

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày 04-4-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Ân

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 112/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm: 199x; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2024); vắng mặt (có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn: Bà **Võ Thị Kim L**, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 198x; địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2024); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đình K, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã N.H, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm: 199x

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn T và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/4/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn T và bị đơn bà Võ Thị Kim L đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Nhĩ Sự, xã Ninh Thân, thị xã Ninh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN462155, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01166 do Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cấp ngày 14/8/2018. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang là 6 mét tiếp giáp với thửa đất số 805, chiều dài kéo dài hết thửa đất, trong đó có 60 m² đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng). Ông T đã đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng với thỏa thuận là trong thời gian 90 ngày (từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 25/7/2022), bà L phải thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận nêu trên, bà L vẫn không thực hiện thỏa thuận theo cam kết. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện nhưng bà cứ hẹn sẽ tách thửa chuyển nhượng cho ông T. Năm 2022, ông T đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa thụ lý theo thông báo thụ lý số: 231/2022/TLST-DS ngày 17/11/2022. Tại Tòa án, bà L nói ông T rút đơn để bà làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng, tin lời bà L, ông T đã rút đơn khởi kiện để bà L thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng bà vẫn không thực hiện. Về số tiền ông T đặt cọc cho bà L để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là tài sản góp vốn giữa ông T và bà Nguyễn Thị Đình K. Ông T và bà K thỏa thuận mỗi người góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên là 1/2 giá trị thửa đất. Trong đó, tiền đặt cọc là ông T góp 25.000.000 đồng, bà K góp 25.000.000 đồng và thỏa thuận ông T là người đại diện để ký hợp đồng với bà L. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bà Võ Thị Kim L phải hoàn trả lại cho ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đình K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc theo thỏa thuận gấp 3 lần tiền cọc là 150.000.000 đồng; tổng cộng: 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 04/9/2024 nguyên đơn rút

một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, đề nghị bị đơn bà Võ Thị Kim L phải trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Võ Thị Kim L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 25/4/2022, mẹ của ông là bà Võ Thị Kim L và ông Phạm Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 848, tờ bản đồ số 20 tại thôn Nhĩ Sự, xã Ninh Thân có chiều ngang 6 mét tính từ bên trái thửa đất, chiều dài hết đất số tiền 50.000.000 đồng. Theo đó hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc: 03 tháng, kể từ ngày 25/4/2022 đến 25/7/2022, thời gian này để ông T làm thủ tục tách thửa, sau đó hai bên sẽ cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông T giao hết số tiền còn lại là 440.000.000 đồng.

Bà L và ông T thoả thuận ông Tuấn là người làm thủ tục tách thửa nhưng ông T liên tục hứa hẹn, tháng này qua tháng khác không chịu làm, hết thời hạn đặt cọc không tách được thửa nên bà L và ông T không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông T phải mất số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nêu trên.

Ban đầu các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 510.000.000 đồng, nhưng các bên thống nhất ông T là người chịu trách nhiệm tách thửa nên bà L bớt cho ông T 20.000.000 đồng, giá chuyển nhượng còn 490.000.000 đồng; đến khi nào cần bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ cùng ông T giao giấy tờ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục.

Khi ông T liên hệ cơ quan đo đạc xuống đo thì phần đất thoả thuận chuyển nhượng có chồng lên một phần giếng nước và góc bếp của nhà bà L đã xây dựng trước đó, thời điểm phát hiện khoảng tháng 6, 7 năm 2023, trong khi trước đó ông T không hề nói gì, mà còn yêu cầu mua thêm khoảng 20 m² để đủ điều kiện ra sổ. Vì thế, để đảm bảo cho quyền lợi của người bán, bà L yêu cầu ông T phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 440.000.000 đồng thì bà L mới tiến hành dỡ nhà, lấp giếng, bàn giao đất cho ông T nhưng ông T không đồng ý. Năm 2023, ông T không tiếp tục chồng cọc mà yêu cầu bà L dỡ nhà trả mặt bằng, bà L không đồng ý. Việc đo đạc này sau thời hạn đặt cọc, tức đã qua ngày 25/7/2022, cụ thể ngày nào thì ông không nhớ.

Năm 2022, ông T đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà L. Tại phiên tòa ngày 31/7/2023, ông T đề nghị tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất, bị đơn đồng ý vì thế ông T rút đơn khởi kiện. Sau đó, ông T tiếp tục liên hệ để làm thủ tục tách thửa, hứa hẹn với bà L là 1 tháng nữa là xong. Lúc này, bà L yêu cầu ông T đưa trước cho bà L số tiền 250.000.000 đồng trong số 440.000.000 đồng còn lại, thời hạn gia hạn thêm khoảng 1-2 tháng để hoàn tất giấy tờ, ông T hứa hẹn trong tháng 7 là xong và sẽ giao hết số tiền còn lại, bà L

có yêu cầu làm giấy cam đoan nhưng ông T không làm. Đến nay, ông T không thực hiện được việc tách thửa và vì thế việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của ông T. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L trình bày:* Thống nhất lời trình bày của bị đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Đình K trình bày:*

Vào tháng 4/2022, bà và ông Phạm Văn T thỏa thuận góp vốn để đầu tư kinh doanh bất động sản. Sau khi thỏa thuận với nhau xong thì ông T là người đại diện để ký hợp đồng đặt cọc với chủ đất.

Ngày 25/4/2022, ông T đã đại diện ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị Kim L để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Nhĩ Sự, xã Ninh Thân, thị xã Ninh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01166 do Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cấp ngày 14/8/2018. Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang là 6 mét tiếp giáp với thửa đất số 805, chiều dài kéo dài hết thửa đất, trong đó có 60 m² đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng với thỏa thuận là trong thời gian từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 25/7/2022, bà L phải thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về số tiền ông T đặt cọc cho bà L để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là tài sản góp vốn giữa bà K và ông T với thỏa thuận mỗi người góp 1/2 giá trị thửa đất. Trong đó tiền đặt cọc của bà K là 25.000.000 đồng, ông T 25.000.000 đồng. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng vì lý do công việc, bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày:*

Bà là con của bà Võ Thị Kim L. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Nhĩ Sự, xã Ninh Thân, thị xã Ninh Hòa thì bà đã được mẹ bà thông báo và bà đồng ý với việc ký kết hợp đồng này. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý. Vì khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, gia đình bà đã đồng ý bán, nay ông T không mua nữa thì ông T phải chịu mất cọc. Vì lý do ở xa, đi lại khó khăn, bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số: 112/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc yêu cầu bị đơn bà Võ Thị Kim L phải trả lại cho nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đình K số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 ký kết giữa bà Võ Thị Kim L và ông Phạm Văn T có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện.

Bị đơn bà Võ Thị Kim L phải trả cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đình K số tiền cọc 50.000.000 đồng (Trong đó trả cho ông Phạm Văn T 25.000.000 đồng, trả cho bà Nguyễn Thị Đình K 25.000.000 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Võ Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Phạm Văn T 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006000 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quy định việc thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L gửi đơn kháng cáo đề ngày 03/10/2024 đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Kim L trình bày: Trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Kim L không có chữ ký của ông; nhưng thực tế ông có biết và đồng ý với việc

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận ông Phạm Văn T là người chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan, đơn vị, người đo vẽ và làm thủ tục tách thửa; còn bà L là người sẽ đứng ra ký các văn bản, giấy tờ khi Cơ quan nhà nước yêu cầu chủ sử dụng đất ký xác nhận; việc này các bên chỉ nói với nhau bằng miệng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông và ông T đã có sự liên lạc, trao đổi thông tin để thực hiện việc tách thửa mà ông đã cung cấp cho Tòa án. Hết thời hạn đặt cọc, ông T chưa thực hiện xong việc tách thửa nên xin gia hạn và bà L đã đồng ý; nhưng hai bên không chốt cụ thể là hạn cuối cùng khi nào. Do giá đất bị giảm so với khi ký hợp đồng đặt cọc nên nay ông T đã tự ý không mua đất nữa. Ông T là người có lỗi nên ông T phải chịu mất tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được thực hiện hoàn toàn do lỗi của bị đơn là không đúng. Vì vậy, ông kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà L trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng.

Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 12/3/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày là không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đình K trình bày là giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Kim L ngày 25/4/2022. Buộc bị đơn bà Võ Thị Kim L phải trả cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đình K số tiền cọc 50.000.000 đồng; mỗi người là 25.000.000 đồng. Về án phí dân sự, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo đề ngày 03/10/2024 của ông Nguyễn Tấn L đối với bản án sơ thẩm số: 112/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa được gửi đến Tòa án ngày 04/10/2024 là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T là bà Nguyễn Thị Thúy K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đình K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh X vắng mặt lần thứ hai không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L:

[3.1]. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, có cơ sở khẳng định: Ngày 25/4/2022, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Kim L đã tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 848 (có chiều ngang là 6m tiếp giáp với thửa đất số 805, chiều dài kéo dài hết thửa đất, trong đó có 60 m² đất thổ cư), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Nhĩ Sự, xã Ninh Thân, thị xã Ninh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN462155, số vào sổ cấp GCN: CH 01166 do Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa cấp ngày 14/8/2018 đứng tên hộ bà Võ Thị Kim L; giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc này là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Xét nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.2.1]. Trong hợp đồng đặt cọc không có ghi nội dung là bên nào có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa đối với phần đất cam kết chuyển nhượng để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng tại nội dung tin nhắn qua điện thoại ông T gửi cho ông L (con bà L) ngày 30/4/2022 có nội dung: *Ông coi chốt ranh nhanh để người ta làm sổ nữa kéo dài thời gian ko kịp hợp đồng tui ko chịu đâu nha...Chỗ Cảnh xuống đo, là trực thuộc địa chính nhà nước* (bút lục: 39). Như vậy, việc ông L cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ông T là người trực tiếp liên hệ với đơn vị đo vẽ hiện trạng đất để tiến hành thủ tục tách thửa và bà L là người sẽ thực hiện việc ký các văn bản, giấy tờ có liên quan để thực hiện việc tách thửa đất là có cơ sở.

[3.2.2]. Theo hợp đồng đặt cọc, phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 6m tính từ bên trái sang theo hướng của sổ đỏ. Quá trình đo đạc thửa đất 848 thì phát hiện thửa đất 848 thực tế bà L quản lý, sử dụng có diện tích lớn hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận; trong đó, có phần đất lấn sang đất nghĩa địa thuộc thửa 805 có chiều ngang 3,9m. Do đó, hai bên thống nhất phần đất cam kết chuyển nhượng có chiều ngang 6m không lấy theo ranh phần đất bà L quản lý, sử dụng thực tế mà theo ranh được cấp trong sổ đỏ. Tuy nhiên, việc này dẫn đến chồng lấn lên phần đất có nhà mà bà L đã xây dựng ở trước đó; điều này được thể hiện tại Sơ đồ bản vẽ thửa đất số 848 do Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Địa chính Ninh Hòa cung cấp năm 2023 (bút lục: 76). Do hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc xử lý đối với phần nhà này nên phát sinh tranh chấp.

[3.2.3]. Như trên đã nêu, khi ký hợp đồng đặt cọc các bên chỉ thỏa thuận việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bao gồm nhà trên đất. Hai bên không biết phần đất cam kết chuyển nhượng có lấn sang thửa đất 805 liền kề và cũng không biết phần đất nếu chuyển nhượng theo ranh giới được cấp trong sổ sẽ chồng lên phần nhà mà bà L đã xây dựng ở trước đó. Theo công văn số: 2071/CNNH ngày 04/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa về cung cấp thông tin thì phần đất dự kiến tách thửa chuyển nhượng diện tích 156,4 m², chiều ngang 6m đủ điều kiện tách thửa khi ranh tách thửa đất không ảnh hưởng đến công trình nhà ở hiện trạng, nếu ranh tách thửa đất ảnh hưởng đến công trình nhà ở hiện trạng thửa đất thì không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì phần đất nêu trên không đủ điều kiện tách thửa, vì ranh tách ảnh hưởng đến công trình nhà ở hiện trạng mà bà L đã xây dựng.

[3.2.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định thời hạn đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 25/7/2022, nhưng khi hết hạn đặt cọc ông T xin gia hạn và bà L đồng ý nhưng không nói rõ thời hạn cuối cùng là khi nào. Theo hồ sơ thì nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm thời hạn đặt cọc, ông T không muốn tiếp tục việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu bị đơn bà L trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Trong trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy cần chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà L; đồng thời, bà L hoàn trả lại cho ông T, bà K 50.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp.

[3.2.5]. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất này giữa hai bên không được thực hiện hoàn toàn là do lỗi của bị đơn là không đúng. Đồng thời, việc tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà L trả lại cho ông T và bà K 50.000.000 đồng tiền cọc, nhưng đồng thời tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa bà Võ Thị Kim L và ông Phạm Văn T có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[3.2.6]. Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên cho thấy, việc ông L kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên bà L trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông T và bà K; cũng như việc bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại một phần nội dung quyết định bản án sơ thẩm cho đúng.

[4]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Mặc dù kháng cáo của ông L không được chấp nhận; nhưng do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, trong đó có nội dung liên quan đến kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên không đúng là có cơ sở, nên ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Võ Thị Kim L về việc trả tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T. Buộc bị đơn bà Võ Thị Kim L phải trả cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Đình K số tiền cọc 50.000.000 đồng (mỗi người là 25.000.000 đồng).

3. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa bà Võ Thị Kim L và ông Phạm Văn T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Võ Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng.

4.2. Hoàn lại cho ông Phạm Văn T 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006000 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006371 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa.

6. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã Ninh Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín