

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 312/2025/DS-PT

Ngày 09-6-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 268/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1972 và bà Bùi Thị M, sinh năm 1986; cùng địa chỉ thường trú: tổ D, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Nhân Q, sinh năm: 1979; địa chỉ thường trú: số F, đường L, tổ D, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/12/2021). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Hữu T, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: số F, tổ A, khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đoàn Thị Cẩm T1, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: tổ H, khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số F, tổ A, khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Phi Y, sinh năm 1995; địa chỉ: số B, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/4/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Bá H1 là Luật sư của Công ty L – thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Trường T2, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: đội C, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Hữu T và bà Đoàn Thị Cẩm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Nhân Q trình bày:

Ngày 05/6/2021, ông Nguyễn Huy H cùng vợ là bà Bùi Thị M ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Huỳnh Hữu T và bà Đoàn Thị Cẩm T1 để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 19, diện tích 5138,9m² tại địa chỉ: ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Theo thỏa thuận, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là 10.250.000.000 đồng (mười tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông H, bà M đã đặt cọc số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) như sau:

- Lần 1: Ngày 05/6/2021, ông H và bà M giao số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Lần 2: Ngày 09/6/2021, bà M chuyển vào tài khoản số 050018977378 của ông Huỳnh Hữu T mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Lần 3: Ông H, bà M nhờ ông Phan Trường T2 nộp vào tài khoản số 050018977378 của ông Huỳnh Hữu T số tiền 1.300.000.000 đồng.

- Lần 4: Ông H, bà M giao cho người môi giới Đặng Thị Q1 số tiền 200.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2021 (sau viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021) và Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 thì trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 05/6/2021 cho đến ngày 05/8/2021 hai bên sẽ cùng nhau đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ) và bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán số tiền là 7.150.000.000 đồng sau

khi hợp đồng được ký kết. Trường hợp thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì hai bên sẽ đến Văn phòng Thừa phát lại để ghi nhận việc bên mua giao cho bên bán số tiền nêu trên. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng bên mua sẽ trả cho bên bán khi hoàn tất thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 và thực hiện Chỉ thị số 16/CT-TTg về giãn cách xã hội nên ông H, bà M không thể có mặt tại địa điểm giáp ranh giữa tỉnh Bình Dương và tỉnh Bình Phước để tiến hành việc giao nhận tiền cũng như ký kết hợp đồng theo thỏa thuận. Ông H và bà M có thông báo gửi đến bên bán với nội dung khi nào Nhà nước cho phép người dân được đi lại bình thường thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện. Ngày 08/11/2021, ông H và bà M gửi thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông T và bà T1 không thực hiện.

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/12/2021, ông H và bà M yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2021.

Tại Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/7/2022, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 3.000.000.000 đồng và phạt cọc 3.000.000.000 đồng. Và các Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/02/2023 và ngày 27/12/2024, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cọc 3.000.000.000 đồng và trả lãi suất trên số tiền cọc kể từ ngày 06/8/2021 cho đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo mức lãi suất 9%/năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 2.800.000.000 đồng. Đối với số tiền 200.000.000 đồng nguyên đơn đã giao cho bà Q1, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc đã nhận.

Bị đơn ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 17, tờ bản 02, diện tích 50.899,9m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước thuộc Lâm trường Đồng Xoài và được Công ty Cổ phần T5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng kết quả đầu tư trên đất. Năm 2005, ông T và bà T1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất trên. Trong thời gian đó có sự tranh chấp giữa các bên và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian ông T, bà T1 thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì có mong muốn chuyển nhượng nên được bà Đặng Thị Q1 giới thiệu với bà M. Bên mua biết rõ thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn đồng ý mua và đi đến thống nhất thỏa thuận, nội dung thỏa thuận được thể hiện chi tiết, rõ ràng trong hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận ngày 05/6/2021.

Ông T, bà T1 có nhận số tiền cọc như sau: ngày 05/6/2021, nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); ngày 09/6/2021, nhận 1.000.000.000 đồng (qua chuyển khoản); ngày 14/6/2021, nhận 1.300.000.000 đồng (qua chuyển

khoản). Tổng cộng: 2.800.000.000 đồng. Còn số tiền 200.000.000 đồng bên mua chuyển khoản trực tiếp cho người môi giới bà Đặng Thị Q1.

Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là thuộc về bên mua, bên mua không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận là giao cho bị đơn số tiền 7.150.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 mà không phụ thuộc vào việc thửa đất có được cấp GCNQSDĐ hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Trường T2 trình bày tại bản tự khai: Ông H, bà M có mượn của ông T2 số tiền 1.300.000.000 đồng và nhờ ông T2 chuyển tiền vào tài khoản số 050018977378 của ông Huỳnh Hữu T mở tại Ngân hàng TMCP S (S1). Đến nay, ông H, bà M đã trả lại cho ông T2 số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông T2 không yêu cầu gì đối với ông H và bà M; ông T2 không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2021 ký kết giữa ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M và ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ, tám trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M cho đến khi thi hành án xong, ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 về việc buộc ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 phải thanh toán tiền lãi phát sinh của số tiền đặt cọc đã nhận.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Hữu T và bà Đoàn Thị Cẩm T1 có Đơn kháng cáo đề ngày 27/02/2025 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận đoạn tin nhắn được trích xuất trong nội dung Vi bằng số 145/2025/VB-TPL ngày 31/5/2025 do bị đơn cung cấp là tin nhắn có thực giữa bà T1 và bà M; thừa nhận việc ký kết Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 để giải thích, làm rõ hơn nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021; xác định các bên không thỏa thuận thời điểm ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước và sau khi ông T được cấp GCNQSDĐ, khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn biết rõ đất chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà T1; xác định lý do không thực hiện được hợp đồng do lỗi của bị đơn, vì ngày 04/8/2021 nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn đề nghị hoãn thời gian thực hiện thỏa thuận do tình hình dịch Covid-19 nhưng bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn khi nhận tiền, tiến hành bàn giao đất và ranh giới với các thửa đất giáp ranh nhưng bị đơn không đồng ý do thời điểm này bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ. Nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 2.800.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do không thực hiện được hợp đồng là lỗi của nguyên đơn do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán 7.150.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021, mà nài ra yêu cầu không có trong thỏa thuận là bàn giao đất và ranh giới với các thửa đất giáp ranh cho nguyên đơn, trong khi nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý, nguồn gốc thửa đất và không có thỏa thuận nào về việc bàn giao đất hay ranh đất cho nguyên đơn khi nguyên đơn giao số tiền 7.150.000.000 đồng. Việc nguyên đơn cho rằng đã gửi thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông T và bà T1 không thực hiện và trường hợp thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì hai bên sẽ đến Văn phòng Thừa phát lại để ghi nhận việc bên mua giao cho bên bán số tiền nêu trên là không có căn cứ vì không có thỏa thuận này. Việc nguyên đơn không giao số tiền 7.150.000.000 đồng đúng thời hạn đã gây thiệt hại cho bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn tự nguyện chia sẻ, hỗ trợ khó khăn với nguyên đơn, trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ số tiền cọc là 1.400.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xuất trình chứng cứ là Vi bằng số 145/2025/VB-TPL ngày 31/5/2025 do Văn phòng T6 lập và 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 168564 đứng tên hộ ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn giao nộp Vi bằng số 145/2025/VB-TPL ngày 31/5/2025 do Văn phòng T6 lập. Phía nguyên đơn thừa nhận nội dung tin nhắn được thể hiện trong Vi bằng. Xét, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các đương sự đều nhận thức được hợp đồng có thể không thực hiện được, có thể bị vô hiệu do quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận cụ thể việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 27/02/2025, bị đơn ông Huỳnh Hữu T và bà Đoàn Thị Cẩm T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan T3 Thanh vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T2 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2021 và Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021. Mục đích để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 19, diện tích 5.138,9m² tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 17 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 để giải thích rõ hơn Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 vì hợp đồng ghi theo mẫu không đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền cọc là 2.800.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận chỉ mới ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 mà chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận khi có GCNQSDĐ mang tên ông Huỳnh Hữu T thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 là một phần gắn liền với Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021.

[2.2] Nội dung Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 thể hiện: “Sau 60 ngày kể từ ngày 05/6/2021 tức ngày 05/8/2021 thì bên mua phải trả cho bên bán số tiền là 7.150.000.000 đồng (bảy tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) trong mọi trường hợp là nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa cấp thì bên mua sẽ vẫn phải chôn đủ số tiền 7.150.000.000 cho bên bán... Số tiền còn lại 100.000.000 (một trăm triệu) thì bên mua giữ lại đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên (Huỳnh Hữu T) thì hai bên mua bán sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng... Bên mua có trách nhiệm làm mọi thủ tục để ra tên giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bên bán. Bên bán chỉ hỗ trợ phân kí tên trên giấy tờ chuyển nhượng và thủ tục để sang tên bên mua...”. Qua đó, có thể thấy rõ ý chí của các bên về việc nguyên đơn phải trả số tiền 7.150.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 05/8/2021, không phụ thuộc vào việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay đất đã được cấp GCNQSDĐ và cũng không có thỏa thuận nào về thời điểm cụ thể để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay có thỏa thuận về việc buộc bị đơn giao đất cho nguyên đơn vào ngày 05/8/2021. Đến ngày 30/01/2024, ông T và bà T1 mới được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 168564, số vào sổ cấp GCN: (CH) 13695/ Tân Phước đối với thửa đất số 17 nêu trên. Tuy nhiên, ngày 10/01/2022, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, sau đó đến ngày 15/7/2022, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn. Như vậy, trước thời điểm cấp GCNQSDĐ nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn, sau khi được cấp GCNQSDĐ, nguyên đơn vẫn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc mà không có thỏa thuận nào khác về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng do tình hình dịch Covid-19, không đi lại được giữa hai tỉnh Bình Dương và Bình Phước nên không thực hiện được việc giao tiền nên nguyên đơn có gửi thông báo bằng văn bản cho bị đơn đề nghị hoãn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng không gửi được nên gửi thông qua tin nhắn qua điện thoại vào ngày 04/8/2021 như Vi bằng số 145/2025/VB-TPL ngày 31/5/2025 được Văn phòng T6 lập do bị đơn cung cấp tại phiên tòa, bà M có nhắn tin yêu cầu bà T1 lên Bình Phước thực hiện việc giao nhận tiền và bàn giao đất, xác định ranh giới đất nhưng bà T1 không đồng ý, đến ngày 08/11/2021 nguyên đơn gửi thông báo bằng văn bản cho bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không thừa nhận đã nhận thông báo này và nguyên đơn không chứng minh được đã gửi thông báo này cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác định vào ngày 04/8/2021, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn hoãn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn mới yêu cầu bị đơn lên Bình Phước để nhận tiền và bàn giao đất, ranh đất cho bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được điều kiện ngày 05/8/2021 bị đơn phải giao đất cho nguyên đơn cùng với việc nguyên đơn giao số tiền 7.150.000.000 đồng cho bị đơn. Nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 và Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021, đều không có nội dung này. Cho

nên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao đất cùng với việc nguyên đơn giao tiền theo thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 là vượt ngoài phạm vi thỏa thuận của các bên.

[2.4] Xét, tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: *“Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*. Theo đó, mục đích của việc đặt cọc là *“để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”* đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác chứ không phải là quyền sử dụng đất, mà quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi chuyển quyền phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 166, Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Cho nên, khi đặt cọc các bên đều thỏa thuận với nhau một khoảng thời hạn cụ thể để chuẩn bị đầy đủ các nội dung, công việc cần thiết nhằm tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, trong khoảng thời hạn này các bên hoàn toàn có thể chuẩn bị hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký, xin cấp GCNQSDĐ nhằm đảm bảo thửa đất này đủ điều kiện tham gia giao dịch chuyển nhượng, mà theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và Giấy Thỏa thuận cùng ngày 05/6/2021 thì nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCNQSDĐ thuộc về nguyên đơn, đồng thời với đó là nghĩa vụ nguyên đơn phải giao bị đơn số tiền 7.150.000.000 đồng. Vì vậy, việc thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ tại thời điểm đặt cọc không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc mà Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 có hiệu lực pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và bị đơn.

Như vậy, hết ngày 05/8/2021, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ giao số tiền cọc là 7.150.000.000 đồng cho bị đơn là nguyên đơn vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, việc nguyên đơn đưa ra yêu cầu bị đơn giao quyền sử dụng đất là không có cơ sở, qua đó cho thấy chính nguyên đơn thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển nhượng nên đưa ra yêu cầu vượt quá phạm vi thỏa thuận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn mà nguyên đơn phải chịu mất cọc, tiền cọc thuộc về bị đơn theo Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc thửa đất số 17 (là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) chưa được cấp GCNQSDĐ để xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 vô hiệu mà chưa đánh giá thỏa thuận của các bên theo Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2021 và chưa đánh giá đúng đối tượng của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện hỗ trợ trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng, nhận thấy đây là ý chí tự định đoạt của bị đơn nên cần được ghi nhận. Xét thấy, cần thiết phải sửa một phần bản

án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và giữ nguyên một phần Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về lãi suất. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí (theo mức án phí không có giá ngạch) quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo 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 các Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T4, bà Đoàn Thị Cẩm T1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc 2.800.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Huỳnh Hữu T và bà Đoàn Thị Cẩm T1 hỗ trợ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Huy H và bà Bùi Thị M số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Huy H và bà Bùi Thị M phải chịu 300.000 đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018696 ngày 18/01/2022. Hoàn trả cho ông Nguyễn Huy H và bà Bùi Thị M số tiền 56.700.000 đồng (năm mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018872 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T4 và bà Đoàn Thị Cẩm T1 không phải chịu.

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H, bà Bùi Thị M đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 về việc buộc ông Huỳnh Hữu T, bà Đoàn Thị Cẩm T1 phải thanh toán tiền lãi phát sinh của số tiền đặt cọc đã nhận.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bị đơn ông Huỳnh Văn T4, bà Đoàn Thị Cẩm T1, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000089 ngày 27/02/2025 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000088 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc