giữa các bên; bà T cũng không cung cấp nhân chứng hay tài liệu khác chứng minh là ông L, bà H có cam kết giữa hai thửa đất số 77 và số 76 có con đường đi chung rộng 4m. Ông L, bà H không thừa nhận có thỏa thuận miệng về con đường có chiều rộng 4m giữa thửa đất số 76 và số 77.

Xét tại thời điểm đặt cọc, bà T đã xem thực địa và được cung cấp sơ đồ vị trí thửa đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 162972 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/06/2008 nhưng vẫn đồng ý ký đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 76.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của đại diện ủy quyền của bà T về đề nghị xác nhận lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được là do giữa thửa đất số 77 và số 76, tờ bản đồ số 03 không có con đường rộng 4m như thỏa thuận miệng giữa bà T với ông L, bà H.

- Xét kháng cáo của bà T về bên chuyển nhượng đất không cung cấp giấy tờ về quy hoạch thửa đất, đất có tranh chấp nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng:

Tại Đơn xin xác nhận ngày 12/11/2021 của ông Phan Hữu M1 (bút lục số 70), Trưởng thôn Bàu Phượng và Ủy ban nhân dân xã C xác nhận: "hiện *trạng đến ngày 12/11/2021 Bộ phận tiếp nhận đơn thư của UBND xã chưa nhận được đơn kiến nghị tranh chấp liên quan đến thửa đất số 76 tờ bản đồ 03 xã C*". Tại Biên bản xác minh ngày 17/3/2023 của Tòa án (bút lục số 159), Ủy ban nhân dân xã C cũng xác nhận "từ *tháng 01/2021 đến ngày 17/3/2023 Ủy ban nhân dân xã chưa nhận được đơn tranh chấp về ranh giới của thửa đất, về chủ sở hữu thửa đất số 76"*.

Theo Văn bản số 2156 CNVPĐK – KTĐC ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trả lời: theo Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 xã C thuộc quy hoạch đất ở nông thôn; hiện chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 được duyệt.

Như vậy, thửa đất số 76 tờ bản đồ 03 tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc không có tranh chấp, thuộc quy hoạch đất ở nông thôn và được quyền chuyển nhượng. Do đó, bà T cho rằng thửa đất số 76 có tranh chấp, không có quy hoạch cụ thể là không phù hợp thực tế, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

- Xét kháng cáo của bà T về việc "Giấy uỷ quyền" ngày 10/10/2021 không đúng pháp lý:

Ông Trần Minh D, bà Vương Thị Hồng P, ông Phan Hữu M1, bà Trần Thị Ngọc Á xác nhận đã ký "Giấy uỷ quyền" ngày 10/10/2021 có nội dung uỷ quyền cho ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H được ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03. Ngày 12/11/2021, ông D, bà Phước, ông M1, bà Á đều có mặt tại Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không có mặt. Đồng thời, khi tham gia giao dịch đặt cọc bà T biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất chuyển nhượng là đất của các đồng sử dụng gồm ông

D, bà Phước, ông M1, bà Á, ông L, bà H và đã đồng ý ký do đó hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị thực hiện.

"Giấy uỷ quyền" ngày 10/10/2021 do ông D, bà Phước, ông M1, bà Á, lập không có công chứng, tuy nhiên theo Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định về hình thức hợp đồng uỷ quyền phải có công chứng chứng thực.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn:

Theo hợp đồng đặt cọc có ghi nhận "Trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không mua thì bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc".

Bà T thừa nhận vào ngày 12/11/2021 bà T không đến Văn phòng công chứng theo thỏa thuận và từ chối nhận chuyển nhượng.

Như phân tích ở mục [2.3], nguyên đơn là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 5.019 m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03 toạ lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không được giao kết, nên phải chịu mất cọc theo thỏa thuận giữa hai bên theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2021 và theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận những yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả cọc là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại Tòa án sơ thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn là 5.000.000 đồng. Tòa án sơ thẩm buộc bà T phải chịu toàn bộ chi phí này và bà T đã nộp xong. Phần chi phí tố tụng các đương sự không kháng cáo nên giữ nguyên quyết định sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X-Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*" với ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2021 đã ký giữa bà Trần Thị Thu T và ông Bùi Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các đồng sở hữu quyền sử dụng đất) về việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích diện tích 5.019m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu T về việc buộc ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H trả lại 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà T 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng tiền phạt cọc.

3. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu T phải nộp chi phí tố tụng 5.000.000 (năm triệu) đồng và đã nộp xong.

4. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.600.000 (ba mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng. Như vậy, bà T được hoàn trả 30.300.000 (ba mươi triệu, ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005586 ngày 12/11/2021 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002880 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu T nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003933 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực X-TP HCM;
- VKSND khu vực X-TP HCM,
- Phòng THADS khu vực X-TP HCM;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án (45).

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

Lý Thị Lệ Thủy