

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Thái Quốc Bảo- Kiểm sát viên.

Ngày 30/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2025/TLPT-DS ngày 26/5/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2025/QĐPT-DS ngày 3 tháng 7 năm 2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ B, khu phố K, phường L, thành phố Hồ Chí Minh. “Có mặt”

2.Bị đơn: Bà Đinh Thị L1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh. “Có mặt”

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh 1996; Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh. “Có mặt”

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị L1, sinh 1968.(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Thế L trình bày:

Ngày 08/12/2021, ông L ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị L1 để nhận chuyển nhượng của bà L1 diện tích đất khoảng 288m² (chiều ngang 12m và chiều dài khoảng 24m, trong đó có 100m² đất ở) thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số

23 xã L, huyện Đ (N là huyện L) do bà L1 đứng tên chủ sử dụng, với giá là 1.190.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 08/12/2021 đến ngày 30/4/2022. ông L đã đặt cọc cho bà L1 số tiền 850.000.000 đồng.

Từ khi đặt cọc đến nay bà L1 không thực hiện tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông L. Theo tìm hiểu ông L được biết bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho người khác (Trong đó có cả diện tích đất đã nhận cọc của ông L) nên không thể làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông L;

Nay ông L khởi kiện, yêu cầu:

+Chấm dứt các hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và ngày 09/5/2022 giữa ông L và bà Đinh Thị L1;

+Buộc bà L1 trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận 850.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 850.000.000 đồng, tổng cộng là 1.700.000.000 đồng.

+Ông L xin rút yêu cầu bà L1 trả tiền lãi 35.955.000 đồng.

**/ Tại các bản khai Bị đơn bà Đinh Thị L1 trình bày:*

Cuối năm 2021, bà L1 có nhu cầu bán một phần đất, thông qua môi giới bà L1 gặp ông L trao đổi về việc mua bán đất. Sau khi ông L xem giấy tờ và đất, ông L đồng ý mua diện tích 288m² (Trong đó 100m² đất ở) thuộc một phần thửa số 295, tờ bản đồ số 23 xã L, huyện Đ, giá 1.200.000.000 đồng, giảm 10.000.000 đồng để trả chi phí tách thửa, giá mua bán còn là 1.190.000.000 đồng;

Ngày 08/12/2021 bà L1 và ông L ký hợp đồng đặt cọc đất, thời gian hẹn công chứng kể từ ngày 08/12/2021 đến ngày 30/4/2022. Do bà L1 không biết chữ nên hai bên thỏa thuận ông L có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L đã chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Khi đến hẹn công chứng chuyển nhượng đất, ông L không đến và cũng không liên hệ với bà L1. Đến ngày 09/5/2022, ông L mới qua nhà bà L1 để trao đổi về việc làm thủ tục tách thửa, sang tên đất. Theo ông L, thửa đất nêu trên không thể tách thửa vì có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngưng tách thửa. Do đó, ông L yêu cầu bà L1 ký giấy cọc thêm số tiền 400.000.000 đồng với mục đích là giữ lại đất đã đặt cọc và đợi khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thì tiếp tục tách thửa.

Sau khi thỏa thuận, trao đổi thì bà L1 chấp nhận và ông L đồng ý giao cho bà L1 thêm số tiền cọc 400.000.000 đồng để cọc thêm tiền mua đất. Số tiền còn lại 340.000.000 đồng hẹn trong 150 ngày kể từ ngày 09/5/2022 đến ngày 09/10/2022 sẽ công chứng và giao hết cho bà L1. Nhưng đến ngày 09/10/2022 là thời gian hẹn công chứng vẫn chưa có văn bản nào của cơ quan nhà nước cho phép thực hiện thủ tục tách thửa đất. Do đó bà L1 và ông L thỏa thuận sẽ đợi thêm một khoảng thời gian mới ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trong khoảng thời gian này, gia đình bà L1 gặp khó khăn, cần gấp tiền vì vậy bà L1 đã đưa giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để cầm cố cho một người khác nhưng do không biết chữ nên đã bị lừa dối ký hợp đồng ủy quyền, sau đó thửa đất đã bị chuyển nhượng cho người khác. Sự việc đã được Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết xong, nay đang chờ đóng tiền thi hành án để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra là tách thửa đất cho ông L. Bà L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông L, vì theo thỏa thuận thì ông L là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa nên ông L cho rằng bà L1 viện nhiều lý do để không thực hiện hợp đồng là không đúng sự thật. Theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 thì đến ngày 30/4/2021 là hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và giao số tiền chuyển nhượng còn lại nhưng ông L không đến và cũng không thông báo cho bà L1 biết nên ông L là người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Bà L1 yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc vì vụ việc tranh chấp tới thửa đất này đã giải quyết xong, lấy giấy chứng nhận tách thửa đất và chuyển nhượng cho ông L.

**/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Bà H là con ruột của bà Đinh Thị L1. Ngày 08/12/2021, bà L1 và ông L ký hợp đồng đặt cọc. Bà H có hỗ trợ bà L1 xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc vì bà L1 không biết chữ và không rành về giấy tờ nên có thỏa thuận giao cho ông L làm thủ tục tách thửa. Số tiền đặt cọc ông L giao do bà L1 nhận, bà H không nhận số tiền này. Quá trình sau đó, ông L tự liên hệ với bà L1, tự làm thủ tục tách thửa. Đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc nhưng không thấy ông L liên hệ với bà L1 để đi công chứng, chờ mãi cho tới ngày 09/5/2022 ông L qua nhà bà L1 yêu cầu ký giấy vay tiền do phần đất không thể tách thửa nhưng bà H không đồng ý. Sau đó, bà L1 và ông L đã tự thỏa thuận với nhau để ký lại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/5/2022, số tiền đặt cọc thêm là 450.000.000 đồng, với mục đích để giữ phần đất đã đặt cọc, chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa, bà H có ký xác nhận và bà L1 nhận số tiền cọc này từ ông L. Cuối năm 2022, vì cần gấp một khoản tiền để giải quyết việc gia đình nên bà L1 đã đưa Giấy chứng nhận cầm cố cho một người khác. Quá trình sau đó bà L1 trao đổi với ông L để chờ thêm thời gian có kết quả Tòa án giải quyết liên quan đến việc cầm cố nhưng ông L không đồng ý và đã khởi kiện đến Tòa án để giải quyết tranh chấp. Theo thỏa thuận việc làm thủ tục tách thửa hai bên đã thảo thuận giao cho ông L làm. Ông L đã tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa đất, nhưng do ông L chậm trễ nên không thực hiện được. Bà L1 đã hỗ trợ ông L hết sức, không phải cố tình không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng đất cho ông L như trong đơn kiện. Đến nay bà L1 vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trên, nhưng vì đất có tranh chấp trong một vụ án khác và nay đã giải quyết xong, chỉ chờ bà L1 thi hành khoản tiền 500.000.000 đồng sẽ lấy giấy chứng nhận ra tách thửa chuyển nhượng đất cho ông L.

Bà H chỉ hỗ trợ bà L1 xem xét giấy tờ nhà đất, hợp đồng và ký xác nhận nội dung. Còn các thỏa thuận khác bà H không biết.

/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của **Tòa án nhân dân huyện Long Đất; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế L đối với yêu cầu bị đơn bà Đinh Thị L1 trả số tiền lãi 35.955.000 đồng.

+Buộc bị đơn bà Đinh Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế L số tiền đặt cọc đã nhận là 850.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, tổng cộng là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

+Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2022 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Thế L và bên nhận đặt cọc bà Đinh Thị L1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 9/4/2025 bị đơn bà L1 có đơn kháng cáo, với nội dung: Đề nghị Sửa án sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Lỗi không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do lỗi của bà L1; Do đó bà L1 phải trả lại tiền cọc và phạt cọc; Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Đơn kháng cáo của bị đơn bà L1 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.]Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 35.955.000 đồng, nay xin rút yêu cầu này. Xét thấy, việc nguyên đơn rút yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này.

[2.2.]. Xác định lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc:

+Tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng (ông L) sẽ làm thủ tục tách thửa đất, ngày 30/4/2021 ra công chứng ký hợp đồng; Nếu trở ngại về tách thửa thì hoàn lại tiền cọc.

Ngày 30/4/2021 không ký được hợp đồng, vì lý do thời điểm này nhà nước chưa cho tách thửa sang tên.

+ Đến ngày 09/5/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc khác (ngày 09/5/2022) và ghi lại tổng số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng, hẹn ngày 9/10/2022 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng;

Theo nội dung hai bên thỏa thuận: bên A (bà L1) có nghĩa vụ làm thủ tục chỉnh lý (chỉnh lý biến động đất), tách thửa đất cho bên B (ông L),

K vay 850.000.000 đồng (ông L) đã cọc. (tiền vay không có trả chuyển sang đặt cọc) Nếu trở ngại về tách thửa thì hoàn trả lại tiền cọc.

Ngày 9/10/2022 không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng được (cả hai bên đều thừa nhận ngày này cơ quan có thẩm quyền chưa cho tách thửa sang tên)

Đến nay việc tách thửa đất cũng chưa thực hiện xong, nay ông L không đồng ý tách thửa, không mua nữa.

Như vậy không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất theo thời gian quy định tại hợp đồng đặt cọc là do nguyên nhân khách quan (nhà nước chưa cho phép) không phải lỗi của bên nào.

Căn cứ Điều 123, 131, 328 Bộ luật dân sự; Nghị Quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bị hủy; không phạt cọc; bà L1 phải trả lại tiền cọc cho ông L, không ai có lỗi nên không ai bồi thường cho ai.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phạt cọc là không đúng quy định của pháp luật, nên sửa án sơ thẩm do lỗi chủ quan của thẩm phán.

[3] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L1 phải chịu 850.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (450.000.000 đồng x 3 %) = 37.500.000 đồng.

Ông L phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận là 850.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (450.000.000 đồng x 3 %) = 37.500.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên bà L1 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002434 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Đất.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Chấp nhận một phần kháng cáo và Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; **Chấp nhận một phần kháng cáo** của bà L1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số *số* 12/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 của **Tòa án nhân dân huyện Long Đất (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13)**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 280, Điều 328, Điều 423, Điều 425, khoản 2 Điều 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26,27,29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử nội dung khởi kiện về việc yêu cầu bà Đinh Thị L1 trả số tiền lãi 35.955.000 đồng (Ba mươi lăm triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế L:

+Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2022 giữa ông Nguyễn Thế L với bà Đinh Thị L1.

+Buộc bà Đinh Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thế L số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng (T tám trăm triệu đồng);

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.500.000 đồng (ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Thế L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.500.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004751 ngày 23 tháng 02 năm 2024; số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004752 ngày 23 tháng 02 năm 2024 và số tiền 18.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003062 ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông L còn phải chịu 17.550.000 đồng. (mười bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà L1 không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002434 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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 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, 7b và Điều 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 30/7/2025

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh.
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh.
- TA, VKSND khu vực 13.
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.(55)

Đã Ký

Trịnh Hoàng Anh