

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 233/2025/DS-PT
Ngày: 01/8/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Hồng Hà**

Ông **Nguyễn Văn Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Thanh Thảo** – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Anh Tuấn**- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 tháng 6 và ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 20 tháng 2 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, các quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa, thông báo thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945; nơi đăng ký thường trú: Số nhà B, đường A, Phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nơi cư trú hiện nay: Số A, đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: Anh Huỳnh Thái Khôi N, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số nhà A, đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, là người đại

diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2025): có mặt.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tú L, sinh năm 1981; nơi ĐKHKTT: Số nhà G, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nơi cư trú hiện nay: Số nhà C, Khu phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh: vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Thái Thị Hồng L, sinh năm 1966;

3.2. Anh Huỳnh Thái Khôi N, sinh năm 1988;

3.3. Chị Nguyễn Phương T, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn T: Bà Thái Thị Hồng L – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số nhà A, đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Hồng L, chị Nguyễn Phương T và Công ty trách nhiệm hữu hạn T: Anh Huỳnh Thái Khôi N (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2025): có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

5. Người kháng nghị: Viên trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 3 năm 2024 cùng các lần hòa giải tiếp theo và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Vào ngày 23/6/2009 bà H và chị L có ký với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đối với căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; theo hợp đồng thì chị L chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho bà H với giá là 3.000.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với chị L thì bà H đã thanh toán cho chị L số tiền 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại bà H trả nợ thay cho chị L tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V, số tiền bà H đã thanh toán là 2.693.795.513 đồng; việc bà H thỏa thuận trả nợ thay cho chị L được sự đồng ý của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V. Bà H đã trả tiền cho chị L đến năm 2014 thì thanh toán xong khoản nợ của chị L tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V, tổng cộng số tiền bà H đã trả cho chị L bao gồm tiền đặt cọc là 3.893.795.513 đồng. Sau khi bà H thanh toán xong toàn

bộ khoản tiền nợ của chị L tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V thì bà H đã liên hệ với chị L để yêu cầu chị L tiến hành các thủ tục sang tên đối với căn hộ nêu trên theo quy định của pháp luật nhưng chị L không thực hiện, chị L lập văn bản là tờ xác nhận vào ngày 09/12/2014 để yêu cầu bà H liên hệ với ông Trương Văn V là chủ doanh nghiệp tư nhân N để thực hiện các thủ tục sang tên căn hộ theo quy định của pháp luật. Bà H có liên hệ với ông V để làm thủ tục sang tên đối với căn hộ nêu trên nhưng ông V trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V khi nào làm thủ tục được ông V sẽ báo cho bà H biết để bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ riêng lẻ số 15 theo quy định của pháp luật, nhưng từ năm 2014 đến năm 2018 ông V không thông báo cho bà H biết thông tin gì hết, sau đó ông V bị thu hồi giấy phép kinh doanh, từ năm 2018 đến năm 2022 bà H có liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V để hỏi thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng lẻ số 15, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V có ra giấy mời chị L để gặp bà H giải quyết yêu cầu của bà H nhưng chị L không đến.

Hiện nay, căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã được cấp giấy chứng nhận cho chị L.

Từ năm 2009, khi bà H ký hợp đồng đặt cọc với chị L thì bà H, bà L và anh N đã sinh sống và kinh doanh, hiện tại bà H sinh sống ở Phường E, thành phố V, còn căn hộ riêng lẻ số 15 ngoài bà L là chủ tiệm T còn có anh N và chị T sinh sống, ngoài ra thì không còn ai sinh sống tại căn hộ riêng lẻ nêu trên. Anh và chị T, bà L đã sinh sống ổn định và không có ai đến ngăn cản hay tranh chấp gì hết, nên anh không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Từ khi chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 15/9/2023 đến nay thì không có tổ chức tín dụng nào đến để định giá căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Trước đây khi bà H thực hiện thủ tục khởi kiện có yêu cầu ông Trương Văn V, bà Nguyễn Thị Diễm T, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn

tỉnh V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng nay bà H xác định bà H chỉ tranh chấp căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đối với chị L; ông Trương Văn V, bà Nguyễn Thị Diễm T, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh V không có liên quan đến tranh chấp giữa bà H và chị L; bà H chỉ yêu cầu chị L thực hiện các thủ tục cần thiết để sang tên đối với căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Nay bà H yêu cầu Tòa án buộc chị Nguyễn Thị Tú L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Tú L; buộc chị Nguyễn Thị Tú L thực hiện thủ tục sang tên đối với căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Tú L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2009 và yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Tú L thực hiện thủ tục sang tên đối với căn hộ riêng lẻ số 15, tầng 1 khu thương mại và nhà ở liên kế, thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 11, tại Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ, xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, không áp dụng pháp luật nội dung; nhận định, quyết định không phù hợp với chứng cứ tại hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Tú L trả 3.893.795.513 đồng tiền gốc; bồi

thường 1 lần số tiền cọc là 2.400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị căn hộ theo định giá 5,834.204.487 đồng. Tổng cộng, yêu cầu bà L phải trả 12.180.000.000 đồng và giá trị thiệt hại khác. Các nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

Do bà L trình bày bà Nguyễn Thị Diễm T đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ nên nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc bà T trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L để bà L lập thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ cho bà H.

Về lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn yêu cầu xác định bà L có lỗi toàn bộ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về nội dung kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, không thu thập chứng cứ về giá, không đo đạc, không làm rõ ai đang quản lý, sử dụng đất, sở hữu nhà và hình thức sử dụng đất, sở hữu chung hợp nhất gồm bà T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần công trình sử dụng chung của các căn hộ cùng địa chỉ thửa đất số 307. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T và những người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản chung tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng, nhận định và đánh giá chứng cứ không đúng với thực tế theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai về việc căn hộ số thứ tự 13 theo hợp đồng đặt cọc và căn hộ S H là một. Hiện tại, bà H và gia đình đang quản lý, sử dụng theo hợp đồng nhưng chị L không thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-BTVQH14 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. Chấp nhận Kháng nghị và một phần yêu cầu kháng cáo. Hủy

bản án dân sự sơ thẩm và chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn phát biểu quan điểm về án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, các đương sự khác vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về việc yêu cầu xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà ở căn hộ. Việc thu thập, đánh giá chứng cứ, chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 307 có nguồn gốc từ thửa 303 do bà Nguyễn Thị Diễm T thực hiện thủ tục tách thửa, đồng thời, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 21/02/2023 (BL 428), nguồn gốc trúng đấu giá đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (BL 317) có liên quan việc xử lý nợ của Doanh nghiệp tư nhân T3 do ông Trương Văn V làm chủ doanh nghiệp. Theo Công văn số 5673/VPĐKĐĐ ngày 21/10/2024 và Công văn 197/VPĐKĐĐ ngày 16/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V về việc cung cấp thông tin, tài liệu đất đai, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cấp cho thửa 307 và căn hộ số 15 đều thể hiện quyền sử dụng đất thuộc hình thức sở hữu chung (BL379). Tại giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước, người nộp tiền lệ phí trước bạ nhà đất thửa 307 là bà Nguyễn Thị Diễm T (do bà Nguyễn Thị Mỹ N1 ký nộp).

Tại bản khai ý kiến ngày 29/7/2025, bà Nguyễn Thị Tú L trình bày, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn hộ số 15 hiện do bà T đang quản lý. Bà T có yêu cầu giải quyết liên quan đất và căn hộ thông tầng từ tầng hầm đến tầng 4, gồm cả căn hộ số 15 tầng 1 hiện bà H và D đang

quản lý. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn cũng yêu cầu N, ông Trương Văn V (chủ N), bà Nguyễn Thị Diễm T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T và những người có liên quan quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản chung tham gia tố tụng là không đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc đánh giá chứng cứ, chứng minh: Theo Công văn số 812/VPĐKĐĐ ngày 16/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V, căn hộ số 13 tại địa chỉ số A, Khu T là cùng một căn hộ hiện do bà Nguyễn Thị Tú L đứng tên. Tại cấp phúc thẩm, bà L yêu cầu xem xét trong trường hợp không chuyển nhượng căn hộ thì giải quyết tiền lãi ngân hàng cản trừ tiền cho thuê mặt bằng. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng yêu cầu xác định lỗi và buộc bị đơn bồi thường. Đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp đối tượng hợp đồng là căn hộ không thể thực hiện được. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định, đo đạc, định giá, không xác minh, làm rõ nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện và lỗi của các bên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có các vi phạm khác như kháng nghị và quan điểm vị đại diện Viện kiểm sát đã phân tích. Do vậy, để đảm bảo các nguyên tắc xét xử, các vi phạm tố tụng và việc xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm và chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, do hủy bản án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở” giữa nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H và bị đơn, chị Nguyễn Thị Tú L.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Khu vực 1 - Vĩnh Long (kế thừa quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- VKSND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu