

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 630/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 8 - 2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt
cọc, Đòi giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”

NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Anh Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm tranh chấp vụ án thụ lý số: 168/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc; đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 862/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Số B, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2022 được Văn phòng C chứng nhận.

Bị đơn: Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Số I đường T, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Trần Công L1**, sinh năm 1999(xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang(nay là Xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Người làm chứng:

1/ **Nguyễn Phước T**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường Á, phường D, thành phố M tỉnh Tiền Giang.

2/ **Đặng Quốc T1**, sinh năm: 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

3/ **Dương Thị T2**, sinh năm: 1967(có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị B và đại diện uỷ quyền là anh Phạm Ngọc D trình bày:

Vào ngày 25/6/2022 bà Trần Thị B có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thành L. Nội dung hợp đồng thể hiện:

Bên bán (bên A) do bà Trần Thị B đứng tên bán, bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 112, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.513m², địa chỉ thửa đất ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05161 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/7/2007 cho bà Trần Thị B đứng tên, diện tích thửa đất còn lại là 1.901,2m², có sổ thửa mới là 203 (chi tiết cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đây cũng là diện tích đất ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng.

Bên mua (bên B) do anh Nguyễn Thành L đứng tên mua, anh L đồng ý mua diện tích đất còn lại của thửa đất nêu trên và cùng bà B ký tên vào hợp đồng nêu trên.

Giá đất thỏa thuận chuyển nhượng 4.100.000đ/m².

Ngày 25/6/2022 anh L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho bà B.

Thời hạn ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 90 ngày kể từ ngày 25/6/2022 (đến hết ngày 25/9/2022 là hết hạn) thì anh L thanh toán tiếp cho bên bà B số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại.

Để có cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất chuyển nhượng phải có sơ đồ, hình thể rõ ràng thì ngày 21/7/2022 bà Trần Thị B có đến Văn phòng C1 ký giấy uỷ quyền cho Trần Công L1 thay mặt bà B ký hợp đồng đo đạc lại thửa đất 203 và nhận giấy chứng quyền sử dụng đất của thửa đất khi được cấp giấy chứng nhận cho bà B đứng tên giấy đất. Thực hiện công việc uỷ quyền trên anh Trần Công L1 đã ký hợp đồng đo đạc thửa đất và giấy chứng quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Trần Thị B đứng tên số vào sổ CS21720 ngày 01/8/2022, sau khi nhận giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đến nay Trần Công L1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà B; đồng thời anh Trần Công L1, anh Nguyễn Thành L cất giữ mà không chịu ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B, trong khi đó đến ngày 10/10/2022 đã quá thời hạn đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 hai bên ký kết có thỏa thuận: Nếu bên bán không bán thì trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc cho bên mua. Trường hợp bên mua không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên bán.

Đối chiếu với sự thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 thì anh L đã vi phạm hợp đồng không thực hiện đúng hẹn theo thỏa thuận là ngày 25/9/2022 để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, thì số tiền anh L đặt cọc cho bên bà B thuộc về bà B được toàn quyền sở hữu, định đoạt. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 không thực hiện không phải lỗi của bà B, lỗi hoàn toàn thuộc về anh Nguyễn Thành L, nên anh L phải chịu mất cọc số tiền 500.000.000 đồng, bà B được hưởng số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

Nay, bà Trần Thị B yêu cầu:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L.

- Số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc anh Nguyễn Thành L phải chịu là mất cọc.

- Số tiền 500.000.000 đồng anh Nguyễn Thành L đặt cọc cho bà Trần Thị B thì bà Trần Thị B được hưởng.

2. Yêu cầu anh Nguyễn Thành L, anh Trần Công L1 phải cùng nhau trả lại cho bà Trần Thị B 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS21720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2022 cho bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất.

Các yêu cầu trên của bà Trần Thị B thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là anh Nguyễn Thành L trình bày: Ngày 25/6/2022 anh có đặt cọc mua thửa đất của bà Trần Thị B, được xác định là thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24, loại đất lúa, tại địa chỉ ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích theo hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận là 1.901,2m². Ranh giới thửa đất do hai bên thỏa thuận và có sự làm chứng của môi giới, hướng nam thửa đất tiếp giáp toàn bộ với đường huyện 90C, có chiều ngang trên 80m, cạnh hướng tây tiếp giáp đường huyện 90C và có xéo một phần ngăn tiếp giáp thửa đất số 06.

Tuy nhiên sau khi đo đạc và có bản vẽ đo đạc chính xác của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, anh nhận thấy thửa đất anh mua không như thỏa thuận ban đầu về ranh giới thửa đất, ranh đất. Hướng nam toàn bộ thửa đất sau khi đo đạc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ tiếp giáp kênh, không tiếp giáp đường huyện I, chiều ngang chưa được trên 80m tiếp giáp đường huyện I; tứ cận hướng tây cạnh tiếp giáp với thửa đất số 06 bị xéo quá nhiều và không tiếp giáp với phần đường huyện 90C, nằm sau thửa đất số 06 mới tiếp giáp đường huyện 90C; tứ cận hướng đông bị xéo không được vuông hình thể như thỏa thuận ban đầu.

Theo Điều 31 Luật đất đai năm 2013 và Điều 11 Thanh tư số 25/2014/TT-BTNMT và Điều 8 Thanh tư 33/2017/TT-BTNMT của Bộ T5, việc xác định ranh giới thửa đất sau khi được cán bộ đo đạc, cán bộ dẫn đạc của cơ quan có thẩm quyền mới được xác định chính xác. Sau khi xác định ranh giới thửa đất, ranh đất tiếp giáp tứ cận theo kết quả bản vẽ đo đạc anh nhận thấy kết quả đo đạc không đúng với thỏa thuận lúc anh đặt cọc, nên anh không đồng ý mua thửa đất trên.

Nay anh có yêu cầu phản tố yêu cầu:

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L. Yêu cầu bà Trần Thị B trả cho anh Nguyễn Thành L số tiền 400.000.000 đồng mà anh L đã đặt cọc.

Số tiền 100.000.000 đồng tiền môi giới anh Nguyễn Thành L tự giải quyết riêng; tiền chi phí làm giấy tờ anh L không yêu cầu bà Trần Thị B thanh toán lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công L1 trình bày: Anh có nhận ủy quyền làm giấy đất cho bà Trần Thị B nhưng toàn bộ hồ sơ giấy tờ anh đã bàn giao lại cho anh Nguyễn Thành L. Hiện tại anh không còn giữ giấy đất hay hồ sơ gì của bà Trần Thị B, anh không có ý kiến gì đối với vụ án, anh bận công việc nên xin không tham gia tố tụng.

Người làm chứng là anh Nguyễn Phước T trình bày: Anh với anh Đặng Quốc T1 cùng môi giới cho bà Trần Thị B bán đất cho anh Nguyễn Thành L, khi anh L đặt cọc cho bà B số tiền 500.000.000 đồng, bà B có đưa cho anh với anh Đặng Quốc T1 mỗi người 50.000.000 đồng tiền môi giới. Con của bà B dẫn đi xem đất và mô tả đất cho anh L, sau đó giữa bà B và anh L ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau đó thì tiến hành đo đạc, kiểm tra trụ, mốc giới phát hiện đất không như mô tả, phần diện tích chiều ngang không đủ, hình thể thửa đất bị méo, phần mặt tiền không tiếp giáp đường huyện 90C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh L không tiếp tục thực hiện giao dịch nữa.

Người làm chứng là anh Đặng Quốc T1 trình bày: Anh và anh Nguyễn Phước T3 cùng môi giới cho bà Trần Thị B bán đất cho anh Nguyễn Thành L, khi anh L đặt cọc cho bà B số tiền 500.000.000 đồng, bà B có đưa cho anh với anh Nguyễn Phước T mỗi người 50.000.000 đồng tiền môi giới. Anh và anh L có đi xem đất do con của bà B dẫn đi xem đất và mô tả đất cho anh L, sau đó giữa bà B và anh L ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau đó thì tiến hành đo đạc thì phần diện tích chiều ngang không đủ, hình thể thửa đất bị méo, phần mặt tiền không tiếp giáp

đường huyện 90C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh L không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B.

Người làm chứng là bà Dương Thị T2 trình bày: Bà Trần Thị B là mẹ ruột bà, lúc tiến hành đặt cọc mua đất của bà B, anh Nguyễn Thành L có đến xem đất biết hiện trạng đất rõ ràng nhưng sau đó lại không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, đề nghị Tòa xem xét cho bà B nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh L không thực hiện chuyển nhượng là do lỗi của anh L, nên anh L phải chịu mất tiền cọc.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang áp dụng: Điều 227, 228, 244, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 117, 122, 131, 422, 423, 424, 425, 427, 407, 328, khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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. Xử:

1/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B yêu cầu anh Trần Công L1 trả 01(một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS21720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2022 cho bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất.

2/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.

Buộc anh Nguyễn Thành L trả cho bà Trần Thị B 01(một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS21720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2022 cho bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B yêu cầu số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc anh Nguyễn Thành L phải chịu là mất cọc, số tiền 500.000.000 đồng anh Nguyễn Thành L đặt cọc cho bà Trần Thị B thì bà Trần Thị B được hưởng.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L.

Buộc bà Trần Thị B trả số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho anh Nguyễn Thành L. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/6/2024, nguyên đơn Nguyễn Thị B1 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa hai bên xác lập ngày 25/6/2022. Bà B1 đồng ý hoàn trả cho anh L số tiền 200.000.000đồng. Anh L yêu cầu bà B1 phải hoàn trả số tiền 300.000.000đồng. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hiện đang tranh chấp nhau về số tiền hoàn trả cho nhau có chênh lệch là 100.000.000đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Bà B1 kháng cáo bản án trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đã thỏa thuận được một phần tranh chấp là đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Căn cứ hợp đồng đặt cọc và hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 đối với thửa đất số 203 thì các bên có sự nhầm lẫn về hướng nam của thửa đất tiếp giáp kênh ngang mà giáp huyện lộ, nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên; Căn cứ hồ sơ chứng cứ do Tòa án phúc thẩm thu thập thì con Kênh ngang do Nhà nước quản lý từ năm 1999 đến năm 2004 thì được phê duyệt. Con kênh này đã được hình thành trước khi bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B1, ghi nhận việc anh L đòi bà B1 phải hoàn trả số tiền 300.000.000đồng và sửa một phần bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị B,

lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà B kháng cáo bản án trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Anh Trần Công L1 có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh L1 theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/6/2022. Bà B đồng ý hoàn trả cho anh L số tiền 200.000.000đồng, anh L thay đổi một phần yêu cầu phản tố, đòi bà B trả 300.000.000đồng (trong số tiền 500.000.000đồng đặt cọc). Xét thấy, việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, đúng qui định của pháp luật nên được ghi nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa. Anh L thay đổi một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu bà B trả số tiền 300.000.000đồng, đây là quyền tự định đoạt và tự nguyện của anh L được Hội đồng xét xử xem xét.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 25/6/2022 Bà Trần Thị B và anh Nguyễn Thành L có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với nội dung thỏa thuận bà B chuyển nhượng cho anh L thửa đất số 203, diện tích 1.901,2m², tọa lạc ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05161 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Trần Thị B đứng tên giấy đất vào ngày 18/7/2007 với giá 4.100.000đồng/m², anh L đặt cọc cho bà B số tiền 500.000.000 đồng; thời hạn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **90 ngày** kể từ ngày 25/6/2022 thì anh L thanh toán tiếp cho bà B số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Nếu bà B không bán thì trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 3 lần cho anh L, nếu anh L không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà B.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh L giao bà B số tiền 500.000.000đồng, hai bên tiến hành lập thủ tục đo đạc xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 01/8/2022 thì bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đất do anh L cất giữ). Hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp và không thỏa thuận được. Ngày 19/10/2022 bà B khởi kiện anh L đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, anh L phải mất số tiền đặt cọc 500.000.000đồng. Bà B cho rằng lỗi hoàn toàn do anh L không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Anh L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B và có đơn phản tố yêu cầu bà B

phải hoàn trả tiền đặt cọc. Anh L trình bày, do giấy đất thể hiện sơ đồ đất cạnh hướng Nam giáp huyện lộ 90C, nhưng khi cấp đổi lại giấy đất để chuyển nhượng thì hướng Nam thửa đất giáp Kinh Ngang 2 rồi mới đến Huyện lộ 90 C, khi đặt cọc có thỏa thuận miệng là chiều ngang (mặt tiền) của thửa đất là 80m, hiện nay thì đất có chiều ngang mặt tiền không đủ 80m. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà B - anh L cùng thống nhất thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/6/2022; Anh L có thay đổi yêu cầu phản tố, đòi bà B phải trả anh số tiền 300.000.000đồng (trong tổng số 500.000.000đồng đặt cọc) Bà B tự nguyện trả cho anh L số tiền 200.000.000đồng. Như vậy cả hai bên đang tranh chấp với nhau về số tiền hoàn trả lại. Anh L đòi bà B phải trả 300.000.000đồng; Bà B tự nguyện trả 200.000.000đồng. Số tiền chênh lệch có tranh chấp là 100.000.000đồng.

[4] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bà B chỉ đồng ý hoàn trả cho anh L số tiền 200.000.000đồng. Anh L có thay đổi yêu cầu phản tố, đòi bà B phải hoàn trả số tiền 300.000.000đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4.1] Quá trình xét xử phúc thẩm thì Tòa án phúc thẩm có tiền hành thu thập chứng cứ để làm rõ, vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B vào năm 2007 thì hướng nam thửa đất giáp huyện lộ 90C. Năm 2022 khi cấp đổi thì hướng nam thửa đất giáp Kênh ngang 2. Đồng thời làm rõ con Kênh ngang 2 có từ thời điểm nào? Do ai quản lý. Kết quả thu thập chứng cứ được Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ trả lời tại công văn số 927/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/7/2025 như sau “...Thực hiện Luật Đất đai năm 2003; Ngày 18 tháng 7 năm 2007 UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Trần Thị B thửa đất số 112, tờ bản đồ số 24 tại ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05161 có hướng Nam giáp với đường H. Ngày 21/7/2022, bà B có Đơn xin đăng ký biến động để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 112 sau khi đã chuyển nhượng 1 phần diện tích và biến động do cấp đổi CCCD. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Sở T đã cấp đổi cho bà B theo Giấy CNQSDĐ QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21720 ngày 01/8/2022 phần diện tích còn lại. (căn cứ theo hồ sơ đo đạc thực tế được Chi nhánh VPĐKĐĐ TP. Mỹ Tho lập thì hướng Nam của thửa giáp với kênh Ngang 2). Theo ý kiến của Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị thuộc UBND phường M tại Công văn số 25/UBND ngày 21/7/2025 thì kênh Ngang 2 là kênh canh cộng do nhà nước quản lý được thể hiện trên Bản đồ địa chính chính quy đã lập từ năm 1999 và phê duyệt năm 2004..”. Như vậy, con kênh ngang 2 đã hình thành từ năm 2004, không nằm trong quyền sử dụng đất của bà B, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B vào năm 2007 không

thể hiện Kinh ngang 2 mà thể hiện tiếp giáp huyện L. Chính sự nhầm lẫn này mà các bên không thực hiện được chuyển nhượng quyền dụng đất. Tuy nhiên, khi đến xem đất (03 lần) và tiến hành đặt tiền cọc thì anh L cũng nhìn thấy phần đất hai bên đang giao dịch tiếp giáp 01 con mương rộng khoảng 10m (kênh ngang 2) rồi mới tiếp giáp huyện lộ 90C. Anh L cho rằng khi xem đất có thấy con kênh nhưng trên giấy đất thể hiện giáp Huyện lộ 90C. Riêng việc anh L cho rằng chiều ngang (mặt tiền) thửa đất không đủ 80m, vấn đề này không được bà B thừa nhận, anh L không có chứng cứ để chứng minh việc thỏa thuận chiều ngang (mặt tiền) là 80m.

[4.2] Xét thấy, cả hai bên cùng có lỗi trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Cụ thể Bà B kê khai được cấp giấy vào năm 2007 thì sơ đồ thửa đất cùng với hồ sơ kê khai thì thửa đất có cạnh hướng nam giáp Kinh ngang 2 nhưng khi cấp giấy CNQSDĐ thì thể hiện giáp Huyện lộ 90C nhưng bà B cũng không yêu cầu điều chỉnh sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vấn đề này bà B không thông báo cho anh L biết; anh L khi xem đất thì phát hiện cạnh phía Nam thửa đất tiếp giáp con kênh hiện hữu (kênh ngang 2) rồi mới đến Huyện lộ 90C nhưng anh L cũng không tìm hiểu rõ thông tin. Do đó, Hội đồng xét xử xác định cả hai cùng có lỗi trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên mỗi người phải gánh chịu một phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình. Do đó bà B phải có nghĩa vụ trả lại anh L số tiền 250.000.000đồng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, anh L phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và phần yêu cầu đòi tài sản của bà B được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 422, 423, 424, 425, 427, 328, khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 .

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành L. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Tháp)

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B yêu cầu anh Trần Công L1 trả 01(một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS21720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2022 cho bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị B và anh Nguyễn Thành L tại phiên tòa phúc thẩm.

T4 hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị B với anh Nguyễn Thành L.

4. Buộc bà Trần Thị B phải trả cho anh Nguyễn Thành L số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc anh Nguyễn Thành L trả cho bà Trần Thị B 01(một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS21720 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2022 cho bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh L đòi bà B phải trả thêm số tiền 50.000.000đồng.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện đối với phần tiền thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

8. Về án phí:

- Bà Trần Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Anh Nguyễn Thành L phải chịu 2.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0024240 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp), nên hoàn lại cho anh Nguyễn Thành L số tiền 7.200.000 đồng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 10 ngày 28/8/2025

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt