

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 170/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 6 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng góp vốn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Trường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2026/TLPT-DS ngày 03/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng góp vốn”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1990, căn cước công dân số 027090014999 và bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1990, căn cước số 066190016906; nơi thường trú: 02 N, phường E, tỉnh Đắk Lắk; hiện tạm trú tại: Xóm G, thôn P, xã T, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1981, căn cước công dân số: 036081005412 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1982, căn cước công dân số 036182005948; địa chỉ: Làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Rơ Châm Y, sinh năm 1961 (đã chết) và bà Rơ Châm A, sinh năm 1965, căn cước công dân số 064165000461; địa chỉ: Làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Rơ Châm Y:

1.1. Bà Rơ Châm H' P, sinh năm 1921

1.2. Bà Rơ Châm A, sinh năm 1965

1.3. Anh Rơ Châm A1, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

2. Ông Rơ Châm D, sinh năm 1993, căn cước công dân số: 064093014437; địa chỉ: Làng B, xã I, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X thống nhất trình bày:

Ngày 05/10/2024, vợ chồng ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X có giao kết hợp đồng góp vốn mua đất với vợ chồng ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N. Theo hợp đồng, giá trị vốn góp là 250.000.000 đồng, mỗi bên góp 125.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai của ông Rơ Châm Y và bà Rơ Châm A. Hai bên thoả thuận sau khi mua, ông T1 và bà N sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chia thửa đất thành 02 phần. Vợ chồng ông T1, bà N sẽ nhận phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đường nhựa, có cạnh 8m; Phía Nam giáp đường lô; Phía Đông giáp mặt đường điểm trường mầm non A2; Phía Tây giáp phần đất chia cho ông T và bà X. Vợ chồng ông T, bà X nhận phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường, có cạnh 9m; Phía Nam giáp đường lô; Phía Đông giáp thửa đất chia cho vợ chồng ông T1, bà N.

Sau khi giao kết hợp đồng góp vốn mua đất, hai bên đã lập giấy xác nhận góp vốn mua đất, theo đó ông T, bà X đã góp 30.000.000 đồng và ông T1, bà N đã góp 20.000.000 đồng để đặt cọc. Thửa đất hai bên thoả thuận nhận chuyển nhượng là của ông Y và bà A đã cho ông Rơ Châm D, nhưng vợ chồng ông Y và bà A vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi thoả thuận đặt cọc thì đều giao dịch với ông D, còn vợ chồng ông Y và bà A là người ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024. Tài sản đặt cọc để chuyển nhượng là một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ số 136, có tứ cận: phía Bắc giáp với đường, chiều dài 17m; phía Nam giáp với đường hiện trạng lô, chiều dài 18,2m; phía Đông giáp trường mầm non A3 dài 24m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 73, thuộc tờ bản đồ số 136. Diện tích của thửa đất khoảng 515m², giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc, phía vợ chồng ông Y cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà X và vợ chồng ông T1, bà N. ông T, bà X và vợ chồng ông T1, bà N cam kết thanh toán nốt số tiền 200.000.000 đồng khi vợ chồng ông Y giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Y cam kết sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2025.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ tháng 10/2024 đến tháng 4/2025 ông T1 và bà N không thực hiện nghĩa vụ góp vốn, luôn né tránh việc đi làm thủ tục chuyển nhượng và đã đơn phương từ chối tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông Y. Ngày 25/4/2025 bà N gọi điện thoại cho ông T và xác định không còn khả năng xoay tiền mua đất, đề nghị vợ chồng ông T, bà Xuân T2 thực

hiện giao dịch. Do sợ mất khoản đặt cọc, nên ông T, bà X đã phải ký lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/4/2025 với vợ chồng ông Y để tiếp tục thực hiện toàn bộ thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất. Khi đặt cọc lại ngày 28/4/2025 ông T, bà X đặt cọc cho ông Rơ Châm D số tiền 100.000.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 15/10/2024 do vợ chồng ông T, bà X và vợ chồng ông T1 đã góp vốn; 50.000.000 đồng là tiền của vợ chồng ông T, bà X. Đồng thời ông T, bà X có lập lại “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày 28/4/2025, có vợ chồng ông Y, bà A ký vào “Hợp đồng đặt cọc” này. Sau khi ông T, bà X ký lại “Hợp đồng đặt cọc” với vợ chồng ông Y, ông T, bà X đã nhiều lần liên hệ bằng cách gọi điện thoại cho vợ chồng ông T1, bà N nhưng không liên lạc được nên ông T, bà X không thể thông báo việc đã đặt cọc lại với vợ chồng ông Y và bà A. Do vợ chồng ông T1 và bà N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ góp vốn như cam kết, đơn phương rút khỏi giao dịch và từ chối tham gia các thủ tục nhận chuyển nhượng đất, gây ra thiệt hại cho ông T, bà X, đồng thời phát sinh các chi phí đi lại, làm việc với môi giới và ảnh hưởng đến tinh thần và công việc của ông T, bà X nên ông T, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng hợp đồng góp vốn mua đất ngày 05/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N với ông Rơ Châm Y, bà Rơ Châm A.

- Về giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng, ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X yêu cầu số tiền góp vốn của ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N là 20.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X và buộc ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần số tiền là 30.000.000 đồng, gồm tiền lãi vay là 10.000.000 đồng, chi phí đi lại làm việc với chủ đất, môi giới là 10.000.000 đồng, thiệt hại về tinh thần, công việc, cuộc sống gia đình là 10.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N thống nhất trình bày: Ngày 05/10/2024 ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X cùng với vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N có thỏa thuận và lập “Giấy xác nhận góp vốn mua đất” để góp vốn đặt cọc mua đất. Ngày 05/10/2024 ông T, bà X góp 30.000.000 đồng, ngày 15/10/2024 vợ chồng ông T1, bà N góp 20.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai, của ông Rơ Châm Y và bà Rơ Châm A. Hai bên thỏa thuận sau khi nhận chuyển nhượng đất sẽ chia cho vợ chồng ông T1, bà N phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đường nhựa, có cạnh 8m; Phía Nam giáp đường lô; Phía Đông giáp mặt đường điểm trường mầm non A2; Phía Tây giáp lô đất của phần diện tích đất còn lại của ông T và bà X. Vợ chồng ông T, bà X sẽ nhận phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường, có cạnh 9m; Phía Nam giáp đường lô; Phía Đông giáp thửa đất chia cho ông T1, bà N.

Sau khi hai bên góp vốn xong, đến ngày 15/10/2024 cả hai bên cùng đến nhà ông Y và bà A, để đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất. Khi đặt cọc thì giao

tiền cho ông Rơ Châm D còn vợ chồng ông Y là người ký trong Hợp đồng đặt cọc, vì thửa đất nhận chuyển nhượng đã được vợ chồng ông Y cho ông D, tuy nhiên vợ chồng ông Y vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đặt cọc các bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” để vợ chồng ông Y, bà A chuyển nhượng một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ số 136, có tứ cận: phía Bắc giáp với đường, chiều dài 17m; phía Nam giáp với đường hiện trạng lô, chiều dài 18,2m; phía Đông giáp trường mầm non A3 dài 24m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 73, thuộc tờ bản đồ số 136. Diện tích của thửa đất khoảng 515m², giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, cam kết thanh toán nốt số tiền 200.000.000 đồng khi vợ chồng ông Y giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Y cam kết sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2025. Trong quá trình để làm thủ tục sang tên thửa đất, thì thửa đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp không đủ diện tích để tách thành 02 thửa cho vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông T, bà X. Vợ chồng ông T1, bà N đề nghị cả bốn người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T không đồng ý. Phía ông T yêu cầu để vợ chồng ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông T1 không đồng ý. Do không thống nhất được việc ai là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đến nay vẫn chưa thực hiện việc sang tên như thỏa thuận ban đầu.

