

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 868/2025/DS-PT

Ngày: 06-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

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 tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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.

Trong các ngày 30 tháng 7 và 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 133/2025/TB-TA ngày 19 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 10435/TB-TA ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1963 và ông Phạm Văn N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số B V, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Văn V, sinh năm 1970.

Địa chỉ liên hệ: Tổ F, thôn L, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 19-9-2023 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trương Thị K, sinh năm 1971 và ông Lê Đình C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: B tầng 14 Chung cư P N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Thế K1, sinh năm 1975.

2. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ liên hệ: 748/9 B (số mới: 110/11 B), Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 18-01-2024 (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số B N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh Đ – Trưởng văn phòng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Chu Văn V, sinh năm 1970.

Địa chỉ liên hệ: Tổ F, thôn L, xã T, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Chu Văn V – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Chu Văn V trình bày:

Ngày 28-3-2022, vợ chồng bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N cùng vợ chồng bà Trương Thị K, ông Lê Đình C đã thoả thuận ký Hợp đồng bán đất viết tay với nội dung: Bà P, ông N chuyển nhượng cho bà K, ông C quyền sử dụng đất có diện tích 1.152m² thuộc thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng 13.200.000.000 đồng. Các bên thoả thuận diện tích đất 1.152m² nêu trên sẽ được tách ra thành 12 thửa đất, thời hạn thực hiện thủ tục tách thửa là 14 tháng kể từ ngày đặt cọc. Sau khi tách được 12 thửa nhỏ thì các bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà K, ông C sẽ có trách nhiệm thanh toán 3.200.000.000 đồng còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng trên thì phía bà P, ông N đã nộp đơn xin tách thửa tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền, làm đơn xin hiến đất làm đường để đủ điều kiện tách thửa, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có kết quả giải quyết đơn của bà P, ông N.

Đến ngày 28-5-2023, bà K, ông C đã yêu cầu bà P, ông N ký Biên bản thoả thuận viết tay với nội dung như sau:

Hai bên thống nhất kết thúc hợp đồng mua bán đất ký ngày 28-3-2022, bà P, ông N chấp nhận trả cho bà K, ông C số tiền 12.000.000.000 đồng với lý do bà P, ông N không thực hiện được việc tách thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27 nêu trên thành 12 thửa nhỏ như đã thoả thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022.

Phương thức trả tiền: Ngày 01-6-2023, bà P trả cho bà K số tiền 1.500.000.000 đồng; ngày 01-9-2023, bà P trả cho bà K số tiền 500.000.000 đồng; số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại bà P trả cho bà K trong vòng 02 năm với hệ số trượt giá: Từ ngày 29-5-2023 đến ngày 28-5-2024 là 1,5% /tháng; từ ngày 29-5-2024 đến ngày 28-5-2025 là 2% /tháng.

Cùng với thoả thuận trên, bà K, ông C đã yêu cầu bà P, ông N thế chấp thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27 với diện tích 7.102m² tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để bảo đảm cho việc thanh toán số tiền trên.

Ngày 29-5-2023, bà K, ông C cùng bà P, ông N đã ký hợp đồng thế chấp tại Văn phòng C1, theo hợp đồng thế chấp số 1277 quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD.

Thực hiện thoả thuận, bà P đã chuyển thanh toán cho ông C số tiền 1.500.000.000 đồng, và 155.000.000 đồng tiền lãi của 01 tháng.

Nay bà P, ông N nhận thấy việc ông bà ký vào Biên bản thoả thuận ngày 28-5-2023 và ký Hợp đồng thế chấp ngày 29-5-2023 là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Cụ thể theo thoả thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 thì bà P, ông N đã thực hiện thủ tục tách thửa, cụ thể nộp đơn xin hiến đất làm đường tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên đến nay chưa được phê duyệt là do chính sách của nhà nước, không phải do lỗi của bà P, ông N. Việc bà K, ông C đòi ý không mua đất thì phải chịu mất tiền cọc, bà P, ông N không có nghĩa vụ phải trả lại tiền cọc là 10.000.000.000 đồng cho bà K, ông C, nên thoả thuận tại Biên bản thoả thuận ngày 28-5-2023 là không đúng. Việc bà P, ông N ký vào biên bản thoả thuận này là do bà K có hành vi đe dọa, ép buộc.

Do đó, bà P ông N khởi kiện yêu cầu các nội dung sau:

- Yêu cầu Toà án tuyên hủy thoả thuận tại Biên bản thoả thuận ngày 28-5-2023 ký giữa bà P, ông N và bà K, ông C.

- Yêu cầu bà K, ông C thanh toán lại cho bà P, ông N số tiền 1.500.000.000 đồng và 155.000.000 đồng là tiền bà P, ông N đã thanh toán cho bà K, ông C, tổng cộng là 1.655.000.000 đồng theo Biên bản thoả thuận ngày 28-5-2023.

- Yêu cầu bà K, ông C tiếp tục thực hiện thoả thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022, cụ thể: Bà P, ông N ra Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27 diện tích 1.152m² tọa lạc tại xã T, thị

xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà K, ông C. Bà K, ông C phải tiếp tục thanh toán cho bà P, ông N số tiền 3.200.000.000 đồng. Trường hợp bà K, ông C nhất quyết không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000 đồng.

Yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1227, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 29-5-2023 tại Văn phòng C1 giữa bà K, ông C với bà P, ông N đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27 với diện tích 7.102m² tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Yêu cầu bà K, ông N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27 cho bà P, ông N.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K, ông C, nguyên đơn có ý kiến như sau: Bà P, ông N không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà P xác định việc bà và ông N ký biên bản thỏa thuận viết tay ngày 28-5-2023 là do bị ép buộc. Thực tế bà K, ông C chưa giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng cho ông bà nên nay bà K, ông C yêu cầu ông bà thanh toán số tiền 10.500.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,6%/tháng/10.000.000.000 đồng tính từ tháng 07-2023 đến nay thì ông bà không đồng ý.

Bà P thống nhất hoàn toàn với phần trình bày của ông V và không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên, không bổ sung gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thế K1 trình bày:

Ông xác nhận ngày 28-3-2022, vợ chồng bà Trương Thị K, ông Lê Đình C và bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N đã thỏa thuận ký Hợp đồng bán đất viết tay với nội dung: Bà P, ông N chuyển nhượng cho bà K, ông C quyền sử dụng đất có diện tích 1.152m² thuộc thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng 13.200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đối với diện tích đất 1.152m² sẽ được tách ra thành 12 thửa đất, thời hạn thực hiện thủ tục tách thửa là 14 tháng kể từ ngày đặt cọc. Sau khi tách được 12 thửa nhỏ thì các bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà K, ông C sẽ có trách nhiệm thanh toán 3.200.000.000 đồng còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà P, ông N đã không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể sau thời hạn 14 tháng bà P, ông N vẫn không thực hiện xong thủ tục tách thửa 1000 thành 12 thửa nhỏ để các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, ngày 28-5-2023 giữa 2 bên đã ngồi lại với nhau để thỏa thuận lại, cụ thể: Hai bên thống nhất kết thúc Hợp đồng mua bán đất ký ngày 28-3-2022, bà P, ông N đồng ý thanh toán cho bà K, ông C số tiền 12.000.000.000 đồng với lý

do bà P, ông N không thực hiện được việc tách thửa thành 12 thửa nhỏ đối với thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.152m² tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như đã thoả thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022.

Phương thức trả tiền: Ngày 01-6-2023 bà P trả cho bà K số tiền 1.500.000.000 đồng; ngày 01-9-2023 bà P trả cho bà K số tiền 500.000.000 đồng; số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại bà P trả cho bà K trong vòng 02 năm với hệ số trượt giá: Từ ngày 29-5-2023 đến ngày 28-5-2024 là 1,5% /tháng; từ ngày 29-5-2024 đến ngày 28-5-2025 là 2% /tháng.

Sau đó hai bên thoả thuận lại số tiền 10.000.000.000 đồng được xem là khoản vay bà P, ông N vay của bà K, ông C, thời hạn vay 03 năm, với mức lãi suất 1,6%/tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì bà P, ông N đã thế chấp thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27 với diện tích 7.102m² tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà K, ông C, theo Hợp đồng thế chấp ký tại Văn phòng C1, số công chứng 1277 quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023. Tại hợp đồng thế chấp xác định thửa đất trên được thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn thanh toán 03 năm, lãi suất 1,6%/tháng, tiền lãi được thanh toán một tháng một lần vào ngày cuối tháng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 070005410061 của ông Lê Đình C mở tại Ngân hàng S1.

Thực hiện thoả thuận, ngày 29/5/2023 bà P đã chuyển thanh toán cho ông C số tiền 1.500.000.000 đồng, ngày 28-6-2023 bà P đã chuyển thanh toán cho ông C 155.000.000 đồng tiền lãi của 01 tháng tính từ ngày 29-5-2023 đến ngày 28-6-2023. Sau ngày 28-6-2023 đến nay bà P, ông N đã vi phạm thoả thuận thanh toán như các bên đã thoả thuận ngày 29-5-2023 và đã khởi kiện bà K, ông C tại Tòa án.

Nay ông có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Bị đơn hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông N.

Việc bà P cho rằng ông C, bà K ép buộc bà P, ông N ký Biên bản thoả thuận ngày 28-5-2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-5-2023 là không đúng sự thật. Bị đơn xác định các bên đã tự nguyện thoả thuận ký với nhau biên bản thoả thuận và hợp đồng thế chấp. Trường hợp bà P cho rằng có sự ép buộc, đe dọa từ bà K, ông C thì phải đưa ra chứng cứ để chứng minh.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà K, ông C có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt thoả thuận vay với số tiền 10.000.000.000 đồng thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277 quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023 ký tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Đình C, bà Trương Thị K và bà Đỗ Thị P1, ông Phạm Văn N;

- Yêu cầu bà Đỗ Thị P1, ông Phạm Văn N thanh toán số tiền vay là 10.000.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn nợ theo biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 và tiền lãi với mức lãi suất 1,6%/tháng/số tiền 10.000.000.000 đồng tính từ ngày 01-7-2023 đến ngày xét xử là 2.357.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.857.000.000 đồng.

- Trường hợp bà P, ông N vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu Tòa án tuyên bà K, ông C được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B công nhận quyền sử dụng đất cho bà P, ông N ngày 27-11-2018, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1227 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023 tại Văn phòng C1 để thu hồi nợ.

Người làm chứng ông Chu Văn V trình bày:

Ông xác nhận ông chứng kiến và làm chứng toàn bộ quá trình bà P, ông N và bà K, ông C thỏa thuận các nội dung liên quan đến Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 mà bà P đã cung cấp cho Tòa án. Các nội dung thỏa thuận được đánh máy tại Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 là sự tự nguyện thỏa thuận của bà P, ông N và bà K, ông C. Các bên ký Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 tại nhà riêng của bà P, ông N số 22 V, Phường I, thành phố V. Nội dung như sau: Giữa bà P, ông N và bà K, ông C thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 đã ký giữa 2 bên đối với thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Lý do các bên thỏa thuận chấm dứt vì nhà nước không cho tách thửa 1000 ra thành 12 thửa theo thỏa thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 nên các bên ký biên bản thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng bán đất đồng thời giải quyết số tiền bà K, ông C đã đặt cọc cho bà P, ông N. Cụ thể bà P, ông N đồng ý trả lại cho bà K, ông C tổng số tiền 12.000.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022. Tuy nhiên, bà P, ông N chưa có tiền trả ngay nên các bên thỏa thuận bà P, ông N thế chấp thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán tiền của bà P, ông N đối với bà K, ông C như đã thỏa thuận. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận tiền trượt giá cụ thể tại nội dung đánh máy của Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 như nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án.

Ông xác nhận không phải bà K, ông C ép buộc bà P, ông N ký biên bản thỏa thuận trên mà bà K có nói sẽ chuẩn bị đồ đến nhà bà P ở nếu bà P không trả tiền cho bà K, một phần do ông N bệnh nên muốn sự việc được giải quyết nhanh chóng nên các bên đã tự nguyện ký Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X - Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Lê Đình C, bà Trương Thị K tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại giấy tay Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Lê Đình C, bà Trương Thị K thanh toán số tiền 1.655.000.000 đồng;

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận tại giấy tay Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 ký giữa bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N và ông Lê Đình C, bà Trương Thị K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*, cụ thể:

2.1. Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023 giữa bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N và ông Lê Đình C, bà Trương Thị K ký tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Buộc ông Lê Đình C, bà Trương Thị K hoàn trả cho bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 713545 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27-11-2018 cho ông Phan Trường S, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Phạm Văn N, bà Đỗ Thị P ngày 06-7-2022 đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K đối với nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*, cụ thể:

3.1. Buộc bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N thanh toán cho ông Lê Đình C, bà Trương Thị K số tiền 12.857.333.000 đồng bao gồm 10.000.000.000 đồng là tiền nợ gốc, 500.000.000 đồng là tiền nợ theo Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 và 2.357.333.000 đồng là tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01-7-2023 đến ngày 23-9-2024 của số tiền nợ 10.000.000.000 đồng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc trường hợp bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ thì ông Lê Đình C, bà Trương Thị K được quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 08-10-2024, ông Chu Văn V – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Minh Đ vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022:

Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận là do hai bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết với nhau tại nhà bà P, ông N, không

bị ai ép buộc, đe dọa hay lừa dối. Các bên tham gia ký hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên thỏa mãn quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên đều thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong hợp đồng này. Hợp đồng được đánh máy nhưng không được công chứng, chứng thực mà chỉ có chữ ký của hai bên và người làm chứng.

Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận như sau: Bên bán là bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn N bán cho bên mua là bà Trương Thị K và ông Lê Đình C thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.152m^2 (trong đó có 1.004m^2 thổ cư) tại thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 13,2 tỷ đồng gồm 12 lô nhỏ x 1,1 tỷ đồng/lô = 13,2 tỷ đồng. Hai bên thống nhất: Ngày 28-3-2022 đặt cọc 10.000.000.000 đồng, hạn 14 tháng sau kể từ ngày đặt cọc, có 12 sổ công chứng và trả hết số tiền còn lại là 3,2 tỷ đồng. Nếu sau 14 tháng chị P không ra được 12 sổ nhỏ thì chị P phải trả lại cho K 12 tỷ. Nếu có sổ sớm chị P thông báo trước cho chị K 1 tháng để chuẩn bị tiền. Nếu có sổ sớm thì ra công chứng sớm... Nếu bên bán đổi ý không bán thì phải đền gấp đôi số tiền đã cọc là $10\text{ tỷ} \times 2 = 20\text{ tỷ}$. Nếu bên mua đổi ý không mua nữa thì bị mất số tiền đã cọc là 10 tỷ.

Như vậy, mặc dù tiêu đề của hợp đồng trên là hợp đồng bán đất, nhưng nội dung của hợp đồng này hoàn toàn phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, đủ căn cứ xác định đây là hợp đồng đặt cọc và hợp đồng này đảm bảo tính hợp pháp cả về nội dung và hình thức của hợp đồng, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia.

[2.2] Về việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022:

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều trình bày các bên đã thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022, cụ thể: Bà K, ông C đã đặt cọc 10 tỷ đồng bằng cách cầm trù vào sổ tiền bà P, ông N còn nợ bà K, ông C khi thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần góp vốn mua chung thửa đất số 1002 diện tích $7.102,4\text{m}^2$ tại xã T, thị xã P. Còn bà P ông N cũng đã thực hiện hợp đồng đặt cọc thông qua việc ký hợp đồng dịch vụ với bên thứ 3 để làm thủ tục hiến đất làm đường, tách thửa đất số 1000 thành 12 thửa đất nhỏ như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn N và bà Đỗ Thị P lại cho rằng ông bà chưa nhận được số tiền đặt cọc 10 tỷ đồng từ ông C, bà K. Còn ông C, bà K khẳng định ông bà không giao số tiền 10 tỷ đồng tiền đặt cọc cho ông N, bà P là vì trước đó, ngày 19-3-2022, giữa ông bà và ông N, bà P đã thỏa thuận với nhau về việc ông C, bà K bán 50% cổ phần của thửa đất số 1002 cho bà P, ông N với giá 20 tỷ đồng, nhưng ông N, bà P mới chỉ trả cho ông bà được 10 tỷ tiền mặt, còn nợ lại 10 tỷ. Do ông N, bà P không có tiền để trả tiếp cho ông C, bà K nên đã thỏa thuận bán một miếng đất khác là thửa 1000 cho ông C, bà K với giá 13,2 tỷ đồng, trong đó dùng số tiền 10 tỷ còn nợ trên chuyển thành tiền đặt cọc mua thửa 1000. Vì thế, ông C, bà K đã giao đủ số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Xét, lời trình bày trên của bị đơn là ông C, bà K là hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022, Hợp

đồng bán đất ngày 19-3-2022 và Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023; phù hợp với lời khai của chính nguyên đơn tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, cụ thể: Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022 có nội dung: *“Trong thực tế, số tiền 10 tỷ cọc ngày 28-3-2022 là của chị P trả chị K trong vụ mua bán cổ phần thửa đất số 1002”*; tại Hợp đồng bán đất ngày 19-3-2022 cũng thể hiện bà P, ông N còn nợ tiền mua 50% cổ phần thửa đất 1002 là 10 tỷ đồng. Tại biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 có nội dung thể hiện: Bà P, ông N chấp nhận trả cho bà K, ông C số tiền 12 tỷ đồng, trong đó các bên thừa nhận có 10 tỷ là tiền cọc mua thửa 1000, còn 2 tỷ đồng là tiền trượt giá. Bản thân nguyên đơn ông N, bà P cũng xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là có việc ông bà thỏa thuận chuyển 10 tỷ đồng tiền mua 50% cổ phần thửa đất 1002 mà ông bà phải trả cho bị đơn thành tiền cọc mà bị đơn đặt cọc để mua thửa đất 1000. Mặt khác, nếu nguyên đơn chưa nhận được tiền đặt cọc thì sẽ không có việc ông bà đồng ý trả lại số tiền này cho bị đơn theo Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 và cũng không thể có việc nguyên đơn đi làm các thủ tục để tách thửa đất số 1000 cho bị đơn như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, hoàn toàn có đủ căn cứ để kết luận: Ông C, bà K đã giao đủ số tiền 10 tỷ đồng đặt cọc mua thửa đất 1000 cho ông N, bà P bằng cách trừ vào số tiền 10 tỷ đồng mà bà P, ông N còn nợ bị đơn khi nhận chuyển nhượng cổ phần thửa đất số 1002. Ông N cho rằng ông không biết việc thỏa thuận trên giữa bà P với bà K, tuy nhiên trong hợp đồng và biên bản thỏa thuận nêu trên đều có chữ ký ghi họ tên của ông. Bản thân ông thừa nhận chữ ký ghi tên Phạm Văn N trong các hợp đồng và biên bản thỏa thuận trên đúng là do ông ký nhưng khi ông ký ông tin tưởng vợ là bà P nên không đọc nội dung, không biết thỏa thuận giữa bà P và bà K là gì. Xét ý kiến này của ông N là không có căn cứ nên không được chấp nhận vì ông là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, biết đọc, biết viết nên ông phải chịu trách nhiệm với những văn bản, giấy tờ mà ông đã ký xác nhận khi không bị ép buộc, lừa dối.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023:

Ngày 28-5-2023 giữa bà P, ông N và bà K, ông C lập biên bản thỏa thuận với nội dung: *“Sau khi bàn bạc, chúng tôi đi đến thống nhất việc kết thúc Hợp đồng mua bán đất ký ngày 28-3-2022 với nội dung như sau: Bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn N chấp nhận trả cho bà Trương Thị K và ông Lê Đình C số tiền 12.000.000.000 đồng. Lý do: Bà P không thực hiện được việc tách thửa 1000, tờ bản đồ số 27 thành 12 thửa nhỏ như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã ký với bà K ...”*.

Xét nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên bản trên đúng là của mình; nội dung biên bản thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký biên bản này, các bên đều thừa nhận có đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng ông bà không tự nguyện ký biên bản thỏa thuận trên mà bị bà K, ông C ép buộc, đe dọa nên mới ký. Tuy nhiên, ngoài lời khai của chính mình, nguyên đơn không đưa ra được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc bà K, ông C ép buộc, đe dọa bà P, ông N phải ký vào biên bản thỏa thuận trên. Trong khi biên bản trên được ký tại nhà nguyên đơn, khi thỏa thuận bên phía bị đơn chỉ có ông C, bà K, không có ai

đi cùng, bên nguyên đơn ở tại nhà mình và có luật sư Chu Văn V cùng tham gia. Bản thân ông V là người trực tiếp chứng kiến các bên lập biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 cũng thừa nhận bà P, ông N và bà K, ông C đã tự nguyện thỏa thuận các nội dung tại biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023; bà K, ông C không có hành vi nào ép buộc, đe dọa, uy hiếp bà P, ông N, chỉ nói nếu nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận thì ông C, bà K sẽ đến ở tại nhà bà P, ông N. Như vậy, xét cả về thời gian, địa điểm, tương quan lực lượng và nội dung trao đổi giữa hai bên không có căn cứ để cho rằng nguyên đơn bị đe dọa, ép buộc khi ký vào biên bản thỏa thuận trên.

Do vậy, biên bản thỏa thuận trên là hoàn toàn hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý cho các bên tham gia ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng căn cứ để nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 là do sau khi ký kết, nguyên đơn xem kỹ lại biên bản, thấy biên bản này có những nội dung bất lợi cho mình, số tiền lãi mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn quá lớn nên yêu cầu hủy hợp đồng, ngoài ra không còn căn cứ nào khác. Xét lý do này của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận vì như trên đã phân tích, biên bản thỏa thuận trên do hai bên hoàn toàn tự nguyện ký kết với nhau để kết thúc hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022, nếu nguyên đơn cho rằng có điều khoản bất lợi cho mình thì trước khi ký với sự có mặt của luật sư bên mình, nguyên đơn được quyền yêu cầu thay đổi, điều chỉnh nội dung biên bản, còn sau khi đã ký rồi thì các bên phải có nghĩa vụ tuân thủ theo đúng nội dung thỏa thuận đã ký, nếu muốn thay đổi, bổ sung hay hủy bỏ phải được sự đồng ý của bên còn lại hoặc theo quy định của pháp luật.

[2.4] Về việc thực hiện Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023:

Các đương sự đều thừa nhận: Sau khi hai bên ký biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 nêu trên, ngày 29-5-2023 bà P, ông N đã chuyển khoản thanh toán cho ông Lê Đình C số tiền 1.500.000.000 đồng; cùng ngày 29-5-2023 bà P, ông N và bà K, ông C đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đảm bảo cho khoản nợ 10.000.000.000 đồng; ngày 28-6-2023 bà P đã chuyển thanh toán cho ông Lê Đình C tiền lãi tính từ ngày 29-5-2023 đến ngày 28-6-2023 với số tiền 155.000.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn đã tự nguyện thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023, chỉ sau ngày 28-6-2023, nguyên đơn mới ngừng trả tiền lãi cho bị đơn và sau đó nộp đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án. Điều này cho thấy nguyên đơn đã vi phạm những nội dung được các bên cam kết, thỏa thuận tại Biên bản ngày 28-5-2023 nhưng lại khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã tự nguyện giao cho bị đơn để thực hiện thỏa thuận giữa các bên là không phù hợp quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên cần giữ nguyên.

[2.5] Đối với Hợp đồng thế chấp ngày 29-5-2023:

Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thế chấp này, các đương sự không

có kháng cáo đối với nội dung này nên không xem xét lại.

[2.6] *Đối với yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022, nếu không thực hiện thì bị đơn bị mất số tiền cọc 10 tỷ đồng:*

Do nguyên đơn không thực hiện được đúng thỏa thuận trong hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022 là tách thửa đất số 1000 thành 12 thửa đất nhỏ trong thời hạn 14 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nên đến ngày 28-5-2023, sau khi hết 14 tháng đã cam kết, hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận nêu trên để kết thúc hợp đồng đặt cọc. Như trên đã phân tích, biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 là hợp pháp nên kể từ ngày này, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 28-3-2022 nữa mà chỉ phải thực hiện theo đúng nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2022. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nếu không sẽ bị mất số tiền cọc 10 tỷ đồng là hoàn toàn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.7] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:*

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023, bà P, ông N tự nguyện đồng ý thanh toán cho bà K, ông C số tiền 12.000.000.000 đồng, theo đó đã thanh toán 1.500.000.000 đồng. Còn nợ 10.500.000.000 đồng. Đối với số tiền 500.000.000 đồng bà P, ông N cam kết thanh toán vào ngày 01-9-2023 nhưng đến nay bà P thừa nhận chưa thanh toán nên cần buộc bà P, ông N phải thanh toán cho bà K, ông C số tiền trên.

Đối với số tiền 10.000.000.000 đồng, tại Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 các đương sự thỏa thuận thời hạn thanh toán là 02 năm với hệ số trượt giá từ ngày 29-5-2023 đến 28-5-2024 là 1,5%/tháng; từ 29-5-2024 đến ngày 28-5-2025 là 2%/tháng, tiền trượt giá trả 1 tháng 1 lần vào cuối kỳ. Để đảm bảo cho việc bà P, ông N thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng thì bà P, ông N đã thế chấp cho bà K, ông C quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27. Thỏa thuận trên được các bên thực hiện bằng việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 29-5-2023. Tại hợp đồng thế chấp xác định thửa đất trên được thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn thanh toán 03 năm, lãi suất 1,6%/tháng, tiền lãi được thanh toán một tháng một lần vào ngày cuối tháng.

Xét, mặc dù Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-5-2023 chưa phát sinh hiệu lực do chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và đã bị tuyên hủy theo bản án sơ thẩm, nhưng nội dung thỏa thuận về nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 10 tỷ đồng, chuyển khoản tiền này thành tiền vay và lãi suất phải trả là 1,6%/tháng thì vẫn có hiệu lực pháp luật và các bên vẫn phải thực hiện theo nội dung thỏa thuận này.

Về lãi suất: Theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 28-5-2023 là 2%/tháng hoặc 3%/tháng là vượt quá mức 20%/tháng theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự về lãi suất cho vay. Vì vậy, khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã thỏa thuận lại lãi suất và thời hạn trả nợ là 1,6%/tháng và thời hạn là 03 năm. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và có lợi hơn cho nguyên đơn. Do

vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 10 tỷ đồng tiền nợ gốc, 500.000.000 đồng tiền nợ theo Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 và tiền lãi 1,6%/tháng từ ngày 01-7-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này.

[2.8] *Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của bà K, ông C trong trường hợp bà P, ông N không thanh toán được nợ:*

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này, bị đơn không kháng cáo nên không xem xét lại.

[3] Từ những căn cứ, nhận định như trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà P, ông N là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu phản tố của bị đơn ông C, bà K chỉ được chấp nhận một phần nên ông C, bà K phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

[6] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Kháng cáo của nguyên đơn không chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn nộp do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chu Văn V, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; các điều 117, 118, 119, 275, 280, 317, 318, 319, 323, 328, 357, 401, 423, 425, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 195, 197 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, 6, 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30-11-2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Lê Đình C, bà Trương Thị K tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng bán đất ngày 28-3-2022;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu ông Lê Đình C, bà Trương Thị K thanh toán số tiền 1.655.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu) đồng;

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 ký giữa bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N và ông Lê Đình C, bà Trương Thị K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc:

2.1. Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023 giữa bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N và ông Lê Đình C, bà Trương Thị K ký tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Buộc ông Lê Đình C, bà Trương Thị K hoàn trả cho bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 713545 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27-11-2018 cho ông Phan Trường S, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Phạm Văn N, bà Đỗ Thị P ngày 06-7-2022 đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Đình C, bà Trương Thị K đối với nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N về việc:

3.1. Buộc bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N thanh toán cho ông Lê Đình C, bà Trương Thị K số tiền 12.857.333.000 (mười hai tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn) đồng, bao gồm: 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng là tiền nợ gốc, 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là tiền nợ theo Biên bản thỏa thuận ngày 28-5-2023 và 2.357.333.000 (hai tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn) đồng là tiền lãi phát sinh từ ngày 01-7-2023 đến ngày 23-9-2024 của số tiền 10.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đình C, bà Trương Thị K về việc trường hợp bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ thì ông Lê Đình C, bà Trương Thị K được quyền phát mãi tài sản thế

chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1277, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2023 ký tại Văn phòng C1.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Ông Lê Đình C, bà Trương Thị K phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 60.130.000 (sáu mươi triệu, một trăm ba mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003380 ngày 28-6-2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Hoàn trả cho ông Lê Đình C, bà Trương Thị K số tiền 59.830.000 (năm mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ngàn) đồng.

6. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị P, ông Phạm Văn N được miễn nộp.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06-8-2025).

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

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án (07).

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

