TÒA ÁN NHÂN DÂN **T ỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 600/2025/DS-ST
Ngày: 10 - 9 - 2025
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TINH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Ngầu.

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Bà Dương Thuý Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 272/2025/TLPT-DS, ngày 28 tháng 7 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 11 – Tây Ninh), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 438/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số /2025/QĐ-PT ngày tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1976;

Địa chỉ cư trú: tổ A, ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2025): Anh Nguyễn Thái S, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: tổ F, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn H, sinh năm 1976 và bà Châu Thị Đ, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: tổ F, ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/11/2024): Chị Đỗ Thị Thúy M, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: số A Đường số A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đặng Hoàng N, sinh năm 2000;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của anh Đặng Hoàng N (theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2025): Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1972;

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1985 và chị Trần Thị H2, sinh năm 1986;

Địa chỉ cư trú: khu phố D, thị trấn T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: tổ A, ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2024 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà Đoàn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Thái S trình bày:

Vào ngày 28/04/2022, bà T và ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần đất diện tích 2.424m^2 (là một phần trong diện tích đất 4.063,1m^2) thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 34 tại ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông H và bà Đ đã được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04175 cấp ngày 16/07/2019, với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, ông H, bà Đ có trách nhiệm tách sổ, làm đường xong sẽ làm thủ tục tách ra làm 2 thửa, 02 sổ và sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã đặt tiền cọc cho ông H, bà Đ 03 lần với tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng; số tiền cụ thể từng lần như sau: ngày 28/04/2022 số tiền 00.000.000 đồng; ngày 29/09/2022 số tiền 2.200.000.000 đồng và tháng 12/2023 số tiền 400.000.000 đồng; số tiền còn lại là 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền của bà T, phía ông H, bà Đ có đi làm thủ tục tách thửa và ra công chứng xong, nộp hồ sơ cho Văn phòng Đ1 - chi nhánh huyện T nhưng hồ sơ bị trả lại, với lý do con đường đi không có trên bản đồ và phần diện tích đất thửa 477 của ông H, bà Đ không tách thửa được.

Do phải chờ ông H, bà Đ làm thủ tục xin mở con đường công cộng và tách thửa, bà trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông H, bà Đ và đồng thời

nhờ ông H, bà Đ thế chấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền Ngân hàng lấy tiền đưa lại cho bà. Thực tế, ông H, bà Đ đã vay ngân hàng đưa cho bà 1.500.000.000 đồng. Do bà chưa trả được số tiền này, nên ông H, bà Đ đã khởi kiện bà và đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giải quyết xong. Kể từ khi ông H, bà Đ không làm được thủ tục mở con đường và tách làm 02 thửa đất cũng như chưa làm thủ tục sang tên đất cho bà thì giữa bà và ông H, bà Đ cũng không gặp nhau để giải quyết hợp đồng đặt cọc này.

Do ông H, bà Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên bà yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 đối với phần đất diện tích đã chuyển nhượng và yêu cầu ông H, bà Đ trả cho bà số tiền đặt cọc 2.800.000.000 đồng; đồng thời yêu trả tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng của số tiền 2.400.000.000 đồng tính từ ngày 29/9/2022 và số tiền 400.000.000 đồng tính từ ngày 29/01/2024 đến nay. Tại phiên toà sơ thẩm, bà T rút lại yêu cầu khởi kiện về tiền lãi.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là chị Đỗ Thị Thúy M trình bày:

Thừa nhận ngày tháng năm ký hợp đồng đặt cọc, diện tích đất chuyển nhượng, giá trị đất chuyển nhượng, tổng số tiền đặt cọc, thời hạn thanh toán số tiền còn lại đúng như nguyên đơn tình bày. Hai bên thỏa thuận ông H, bà Đ sẽ hỗ trợ bà T làm thủ tục hồ sơ tách thửa, lo đủ giấy tờ cho bà T hoàn thiện hồ sơ cấp giấy. Tuy nhiên, kể từ khi thanh toán tiền cọc cho ông H bà Đ số tiền 2.800.000.000 đồng, do biến động thị trường bất động sản, giá đất hạ, bà T không yêu cầu ông H bà Đ làm hồ sơ tách thửa, lo đủ giấy tờ như đã thỏa thuận; ông H và bà Đ đã liên hệ bà T rất nhiều lần để đi làm thủ tục sang nhượng nhưng bà T không bắt máy, đến nhà tìm thì bà T lẫn tránh không chịu gặp. Vì vậy, ông H, bà Đ yêu cầu tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông H, bà Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/04/2022. Nếu bà T không đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất này nữa thì xem như mất cọc.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Duy H1 và chị Trần Thị H2 trình bày: vào tháng 9/2022, anh chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 620 tách ra từ thửa 477, tờ bản đồ 34, diện tích 1401,9m^2 với vợ chồng ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H và bà Đ đứng tên chủ sử dụng đất. Vợ chồng anh đứng tên và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Đoàn Thị T nhờ đứng tên giùm, vì bà T có vay tiền của anh, chị. Sau khi hồ sơ chuyển nhượng được công chứng xong, nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1, chi nhánh huyện T thì hồ sơ không thể đăng ký biến động sang tên được và bị trả lại với lý do là thửa đất của ông H, bà Đ không tách làm 02 thửa được. Đến ngày

10/11/2023, bà tiến đã trả tiền cho anh chị xong, nên vợ chồng chị cùng ông H, bà Đ đã ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nay do vợ chồng anh H1, chị H2 không có liên quan gì đến phần đất này và cũng không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện theo uỷ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Hoàng N là ông Huỳnh Minh T1 trình bày: Bà Đoàn Thị T nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà Đ, nên bà T có nhờ anh N đứng tên giùm, theo yêu cầu của bà T, ông H và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N. Sau khi thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T, anh N nhận thấy bản thân không có được quyền lợi gì mà sự việc càng thêm phức tạp, nên anh N yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký với ông H và bà Đ, đã được ông H và bà Đ thống nhất cùng ký hợp đồng huỷ bỏ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với vợ chồng ông H, bà Đ anh N đứng tên giùm bà T đã bị huỷ bỏ, anh N không còn bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ gì, do đó, anh N không có ý kiền gì trong vụ kiện này.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M1 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị T phần diện tích đất 03m x 02m = 06m^2, hiện bà T đang tranh chấp với ông H, bà Đ; giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, bà đã trả tiền cho bà T xong, đất hiện nay bà đang quản lý, sử dụng. Nay, bà T và ông H, bà Đ tranh chấp với nhau bà không có ý kiến gì; kết quả giải quyết đất thuộc về ai thì bà sẽ tự thoả thuận với người đó hoặc sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 11 – Tây Ninh) đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Đặng Văn H, bà Châu Thị Đ.

Bà Đoàn Thị T, ông Đặng Văn H, bà Châu Thị Đ có quyền, nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/7/2025, bà Đoàn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2025 giữa bà với ông H và bà Đ, buộc ông H và bà Đ trả lại cho bà 2.800.000.000 đồng.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét

chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2025 giữa bà T với ông H và bà Đ, buộc ông H và bà Đ trả lại cho bà T số tiền 2.800.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Đặng Văn H, bà Châu Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là chị Đỗ Thị Thúy M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M1, anh Nguyễn Duy H1, chị Trần Thị H2, anh Đặng Hoàng N và người đại diện theo ỷ quyền của anh Đặng Hoàng N là anh Huỳnh Minh T1 vắng mặt: không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 02/7/2025, nguyên đơn là bà Đoàn Thị T có đơn kháng cáo; đơn kháng cáo của bà T còn trong thời hạn luật định; nội dung đơn kháng cáo hợp lệ phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ngày 07/8/2025, chị Đỗ Thị Thúy M là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị M, ông H và bà Đ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Bà Đoàn Thị T và vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Châu Thị Đ có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần đất có diện tích 2.424m^2 thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 34 tại ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh với giá sang nhượng là 3.000.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho ông H, bà C 03 lần với tổng số tiền 2.800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng bà T sẽ thanh toán đủ cho ông H và bà Đ sau khi ông H và bà Đ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Bà T cho rằng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông H, bà Đ sẽ có trách nhiệm tách sổ, làm đường xong sẽ làm thủ tục tách ra làm 2 thửa, 02

sổ và sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực tế, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông H, bà Đ có đi làm thủ tục tách thửa và ra công chứng xong, nộp hồ sơ cho Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T thì bị Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T trả hồ sơ, với lý do đường đi không có trên bản đồ, phần diện tích đất của ông H, bà Đ không tách thửa được. Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng các bên thoả thuận ông H, bà Đ chỉ hỗ trợ bà T làm thủ tục hồ sơ tách thửa, lo đủ giấy tờ cho bên bà T hoàn thiện hồ sơ; tuy nhiên, kể từ khi thanh toán tiền cọc cho ông H bà Đ số tiền 2.800.000.000 đồng, do biến động thị trường bất động sản, giá đất giảm nhiều, bà T không yêu cầu ông H bà Đ làm hồ sơ tách thửa, lo đủ giấy tờ như đã thỏa thuận; ông H và bà Đ đã liên hệ bà T rất nhiều lần để đi làm thủ tục sang nhượng nhưng bà T không nghe máy, đến nhà tìm thì bà T lẫn tránh không chịu gặp. Lỗi không thực hiện hợp đồng này được là do bà T.

[2.3] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 *(bản phô tô được các bên thừa nhận toàn bộ các nội dung hợp đồng – bút lục số 04)* thể hiện: tại Điều 3 quy định "thời hạn đặt cọc kể từ ngày 28/4/2022 đến ngày 29/9/2022" và tại Điều 4 quy định "Bên A *(tức là bên ông H, bà Đ)* có trách nhiệm tách thửa, lo đủ giấy tờ cho bên B *(tức là bên bà T)* hoàn thiện hồ sơ; bên B có quyền thay đổi người đứng tên"…., có căn cứ xác định theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 thì ông H và bà Đ phải có trách nhiệm tách thửa, lo đủ giấy tờ cho bà T hoàn thiện hồ sơ đến ngày 29/9/2022.

[2.4] Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H và bà Đ là người vi phạm, không thực hiện đúng thoả thuận của hai bên, bởi vì tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2025 *(bút lục số 112-113)* bà T trình bày ông H bà Đ hứa phần diện tích thoả thuận chuyển nhượng cho bà sẽ tách thành 02 thửa cho 02 con của bà là Lê Thành Â và Lê Thuận T2, tuy nhiên do bà không đủ tiền, bà còn nợ tiền ông H, bà Đ nên bà có vay tiền của Nguyễn Duy H1, nhờ anh H1 đứng tên giùm hợp đồng chuyển nhượng 01 thửa diện tích 1.401,9 m^2 và Đặng Hoàng N *(con ông H, bà Đ)* đứng tên giùm hợp đồng chuyển nhượng 01 thửa diện tích 1.202,2 m^2, lời trình bày này của bà T phù hợp với lời trình bày của anh Nguyễn Duy H1 tại bản tự khai ngày 09/4/2025 *(bút lục số 119)* có đứng tên giùm bà Đoàn Thị T thửa đất 620 *(được tách ra từ thửa 477)* tờ bản đồ số 34 diện tích 1.401,9 m^2, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Đ, hồ sơ đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện T, hồ sơ bị trả lại do diện tích đất này không tách thửa được; ngày 10/11/2023 vợ chồng anh H1, chị H2 và vợ chồng ông H, bà Đ đã ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên giùm bà T; và phù hợp với lời trình bày của ông Huỳnh Minh T1 *(là người đại diện theo uỷ*

quyền của ông Đặng Hoàng N - bút lục số 135) có đứng tên giùm bà T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Đ, nay đã ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 10/11/2023. Điều này, chứng tỏ đến ngày 10/11/2023 ông H và bà Đ chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình là hoàn thành thủ tục hồ sơ để tách sổ cho bà T dối với phần diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022..

[2.5] Mặt khác, bà T khởi kiện ông H, bà Đ vào ngày 10/10/2024 và được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 21/10/2024, quá trình tiến hành tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm, đến ngày 08/4/2025 Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T đã trả lời cho Toà án *(bút lục số 116)* với nội dung "thửa đất 477 tờ bản đồ số 34 cặp con đường tự mở về hướng bắc không thể tách thửa được". Điều này khẳng định phần diện tích đất 2.424m^2 *(là một phần trong diện tích đất 4.063,1m^2)* thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 34 tại ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông H và bà Đ đã được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04175 cấp ngày 16/07/2019, ông H, bà Đ thoả thuận chuyển nhượng cho bà T đến ngày 08/4/2025 không thể tách thửa được.

[2.6] Hơn nữa, tại Công văn số 1365/VPĐKĐĐ-CNTC ngày 27/5/2025 về việc "Làm rõ nội dung khiếu nại ngày 21/5/2025 liên quan đến việc tách thửa chuyển nhượng của ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ", theo đó thửa 477 tờ bản đồ số 34 diện tích 4.063,1 m^2 sẽ được tách thành 02 thửa, gồm: 01 thửa diện tích 2.424 m^2 có kích thước giáp đường T 40 là 4 m, dài hết đất (tức lả thửa đã thoả thuận chuyển nhượng cho bà T); thửa còn lại sau khi ông H, bà Đ thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất xong và nộp hồ sơ tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T. Với nội dung Công văn này, đã có căn cứ khẳng định phần diện tích đất 2.424 m^2 có kích thước giáp đường T 40 là 4 m, dài hết đất không thể tách thành 02 thửa như các bên đã thoả thuận với nhau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022.

[2.7] Với những phân tích trên, có căn cứ khẳng định Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 giữa bà Trần Thị T3 với ông Đặng Văn H và bà Châu THị Đ không thực hiện được do lỗi hoàn toàn của ông H, bà Đ. Do đó, bà T3 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 này và yêu cầu ông H, bà Đ trả cho bà số tiền bà đã đặt cọc 2.800.000.000 đồng là có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T3 đối với ông H, bà Đ là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T3, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị T; không chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: tại bút lục số 97-110, Toà án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, có thu, chi tiền tổng cộng số tiền chi là 1.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, nên bà T không phải chịu, ông H và bà Đ phải chịu và có trách nhiệm nộp lại trả cho bà T là phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm không tuyên trong phần quyết định của bản án là sai sót, cấp phúc thẩm bổ sung cho đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Đối với phần diện tích đất 03m x 02m = 06m^2 là một phần trong diện tích đất thửa 477 tờ bản đố số 34, bà T thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông H, bà Đ thông qua Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022, bà M1 nhận chuyển nhượng từ bà T với số tiền 30.000.000 đồng, bà đã trả tiền cho bà T xong, hiện tại bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, kết quả giải quyết đất thuộc về ai thì bà sẽ tự thoả thuận với người đó hoặc sẽ tranh chấp trong vụ án khác, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do sửa bản án sơ thẩm, nên điều chỉnh lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp. Cụ thể, ông H, bà Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 88.000.000 đồng tiền án phí đối với số tiền 2.800.000.000 đồng trả lại cho bà T. Tổng cộng, ông H và bà Đ phải chịu 88.300.000 đồng tiền án phí.

- Bà T không phải chịu, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà T không phải chịu, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

- Ông H, bà Đ phải chịu 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Toà án nhân dân Khu vực 11 – Tây Ninh)

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T đối với ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/4/2022 giữa bà Đoàn Thị T với ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ.

1.2. Buộc ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ trả lại cho bà Đoàn Thị T số tiền 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T đối với ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ về tiền lãi.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ phải chịu 1.500.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị T số tiền này.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Văn H và bà Châu Thị Đ phải chịu 88.300.000 (tám mươi tám triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Đoàn Thị T không phải chịu, được hoàn trả lại tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 44.300.000 (bốn mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0006771, ngày 21/10/2024 và Biên lai thu số 0006770, ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 tỉnh Tây Ninh.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đoàn Thị T không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0000521 ngày 11/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh..

- Ông Đăng Văn H3 và bà Châu Thị Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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".

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GĐKT,TT&THA TA tỉnh;
- TAND Khu vực 11 – Tây Ninh;
- VKSND Khu vực 11 – Tây Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 11- TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Văn Ngầu