Đối với nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Nguyễn Tiến T và bà Phạm Thị N theo “Văn bản trình bày xuất xứ của Tài liệu” ghi ngày 25/8/2025, do ông T giao nộp cho Tòa án. Bà N công nhận nội dung nói chuyện giữa bà N và ông T. Tuy nhiên, sau đó bà N trao đổi lại với ông T1 thì ông T1 không đồng ý hủy bỏ hợp đồng. Vợ chồng ông T1, bà N không thống nhất hủy bỏ hợp đồng nên đến nay thỏa thuận góp vốn và đặt cọc để chuyển nhượng đất vẫn còn hiệu lực.

Khi vợ chồng ông T ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2025 với vợ chồng ông Y, vợ chồng ông T không thông báo cho vợ chồng ông T1, bà N cho đến khi con trai của ông Y gọi điện thoại nói thì ông T1, bà N mới biết. Khoảng 02 – 03 ngày sau, vợ chồng ông T1, bà N vào nhà ông Y nói vợ chồng ông Y tại sao lại tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc lần 02 với vợ chồng ông T, nhưng vợ chồng ông Y nói không biết. Khi chứng ông T1, bà N đưa “Đơn xác nhận” ghi ngày 30/8/2025 cho vợ chồng ông Y ký thì ông Rơ Châm D không cho vợ chồng ông Y ký, ông D nói do ông T nói không được ký vào văn bản giấy tờ nào từ vợ chồng ông T1, bà N. Vợ chồng ông T1, bà N đã đề nghị trả lại số tiền góp vốn của vợ chồng ông T, nhưng vợ chồng ông T không đồng ý.

Ông T1, bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X do vẫn có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông Y như đã thỏa thuận về việc góp vốn và đặt cọc mua đất. Trường hợp, ông T và bà X không đồng ý thì ông T1, bà N không đồng ý hủy hợp đồng góp vốn và hợp đồng đặt cọc. Trường hợp theo quy định của pháp luật phải hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng góp vốn thì đề nghị ông T, bà X phải trả lại cho ông T1, bà N số tiền đã góp vốn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm Y và bà Rơ Châm A thống nhất trình bày:

Ngày 15/10/2024 ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai của vợ chồng ông Y và bà A. Thửa đất các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: phía Bắc giáp với đường, chiều dài 17m; phía Nam giáp với đường hiện trạng lô, chiều dài 18,2m; phía Đông giáp trường mầm non A3 dài 24m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 73, thuộc tờ bản đồ số 136. Diện tích của thửa đất khoảng 515m², giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc thì ông Y và bà A cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà X, ông T1, bà N thửa đất đã chuyển nhượng trước ngày 01/8/2025. Thửa đất này ông Y và bà A đã cho cháu là ông Rơ Châm D nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông D, ông Y và bà A vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc giao dịch, nhận tiền đều do ông Rơ Châm D đứng ra, còn ông Y và bà A chỉ ký vào các văn bản giấy tờ. Đến ngày 28/4/2025 ông T, bà X, đến nhà nói với ông Y, bà A và ông là ông T1 và bà N không nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa, đồng thời ông T, bà X mở đoạn ghi âm việc ông T1 và bà N nói không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông T và bà X đề nghị ký lại hợp đồng đặt cọc, đồng thời ông T và bà X đưa thêm cho ông Rơ Châm D 50.000.000 đồng nữa đặt cọc nên ông Y, bà A đã ký vào hợp đồng đặt cọc với ông T và bà X vào ngày 28/4/2025 để chuyển nhượng một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai. Khi ông T1 và bà N đưa Đơn xác nhận ghi ngày 30/8/2025 cho vợ chồng ông Y, bà A ký xác nhận vào đơn, ông Y, bà A có gặp trực tiếp bố ông D để hỏi việc có được ký vào văn bản này không, thì bố ông D gọi điện thoại cho ông D hỏi ông D về việc có được ký vào văn bản này không, ông D nói không được ký, nên chúng tôi không ký vào Đơn xác nhận cho ông T1 và bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Y, bà A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Rơ Châm Y thống nhất như ý kiến trình bày của ông Rơ Châm Y, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rơ Châm D trình bày: Ngày 15/10/2024 ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N thỏa thuận với ông D, về việc các ông bà nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai. Thửa đất các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: phía Bắc giáp với đường, chiều dài 17m; phía Nam giáp với đường hiện trạng lô, chiều dài 18,2m; phía Đông giáp trường mầm non A3 dài 24m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 73, thuộc tờ bản đồ số 136. Diện tích của thửa đất khoảng 515m², giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc thì ông Y và bà A cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà X, ông T1, bà N thửa đất đã chuyển nhượng trước ngày 01/8/2025. Thửa đất này, ông Y và bà A đã cho ông D, tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của ông Y và bà A. Ông T, bà X, ông T1 và bà N đã đặt cọc cho ông D số tiền

50.000.000 đồng, còn ông Y và bà A chỉ ký vào hợp đồng. Đến ngày 28/4/2025 ông T, bà X, đến nhà ông Y và bà A mở đoạn ghi âm đúng theo nội dung “Văn bản trình bày xuất xứ của tài liệu” ghi ngày 25/8/2025 về việc bà N nói không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Đồng thời, ông T và bà X đề nghị ký lại hợp đồng đặt cọc và đưa thêm 50.000.000 đồng nữa để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông D đồng ý nên đã nhận thêm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông T và bà X. Đồng thời, ông T, bà X với ông Y, bà A đã ký lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 28/4/2025. Toàn bộ việc thỏa thuận mua bán thửa đất trên và nhận tiền đều do ông D thực hiện, ông Y và bà A chỉ ký vào văn bản, giấy tờ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Rơ Châm D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai quyết định:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 288, Điều 385, Điều 423, Điều 427 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X:

1. Tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng hợp đồng góp vốn mua đất ngày 05/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N với ông Rơ Châm Y, bà Rơ Châm A.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X về việc yêu cầu số tiền góp vốn của ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X và buộc ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X phải liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N số tiền góp vốn là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X phải liên đới chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để nộp vào ngân sách Nhà nước, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

1.050.000 đồng (một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001019 ngày 30/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiên T và bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền án phí đã nộp là 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

Ngày 06/01/2026, bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm Y có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị N, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất vào ngày 05/10/2024, vợ chồng ông Nguyễn Tiên T, bà Nguyễn Thị Thanh X với vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N có giao kết hợp đồng góp vốn mua đất. Theo hợp đồng, giá trị vốn góp là 250.000.000 đồng, mỗi bên góp 125.000.000 đồng để mua một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 136 tại làng Y, xã I, tỉnh Gia Lai của ông Rơ Châm Y và bà Rơ Châm A.

Sau khi giao kết hợp đồng góp vốn mua đất, các bên đã lập Giấy xác nhận góp vốn mua đất, trong đó ông T, bà X đã góp 30.000.000 đồng và ông T1, bà N đã góp 20.000.000 đồng để đặt cọc. Ngày 15/10/2024, vợ chồng ông T, bà X và vợ chồng ông T1, bà N đã giao tiền đặt cọc và ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền

50.000.000 đồng để mua một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 136, diện tích khoảng 515m², giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng của vợ chồng ông Rơ Châm Y, bà Rơ Châm A. Trong thời gian đặt cọc, vợ chồng ông Y cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà X và ông T1, bà N, cam kết sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2025 còn ông T, bà X và ông T1, bà N cam kết thanh toán hết số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2]. Về việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng góp vốn ngày 05/10/2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024:

Nguyên đơn cho rằng ông T1, bà N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà N gọi điện thoại cho ông T xác định không còn khả năng xoay tiền mua đất, đề nghị vợ chồng ông T tự thực hiện giao dịch nên yêu cầu Tòa án tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng góp vốn ngày 05/10/2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024, nhưng bị đơn không đồng ý vì: Nguyên nhân chưa thực hiện được thủ tục nhận chuyển nhượng đất như thỏa thuận ban đầu là vì không thống nhất được việc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nhận chuyển nhượng, thửa đất này là đất nông nghiệp, không đủ diện tích để tách thành 02 thửa như đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn, bị đơn có đề nghị cả vợ chồng nguyên đơn và bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không đồng ý mà yêu cầu chỉ để vợ chồng nguyên đơn đứng tên. Đối với nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T và bà N mà ông T giao nộp cho Tòa án thì bà N công nhận nội dung nói chuyện là giữa bà N và ông T. Tuy nhiên, sau đó bà N trao đổi lại với ông T1 thì ông T1 không đồng ý huỷ bỏ hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông T, bà N thừa nhận nội dung file ghi âm ngày 25/4/2025 mà ông T cung cấp cho Tòa là cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa ông T và bà N, nội dung cuộc nói chuyện có đoạn liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Bà N nói *“Chị đang bảo là chị không xoay được tiền, vậy thì em có lấy thì lấy thôi”*, ông T nói *“Vâng vâng, thôi thì để em lấy sau có gì em chuyển cho chị 20 triệu nhé. Nói chung là phải đến tháng sau nếu mà em có lấy thì giữa tháng sau em mới chuyển cho chị được chị nhé, bởi vì vợ con nó xuất viện đã chị nhé, trong tháng sau, giữa tháng sau em chuyển cho chị chị nhé”*, bà N trả lời *“Ờ ...ờ”*. Như vậy, giữa các bên đã có thỏa thuận về việc huỷ bỏ hợp đồng góp vốn mua đất ngày 05/10/2024, hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024 và ông T cam kết sẽ hoàn trả lại cho ông T1, bà N số tiền đã góp vốn và dùng để đặt cọc là 20.000.000 đồng. Bà N cho rằng sau khi nói chuyện với ông T thì ông T1 không đồng ý nhưng bà N là một bên trong hợp đồng đã đồng ý và bà N, ông T1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện ông T1 không đồng ý với ý kiến đồng ý huỷ bỏ hợp đồng của bà N. Mặt khác, khi ông T, bà X ký kết lại hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2025 thì vợ chồng ông Rơ Mah Y1, bà Rơ Châm A L cũng không có ý kiến gì liên quan đến việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024. Do vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên huỷ bỏ hợp đồng góp vốn ngày 05/10/2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với yêu cầu của ông T, bà X về việc yêu cầu số tiền góp vốn 20.000.000 đồng của ông T1, bà N thuộc quyền sở hữu của ông T, bà T1 và buộc ông T1, bà N bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần số tiền là 30.000.000 đồng:

Qua cuộc nói chuyện ngày 25/4/2025 thể hiện các bên đã thoả thuận việc huỷ bỏ hợp đồng và ông T đã cam kết trả lại cho ông T1, bà N số tiền góp vốn dùng để đặt cọc là 20.000.000 đồng. Việc huỷ bỏ hợp đồng là do hai bên thoả thuận, cả hai bên đều không có lỗi nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X về việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng góp vốn ngày 05/10/2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024, nên buộc ông T1, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X về việc yêu cầu số tiền góp vốn của ông T1, bà N là 20.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông T, bà X và buộc ông T1, bà N bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần số tiền là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, Toà án chỉ buộc ông T, bà X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu được sở hữu số tiền 20.000.000 đồng mà không buộc phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng là có thiếu sót, nên HĐXX sửa án sơ thẩm buộc ông T, bà X phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông T1, bà N. Sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn ông T1, bà N được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về phần án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 288, Điều 385, Điều 423, Điều 427 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS- ST ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Gia Lai về phần án phí dân sự sơ thẩm.

1. Tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng góp vốn mua đất ngày 05/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N và hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2024 được giao kết giữa ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N với ông Rơ Châm Y, bà Rơ Châm A.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X về việc yêu cầu số tiền góp vốn của ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N là 20.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X và buộc ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần số tiền là 30.000.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Tiến T và bà Nguyễn Thị Thanh X phải liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N số tiền góp vốn là 20.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng.
- Ông Nguyễn Tiến T, bà Nguyễn Thị Thanh X phải chịu 2.500.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.050.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001019 ngày 30/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông T, bà X còn phải chịu 1.450.000 đồng.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho ông T1, bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000164 ngày 07/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6.2. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 9 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 9 - Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy