TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2025/DS-PT
Ngày: 30-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

***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 Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 26 và 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 314/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 82/2025/QĐ-TA ngày 13 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

Ông Nguyễn Vinh H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 3 đường P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2000 hoặc bà Huỳnh Thị Uyên C, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số D đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 06-7-2023 (ông Tuấn A có mặt, bà C vắng mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: C N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 3 P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2000 hoặc bà Huỳnh Thị Uyên C, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số D đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 06-7-2023 (ông Tuấn A có mặt, bà C vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: C N, P.14, Q. B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: C N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 28-8-2017 (có mặt)

3. Ông Nghiêm Văn T3, sinh năm 1960.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1968.

5. Bà Nghiêm Nguyễn Thùy L, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: A đường H, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

Ông Nguyễn Văn T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2009, ông Nguyễn Vinh H và ông Nguyễn Văn T thỏa thuận với nhau chuyển nhượng điện tích đất 710,5m tại thửa số 229 tờ bản đồ số 116 tại phường A, thành phố V, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-01-2010 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền chuyển nhượng là 234.465.000 đồng.

Ngày 25-01-2010, hai bên lập hợp đồng đặt cọc, xác nhận số tiền còn lại sẽ thanh toán như sau:

Lần 1, ngày 01-02-2010 thanh toán 20.000.000 đồng.

Lần 2, ngày 10-02-2010 thanh toán 20.000.000 đồng.

Lần 3, ngày 01-3-2010 thanh toán 20.000.000 đồng.

Lần 4, ngày 01-4-2010 thanh toán 20.000.000 đồng.

Lần 5, ngày 01-6-2010 thanh toán 25.000.000 đồng.

Như vậy, tại hợp đồng này thể hiện số tiền cọc là 129.465.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 105.000.000 đồng.

Ông H đã thực hiện thanh toán 4 đợt thành tiền 80.000.000 đồng vào các ngày 01-02-2010, 10-2-2010, 01-3-2010 và 01-4-2010 nhưng không có giấy tờ xác nhận. Đến trước ngày thanh toán tiền đợt 5 (ngày 01-6-2010), ông T thông báo không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và cố tình tránh mặt ông H nên ông H chưa giao số tiền 25.000.000 đồng lần thứ 5 cho ông T.

Lý do ông H và ông T không lập giấy biên nhận thanh toán tiền do ông H và ông T trước đó có mối quan hệ làm ăn nên tin tưởng nhau.

Việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện ông H cho rằng do lỗi của ông T, nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh là đã giao cho ông T 4 lần tiền với số tiền đã giao 80.000.000 đồng cũng như việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện do lỗi của ông T.

Ông H xác nhận, tại hợp đồng đặt cọc có nội dung "*Không thực hiện*" đề ngày 15-4-2010 là do ông H viết và ký, nội dung này được hiểu ông T không thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng.

Việc mua bán ông H chỉ giao dịch với một mình ông T, vợ ông T và vợ ông H không biết, số tiền mua bán là tiền của cá nhân ông H.

Do vụ án đã giải quyết tại nhiều cấp, yêu cầu khởi kiện được thay đổi nhiều lần, trong đó, tại buổi hòa giải ngày 21-3-2024 và tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010 giữa ông Nguyễn Vinh H và ông Nguyễn Văn T vô hiệu vì lí do tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2, nhưng chỉ có một mình ông T2 đứng ra giao dịch và giao dịch này bà T2 không hề biết và không đồng ý. Do đó, việc kí hợp đồng là vi phạm điều cấm của Bộ luật dân sự 2005 và Luật Hôn nhân gia đình năm 2000; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Ông H không bị phạt cọc và ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Vinh H số tiền đã đặt cọc là 129.465.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc là 129.465.000 đồng.

Do vợ chồng ông T xác nhận việc giao dịch giữa ông H và ông T bà T không biết nên nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện cá nhân ông Nguyễn Văn T, yêu cầu ông T có nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết, nguyên đơn không khởi kiện và yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị T2.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu buộc ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 25-01-2010 giữa ông H với ông T2, buộc ông T2 giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; rút yêu cầu ông T2 phải bồi thường thiệt hại số tiền 974.928.427 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T đồng ý với lời trình bày của ông H về việc ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì ông H không thanh toán cho ông bất kỳ khoản tiền nào theo thỏa thuận. Ngày 15-4-2010, ông H đã viết vào hợp đồng đặt cọc dòng chữ

"*Không thực hiện*", xác nhận ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông không đồng ý với việc ông H cho rằng đã đặt cọc số tiền 129.465.000 đồng và sau đó thanh toán tiếp 80.000.000 đồng, ông cũng không có lỗi trong việc không tiếp tục hợp đồng.

Tại hợp đồng đặt cọc có nội dung "*số tiền còn lại ông H phải trả cho ông 105.000.000 đồng*" được hiểu là ông H phải thanh toán một lần số tiền 129.465.000 đồng, số tiền còn lại 105.000.000 đồng, ông đồng ý cho trả dần thành 05 đợt. Từ khi ký hợp đồng, ông H không trả bất kỳ một khoản tiền nào cho ông kể cả số tiền 129.465.000đ tiền cọc ghi trong hợp đồng. Do ông H không thanh toán tiền và đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng nên ông đã ủy quyền cho ông Nghiêm Văn T3 định đoạt toàn bộ diện tích đất đang chuyển nhượng cho ông H. Ngày 27-6-2010, ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Nghiêm Nguyễn Thùy L, ông đề nghị công nhận các hợp đồng này.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2010 giữa ông và ông H do các bên đã thỏa thuận không thực hiện hợp đồng từ ngày 15-4-2010, các bên không trả lại gì cho nhau vì hợp đồng chưa thực hiện.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 18-6-2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nghiêm Văn T3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-6-2014 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 (do ông Nghiêm Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền) ký với bà Nghiêm Nguyễn Thùy L có hiệu lực pháp luật thì ông T2 đồng ý vì hợp đồng được lập đúng nội dung, hình thức theo quy định pháp luật, các bên đã giao tiền, giao đất, đăng ký biến động, hiện nay bà L cũng đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Số tiền ông H thực hiện giao dịch mua đất của ông T2 là tiền riêng của ông H, bà T1 không biết và không có yêu cầu gì. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, bà T1 không có thay đổi lời khai ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà không biết việc ông H và ông T2 ký hợp đồng đặt cọc, bà không đồng ý việc chuyển nhượng này. Bà có ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2, đồng ý việc ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Nguyễn Thùy L trình bày:

Bà L yêu cầu công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 18-6-2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nghiêm Văn T3 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-6-2014 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 (do ông Nghiêm Văn T3 là người đại diện ủy quyền) ký với bà N Nguyễn Thùy L có

hiệu lực pháp luật với lý do hợp đồng được lập đúng nội dung, hình thức theo quy định pháp luật, các bên đã giao tiền, giao đất, đăng ký biến động, hiện nay bà L cũng đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Văn T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày:

Ông bà thống nhất với ý kiến của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H về tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 21-01-2010 giữa ông Nguyễn Vinh H với ông Nguyễn Văn T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Vinh H số tiền cọc đã nhận là 129.465.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu phạt cọc số tiền 129.465.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H về việc yêu cầu ông T tiếp tục giao dịch chuyển nhượng đất, công nhận cho ông Nguyễn Vinh H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ 116 diện tích 472,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 319177 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 21-01-2010 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T theo đơn đề ngày 18-7-2017.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L về việc công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 18-6-2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nghiêm Văn T3 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-6-2014 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 (do ông Nghiêm Văn T3 là người đại diện ủy quyền) ký với bà Nghiêm Nguyễn Thùy L có hiệu lực pháp luật.

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

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 08-10-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Vinh H (do ông Nguyễn Tuấn A đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T khẳng định chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông H nên không có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông H. Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông T3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông (do ông T3 đại diện) và bà L thì ông đồng ý với bản án sơ thẩm nên đề nghị giữ nguyên phần này.

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 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông T 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 bị 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 bị đơn ông Nguyễn Văn T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Vinh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T*:

[2.1] Ông T kháng cáo cho rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2010, ông H chưa giao cho ông bất cứ khoản tiền nào, kể cả tiền đặt cọc và tiền thanh toán các đợt theo thỏa thuận tại hợp đồng trên. Do ông H không giao tiền nên ông cũng chưa giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Đến ngày 15-4-2010, ông H đã viết vào bản hợp đồng đặt cọc do ông T giữ dòng chữ "*Không thực hiện*" để xác nhận hai bên không thực hiện theo hợp đồng này. Sau đó, ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T3. Do hai bên chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2010 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 129.465.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu này của ông H.

Xét yêu cầu trên của bị đơn thấy:

[2.2] *Về tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010*:

[2.2.1] Về mặt hình thức: Đây là hợp đồng được lập bằng giấy viết tay có tiêu đề "*Hợp đồng đặt cọc bán đất*", có chữ ký ghi họ tên của nguyên đơn và bị đơn, không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực.

[2.2.2] Về mặt nội dung: Các bên thỏa thuận như sau:

"*Tôi tên là Nguyễn Văn T, sinh năm 1959 .... Có chuyển nhượng và nhận cọc ông Nguyễn Vinh H, sinh năm 1973 để bán lô đất thửa số 26542116226, tờ bản đồ số 116, diện tích 710,5m^2 tại Phường A, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031 ký ngày 21-01-2010, số tiền còn lại ông H phải trả cho ông T là 105.000.000 đồng. Kế hoạch trả như sau:*

Lần 1 ngày 01-02-2010 trả 20.000.000 đồng.

Lần 2 ngày 10-02-2010 trả 20.000.000 đồng.

Lần 3 ngày 01-3-2010 trả 20.000.000 đồng.

Lần 4 ngày 01-4-2010 trả 20.000.000 đồng.

Lần 5 ngày 01-6-2010 trả 25.000.000 đồng.

Nếu tôi không đúng hẹn thì tôi nhận lại số tiền tôi đã giao (giá bán lô đất trên là 330.000 đồng/m^2)" (Bl 54).

Xét, mặc dù tiêu đề của hợp đồng trên là "*Hợp đồng đặt cọc bán đất*" nhưng xét về bản chất nội dung thỏa thuận trong hợp đồng trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì: Trong hợp đồng trên, các bên không thỏa thuận về số tiền đặt cọc là bao nhiêu, thời hạn đặt cọc là bao lâu, thời điểm nào sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nếu các bên vi phạm hợp đồng thì số tiền đặt cọc sẽ được xử lý như thế nào, có bị phạt cọc hay không. Trong khi đây là những nội dung cơ bản cần phải có trong một hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nội dung thỏa thuận trên chỉ thể hiện việc ông T thỏa thuận bán lô đất trên với giá 330.000 đồng/m^2 và số tiền ông H còn phải trả là 105.000.000 đồng và thời gian trả tiền cụ thể của từng đợt, trách nhiệm của bên bán khi vi phạm, điều này phù hợp với nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất xác định "*Hợp đồng đặt cọc bán đất*" ngày 25-01-2010 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, việc xác định tính hợp pháp của hợp đồng và hậu quả pháp lý phát sinh phải căn cứ theo các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.3] Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên hợp đồng này không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, vì không được công chứng, chứng thực. Ông H cho rằng đã giao cho ông T số tiền đặt cọc là 129.465.000 đồng cũng chưa đảm bảo thực hiện 2/3 giá trị hợp đồng để đủ điều kiện công nhận hợp đồng theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về nội dung hợp đồng: Căn cứ lời khai xác nhận của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 (là vợ ông T2) và chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 229 thì thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông T2, bà T2 trong thời kỳ hôn nhân, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ có một mình ông T2 ký, bà T2 không ký và khẳng định không biết, không đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H. Do vậy, việc một mình ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là tài sản chung của vợ chồng khi chưa có sự bàn bạc, thỏa thuận của vợ ông là bà T2 đã vi phạm quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000.

Do vậy, xét cả về hình thức và nội dung thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều vô hiệu.

[2.3] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*:

[2.3.1] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 (tương ứng với Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005) thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. ... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*".

[2.3.2] Trong vụ án này, nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn ông T2 phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc ông T2 đã nhận là 129.465.000 đồng và trả số tiền phạt cọc là 129.465.000 đồng. Cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu của ông H về việc trả số tiền đặt cọc, không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc là đúng quy định của pháp luật, vì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có thỏa thuận gì về việc phạt cọc trong hợp đồng này. Ông H cũng không kháng cáo đối với quyết định trên của bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét lại quyết định này.

[2.3.3] *Đối với số tiền 129.465.000 đồng mà ông H cho rằng là tiền đặt cọc và đã giao cho ông T2 nên yêu cầu ông T2 trả lại*:

Trong suốt quá trình tố tụng tại các cấp xét xử, ông T2 đều khai thống nhất là ông H chưa giao cho ông T2 bất cứ số tiền nào theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010 nên ông không đồng ý trả lại số tiền này cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy: Do ông T2 không thừa nhận đã nhận số tiền trên nên nghĩa vụ chứng minh đã giao số tiền trên thuộc về ông H. Nguyên đơn khai đã giao số tiền trên bằng tiền mặt cho ông T2, nhưng không xác định được thời gian, địa điểm giao, không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc đã giao cho ông T2 số tiền 129.465.000 đồng. Trong Hợp đồng ngày 25-01-2010, hai bên cũng không ghi số tiền đặt cọc là bao nhiêu, đã giao hay chưa, giao vào thời điểm nào. Ông H căn cứ vào việc nội dung hợp đồng ghi số tiền còn lại là 105.000.000 đồng để suy luận rằng số tiền đặt cọc là 129.465.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ: Trong hợp đồng trên hai bên không thỏa thuận số tiền chuyển nhượng thửa đất trên tổng cộng là bao nhiêu mà chỉ ghi giá chuyển

nhượng tính trên 1m^2 là 330.000 đồng. Mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 229 có ghi diện tích đất là 710,5m^2 nhưng theo ông T2, thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này thì giữa ông T2 với ông Đặng Xuân S đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất, trong đó có một phần của thửa đất này. Vụ án này được Tòa án giải quyết và buộc ông phải trả lại cho ông S một phần thửa đất. Lời khai này của ông T2 hoàn toàn phù hợp với chứng cứ là Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2008/DS-PT ngày 09-12-2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bl 402-405) và nội dung chỉnh lý diện tích đất của thửa 229 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 319177 (số vào sổ cấp giấy là 00031) ngày 21-01-2010 (Bl 425), theo đó diện tích đất của thửa 229 sau khi Tòa án giải quyết vụ án trên chỉ còn lại 472,7m^2 vì đã trừ phần ông T2 tách thửa sai vị trí Tòa án tuyên. Do đó, không thể xác định số tiền chuyển nhượng thửa đất trên theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà phải xác định theo diện tích thực tế chuyển nhượng (vì việc chuyển nhượng thực hiện sau khi đã có bản án phúc thẩm trên). Vì vậy, ông H lấy giá chuyển nhượng theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ đi số tiền còn lại để tính ra số tiền đặt cọc là 129.465.000 đồng là không có căn cứ.

[2.3.4] Mặt khác, theo ông T2, do ông H là luật sư, nên giữa ông T2 và ông H có thỏa thuận miệng với nhau về việc ông H sẽ hỗ trợ pháp lý cho ông T2 trong việc giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đặng Xuân S nêu trên, sau khi ông T2 thắng kiện trong vụ án đó thì ông T2 sẽ chuyển nhượng cho ông H thửa đất 229 với giá 330.000 đồng/m^2, sau khi trừ đi số tiền thù lao dịch vụ pháp lý mà ông T2 phải trả cho ông H thì ông H chỉ còn phải trả tiếp cho ông T2 số tiền 105.000.000 đồng, số tiền thù lao ông H được nhận sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc mua thửa đất trên. Chính vì có thỏa thuận này nên hai bên mới lập Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010, chứ trên thực tế ông H không giao tiền đặt cọc cho ông T2. Tuy nhiên, sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án trên, ông T2 bị thua kiện và phải trả lại một phần thửa đất 229 cho ông S nên ông H không được nhận khoản tiền thù lao dịch vụ pháp lý nên không có việc đặt cọc giữa hai bên. Hai bên cũng thống nhất không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên nữa nên ông T2 mới yêu cầu ông H phải xác nhận không thực hiện hợp đồng vào bản Hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2010 (bản photocopy) mà ông T2 đang giữ. Ông H đồng ý nên đã ghi dòng chữ "*Không thực hiện*" vào ngày 15-4-2010 và ký tên xác nhận trong bản hợp đồng photocopy ông T2 giữ. Điều này thể hiện ông H đã xác nhận không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 nên sau đó ông T2 mới chuyển nhượng thửa đất 229 cho ông Nghiêm Văn T3 bằng hình thức ký ủy quyền vào ngày 18-6-2010.

[2.3.5] Mặc dù lời khai trên của ông T2 không được nguyên đơn ông H thừa nhận, ông T2 cũng không cung cấp được chứng cứ về thỏa thuận dịch vụ pháp lý như trên, nhưng lời khai này của ông T2 phù hợp với diễn biến lô gích của sự việc và chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, cụ thể: Bản chính Hợp đồng ngày 25-01-2010 ông H viết và giữ, ông T2 chỉ giữ bản photocopy, điều này

được hai bên thừa nhận. Tại bản chính ông H giữ và cung cấp cho Tòa án (Bl 54) không có dòng chữ "*không thực hiện*", nhưng tại bản photocopy ông T2 giữ và cung cấp cho Tòa án (Bl 213) lại có dòng chữ "*không thực hiện/ngày 15-4-2010*" và chữ ký xác nhận của ông H. Ông H xác nhận đây đúng là chữ viết và chữ ký của ông nhưng lại khai ông ghi như vậy là do ông T2 không thực hiện. Từ chứng cứ trên cho thấy, ông T2 là người yêu cầu ông H xác nhận không thực hiện hợp đồng này vào bản hợp đồng ông T2 đang giữ để làm chứng cứ về việc ông H không thực hiện hợp đồng chứ không phải ông T2 không thực hiện. Nếu ông H cho rằng ông T2 không thực hiện hợp đồng thì ông H phải yêu cầu ông T2 ký xác nhận việc không thực hiện vào bản hợp đồng ông H giữ để làm chứng cứ yêu cầu ông T2 trả lại tiền hoặc bồi thường thiệt hại, chứ không thể có việc ông H ghi vào Hợp đồng ông T2 giữ, điều này không hợp lý và không lô gích. Vì thế, đủ căn cứ xác định ông H là người xác nhận không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-01-2010 nên không có việc ông H giao tiền cọc hay tiền chuyển nhượng cho ông T2.

[2.3.6] Do ông H không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 129.465.000 đồng cho ông T2 và chính ông H cũng là người xác nhận không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-01-2010, nên việc ông H yêu cầu ông T2 trả lại số tiền trên là hoàn toàn không có căn cứ. Cấp sơ thẩm buộc ông T2 trả lại cho ông H số tiền trên là không phù hợp quy định pháp luật và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.4] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[2.5] *Về giải quyết đối với kết quả thi hành bản án dân sự phúc thẩm lần 1*:

Tại Công văn số 625/CVTHA ngày 13-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V xác nhận chưa thi hành đối với Bản án số 111/2017/DS-ST ngày 27-12-2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án số 47/2018/DS-PT ngày 08-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với vụ án này, nên không xem xét.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 12.946.500 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn và bà Nghiêm Nguyễn Thùy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 244, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 121, 122, 123, 124, 127, 128, 132, 137, 358, 581, 585, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 106, 113, 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vinh H về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010 giữa ông Nguyễn Vinh H với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vinh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc 129.465.000 (một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng và chịu phạt cọc số tiền 129.465.000 (một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục giao dịch chuyển nhượng đất, công nhận cho ông Nguyễn Vinh H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ 116 diện tích 472,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 319177 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 21-01-2010 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T theo đơn đề ngày 18-7-2017.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L về việc công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 18-6-2010 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nghiêm Văn T3 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-6-2014 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T2 (do ông Nghiêm Văn T3 đại diện theo ủy quyền) ký với bà Nghiêm Nguyễn Thùy L có hiệu lực pháp luật.

6. Về chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản, chi phí sao lục hồ sơ là 7.882.000 (bảy triệu, tám trăm tám mươi hai ngàn) đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Nguyễn Vinh H phải chịu 12.946.500 (mười hai triệu, chín trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 6.000.000 (sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 017163 ngày 17-10-2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H còn phải nộp tiếp số tiền 6.946.500 (sáu triệu, chín trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm) đồng án phí sơ thẩm.

7.2. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu số 0008328 ngày 02-11-2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7.3. Bà Nghiêm Nguyễn Thùy L không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu số 0008329 ngày 02-11-2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

9. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-5-2025).

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 thoả 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 tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. V, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