

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 255/2024/DS-PT

Ngày: 30-9-2024

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:  
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm  
2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án  
nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2024/QĐ-PT ngày  
20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

\*Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh T1, sinh  
năm 1983. Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thái  
Hoàng L – Công ty L1. Địa chỉ: D H, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

\*Bị đơn: Ông Hồ Văn Q, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1994. Địa  
chỉ: số B đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đào Quốc V  
– Công ty L1. Địa chỉ: P, tầng trệt, số F đường L, phường A, quận T, Tp Hồ Chí  
Minh.

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

1. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Cây Thông Trong, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, Kiên  
Giang

2. Bà Lê Thị R, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang  
(Ông Lê Minh T1, Luật sư Thái Hoàng L, ông Ngô Văn H, Luật sư Đào Quốc V  
có mặt, còn lại vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Vũ Thị T.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Theo đơn khởi kiện ngày 12/01/2023, nguyên đơn là bà Vũ Thị T trình bày:**

Vào ngày 12/02/2018 bà Vũ Thị T (Bên A) có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn Q (Bên B) có các điều khoản cụ thể:

Điều 1: Tài sản đặt cọc: Bên A đặt cọc cho Bên B số tiền 5.000.000.000 đồng.

Điều 2: Thời gian đặt cọc: Từ ngày 12/02/2018 đến ngày 31/3/2018 để Bên B hoàn tất thủ tục pháp lý, hai bên cùng ra phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng; ngày 12/3/2018 Bên B giao đất cho Bên A và Bên A có quyền sử dụng, khai thác trên phần đất mua bán;

Điều 3 mục đích đặt cọc:

1. Bên B chuyển nhượng cho Bên A phần đất 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa 531; tờ bản đồ 29 nằm trong tổng diện tích 25.265m<sup>2</sup>; thửa 36, tờ bản đồ 29 tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với giá 1.600.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; tổng giá trị hợp đồng 12.000,4m<sup>2</sup> x 1.600.000.000 đồng/công = 19.200.640.000 đồng.

2. Bên B có nghĩa vụ giao toàn bộ nợ tiêu trên phần đất 12.000,4m<sup>2</sup> cho Bên A trước ngày 12/3/2018.

Điều 4 nghĩa vụ và quyền của Bên A:

1. Nghĩa vụ:

- Giao 5.000.000.000 đồng cho Bên B theo đúng thoả thuận;  
- Nếu Bên A từ chối nhận chuyển nhượng 12.000,4m<sup>2</sup> thì mất tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng.

2. Quyền:

- Nếu hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện Bên A có thể nhận lại tiền đặt cọc rồi thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng hoặc được trừ vào giá trị hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại.

- Nếu Bên B từ chối chuyển nhượng cho Bên A thì Bên B phải trả lại tiền đặt cọc cho Bên A và còn phải bồi thường gấp 03 (Ba) lần số tiền Bên A đã đặt cọc.

Điều 5 nghĩa vụ và quyền của Bên B:

1. Nghĩa vụ:

- Trả lại tài sản đặt cọc hoặc trừ vào số tiền Bên A thanh toán hợp đồng.  
- Trả lại 5.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường thêm khoản tiền 5.000.000.000 đồng tổng cộng 10.000.000.000 đồng, nếu Bên B từ chối thực hiện hợp đồng.

2. Quyền: Sở hữu tài sản đặt cọc nếu Bên A từ chối thực hiện hợp đồng.

Các điều khoản còn lại quy định về phương thức tranh chấp; cam đoan của các bên và điều khoản cuối cùng.

Sau khi ký kết hợp đồng Bên A đã chuyển cho Bên B 5.000.000.000 đồng theo thoả thuận và ngày 12/3/2018 Bên B đã bàn giao toàn bộ nọc tiêu và 12.000,4m<sup>2</sup> đất cho Bên A quản lý sử dụng, Bên A đã chở toàn bộ nọc tiêu đi và thuê xe cơ giới tiến hành san lấp toàn bộ mặt bằng. Nhưng đến ngày 30/3/2018 Bên B vẫn chưa làm xong thủ tục, để đủ cơ sở pháp lý sang tên cho Bên A, nên các bên tiếp tục chờ.

Mãi đến ngày 14/11/2022 ông Hồ Văn Q mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri DH 525836, số vào sổ CS 219906 diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa 531; tờ bản đồ 29; tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Sau khi được cấp giấy ông Q không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa tôi với ông Hồ Văn Q là hợp pháp.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa đất số 531; tờ bản đồ số 29; tại ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022.

- Nếu ông Hồ Văn Q không đồng ý chuyển nhượng thì phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 05 tỷ đồng và bồi thường thêm 05 tỷ đồng, tổng cộng 10 tỷ đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/3/2024 bà Vũ Thị T yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q là hợp pháp.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Văn Q phải trả lại cho bà Vũ Thị T số tiền đặt cọc 05 tỷ đồng và bồi thường thêm 05 tỷ đồng, tổng cộng 10 tỷ đồng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà Vũ Thị T là ông Lê Minh T1 trình bày: Bà Vũ Thị T rút lại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/3/2024, nay bà T yêu cầu giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q là hợp pháp.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa đất số 531; tờ bản đồ số 29; tại ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022.

- Nếu ông Hồ Văn Q không đồng ý chuyển nhượng đất thì phải trả lại cho bà Vũ Thị T số tiền đặt cọc là 05 tỷ đồng và lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 12/02/2018 đến ngày Toà án xét xử vụ án.

- Bà T rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Q bồi thường hợp đồng đặt cọc với số tiền là 05 tỷ đồng.

**\*Tại bản tự khai ngày 24/10/2023, đơn phản tố ngày 03/4/2023 ông Hồ Văn Q trình bày:**

Khoảng đầu năm 2018, do biết tôi có nhu cầu chuyển nhượng đất nên bà T có liên hệ đề nhận chuyển nhượng đất của tôi có diện tích 25.265m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 835201 do UBND huyện P cấp ngày 27/10/2009 đứng tên Hồ Văn Q tọa lạc tại

xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Sau khi thoả thuận, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng 12.000,4m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 25.265m<sup>2</sup> mà tôi được quyền sử dụng và yêu cầu tôi thực hiện thủ tục tách thửa diện tích đất này. Do đó, tôi đã đến Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện thủ tục tách thửa vào ngày 06/02/2018. Theo đó, tôi đã nộp đầy đủ thủ tục tách thửa nên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đồng ý tiếp nhận và thực hiện thủ tục hành chính theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, mã hồ sơ TT18000005 ngày 06/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Trong khi đợi kết quả thực hiện thủ tục tách thửa thì bà T đề nghị tôi ký kết Hợp đồng đặt cọc đối với phần diện tích đang thực hiện thủ tục tách thửa nêu trên, tôi đồng ý. Ngày 12/02/2018 tôi và bà T ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 12.000,4m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 25.265m<sup>2</sup>. Nay phần diện tích đất 12.000,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 531, tờ bản đồ số 29; tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022 đứng tên Hồ Văn Q.

Theo Hợp đồng, bà T đặt cọc cho tôi số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc tính từ ngày ký hợp đồng là ngày 12/02/2018 đến ngày 30/3/2018, mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên. Hai bên thoả thuận ngày 30/3/2018 sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời bà T sẽ thanh toán cho tôi số tiền còn lại là 14.200.640.000 đồng, còn tôi sẽ giao đất cho phía bà T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau đó tôi liên hệ yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhưng bà T nhiều lần tránh né, kéo dài thời gian để không tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Sau nhiều lần liên hệ với bà T thì ngày 13/12/2022 tôi nhận được đề nghị của bà T về việc bà sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại vào trước ngày 26/12/2022 và tôi đã gửi thông báo cho bà T về việc tôi đồng ý gia hạn thời gian thanh toán số tiền còn lại và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thời hạn nêu trên. Nhưng đến nay bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong khi tôi đã thiện chí gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà, hành vi cố tình trốn tránh, kéo dài thời gian thanh toán của bà T đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi được pháp luật bảo vệ.

Do bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và hiện nay gia đình tôi cũng rất khó khăn, vợ tôi phải nhập viện cần số tiền lớn để điều trị, nhưng phía bà T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mà lại cố tình kéo dài thời hạn bằng cách khởi kiện tôi ra Tòa nhằm để không bị mất số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết với tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 12/02/2018 giữa ông Hồ Văn Q với bà Vũ Thị T.

- Tuyên cho ông Hồ Văn Q được toàn quyền sở hữu toàn bộ số tiền 05 tỷ đồng do bà Vũ Thị T đã đặt cọc cho ông Q theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T1 trình bày:**  
Tôi thống nhất và đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của vợ tôi là bà Vũ Thị T, tôi không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị R trình bày:** Tôi đồng ý với tất cả ý kiến của chồng tôi là ông Hồ Văn Q. Mọi quyết định, ý kiến của ông Q trong vụ việc này tôi đều đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm. Trước khi chồng tôi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà T thì có trao đổi, bàn bạc với tôi, vợ chồng tôi cùng đồng ý nên chồng tôi đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T.

*\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T: Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q là hợp pháp.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa đất số 531; tờ bản đồ số 29; tại ấp C, xã C, thành phố P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu ông Hồ Văn Q trả lại số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và lãi suất là 4.254.375.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu ông Hồ Văn Q bồi thường 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T và ông Hồ Văn Q.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Q.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q.

- Ông Hồ Văn Q được quyền sở hữu số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) mà bà Vũ Thị T đã đặt cọc cho ông Q theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 03/6/2024, nguyên đơn bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu của ông Hồ Văn Q được quyền sở hữu số tiền 5.000.000.000 đồng theo đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T và ông Hồ Văn Q. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc buộc vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>, thửa 531, tờ bản đồ số 29 tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri DH525836, số vào sổ: CS 219906 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022. Nếu vợ chồng ông Hồ Văn Q không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì

phải trả cho bà Vũ Thị T số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị T người đại diện là ông Lê Minh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Bị đơn ông Hồ Văn Q không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hồ Văn Q vắng mặt có người đại diện là ông Ngô Văn H, bà Lê Thị R vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Bà Vũ Thị T kháng cáo yêu cầu bác việc ông Hồ Văn Q được quyền sở hữu số tiền 5.000.000.000 đồng theo đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T và ông Hồ Văn Q. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc buộc vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>, thửa 531, tờ bản đồ số 29 tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri DH525836, số vào sổ: CS 219906 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022. Nếu vợ chồng ông Hồ Văn Q không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả cho bà Vũ Thị T số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 12/02/2018, bà Vũ Thị T và ông Hồ Văn Q xác lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà T đặt cọc cho ông Q số tiền là 5.000.000.000 đồng; thời hạn

đặt cọc: Kể từ ngày 12/02/2018 đến ngày 30/3/2018 thì hai bên ra phòng công chứng ký chuyển nhượng đất, ngày 12/3/2018 ông Q giao đất cho bà T và bà T có quyền sử dụng, khai thác trên phần đất đã mua bán. Mục đích đặt cọc: ông Q đồng ý bán cho bà T và bà T đồng ý mua thửa đất đã tách thửa diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>, số thửa 531. Giá bán 1.600.000.000 đồng/công, tổng số tiền là 19.200.640.000 đồng. Ông Q có nghĩa vụ giao toàn bộ cọc tiêu trên phần đất đã bán cho bà T trước ngày 12/3/2018.

Ngày 14/11/2022, ông Hồ Văn Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836; thửa đất số 531; tờ bản đồ số 29; diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận ông Q đã nhận số tiền đặt cọc của bà T là 5.000.000.000 đồng, ông Q đã bàn giao toàn bộ cọc tiêu trên đất cho bà T, sau đó bà T tiến hành san lấp toàn bộ mặt bằng mục đích để bà T chào bán lại thửa đất này cho người khác. Hiện nay ông Q vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này nên không có yêu cầu gì đối với thửa đất.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q được thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng; không vi phạm điều cấm của Luật đất đai do diện tích đất thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi bà T và ông Q thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ ông Q là bà Lê Thị R đã biết và đã đồng ý. Theo quy định tại Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp, không bị vô hiệu. Do đó bà T yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Q hợp pháp là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Bà Vũ Thị T yêu cầu vợ chồng ông Hồ Văn Q phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho bà T theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phía bị đơn là ông Hồ Văn Q không đồng ý với yêu cầu của bà T và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T thì vợ chồng ông Q luôn mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T, vợ chồng ông Q đã cho vợ chồng bà T san lấp mặt bằng, san ủi vườn tiêu, cây trồng và cho vận chuyển cây cọc tiêu về sử dụng, vợ chồng ông Q đã nhiều lần gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và gia hạn thời gian thanh toán tiền cho bà T, nhưng bà T không thực hiện. Cụ thể là: sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 13/12/2022 ông Q có Thông báo về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi bà T, bà T đã nhận thông báo của ông Q vào ngày 18/12/2022 do Bureau chính chuyển đến (BL 51, 52). Tại phiên hoà giải ngày 04/01/2024 vợ chồng ông Q cũng đã gia hạn cho bà T trong thời hạn 60 ngày phải cùng vợ chồng ông Q đến Phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải thanh toán hết số tiền còn lại theo thoả thuận, nhưng bà T vẫn không thực hiện. Xét lời trình bày của phía nguyên đơn cho

rằng: do đến ngày 30/3/2018 ông Q vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ cơ sở pháp lý để đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là không đúng, vì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T thì ông Q đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P Tờ trích đo địa chính số TĐ 150-2018 tách thửa đất số 36; tờ bản đồ số 29; diện tích 25.265m<sup>2</sup> thành 02 phần: thửa 530, diện tích 13.264,6m<sup>2</sup> và thửa 531, diện tích 12.000,4m<sup>2</sup>. Tại văn bản số 49/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 08/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã xác định: Tờ trích đo địa chính số TĐ 150-2018 ngày 31/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đủ điều kiện để người sử dụng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 531 theo quy định. Việc tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất chỉ bị tạm dừng trong 02 giai đoạn từ ngày 15/8/2018 đến ngày 25/7/2019 và từ ngày 26/6/2020 đến ngày 25/8/2021. Như vậy việc bà T từ chối việc giao kết hợp đồng, cụ thể là không đến phòng công chứng để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q là bà T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã được giao kết trong hợp đồng. Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông Q phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho bà T theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 là không phù hợp với các thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T. Xét yêu cầu của ông Q về việc huỷ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 423; 424 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông Q.

Về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại: Theo quy định tại điểm b Mục 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 thì bà T được nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp ông Q từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (Mục đích đặt cọc không đạt được) thì phải bồi thường cho bà T số tiền gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Theo quy định tại Mục 2 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 thì ông Q được quyền sở hữu tài sản đặt cọc nếu bà T từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (Mục đích đặt cọc không đạt được). Do các bên có thoả thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại trong hợp đồng đặt cọc và bà T là người vi phạm hợp đồng nên việc bà T yêu cầu ông Q hoàn trả số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng và lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 12/02/2018 đến ngày xét xử (ngày 31/5/2024) là 06 năm 03 tháng 19 ngày  $((5.000.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\% \times 6 \text{ năm} = 4.050.000.000 \text{ đồng}) + (5.000.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 03 \text{ tháng} = 168.750.000 \text{ đồng}) + (5.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,0375\% \times 19 \text{ ngày} = 35.625.000 \text{ đồng}) = 4.254.375.000 \text{ đồng})$  là không đúng thoả thuận trong hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà T. Ông Q yêu cầu được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng mà bà T đã đặt cọc cho ông Q là đúng thoả thuận trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Q.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà T trình bày: bà T rút lại yêu cầu về việc yêu cầu ông Q bồi thường hợp đặt cọc với số tiền là



5.000.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của bà T là phù hợp.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00002382 ngày 19/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là 11.501.352 đồng (Mười một triệu năm trăm lẻ một nghìn ba trăm năm mươi hai đồng) và chi phí định giá tài sản theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000043 ngày 25/4/2024 là 26.400.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Bà Vũ Thị T phải chịu toàn bộ chi phí này, bà T đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 9.254.375.000 đồng, thành tiền án phí là 117.254.375 đồng.

- Ông Hồ Văn Q không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T.
- Giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Áp dụng Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 228; khoản 2 Điều 244; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 117; 119; 328; 423; 424 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 167; 168 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T: Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q là hợp pháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu vợ chồng ông Hồ Văn Q phải có nghĩa vụ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 12.000,4m<sup>2</sup>; thửa đất số 531; tờ bản đồ số 29; tại ấp C, xã C, thành phố P, Kiên

Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 525836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/11/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu ông Hồ Văn Q trả lại số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và lãi suất là 4.254.375.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Vũ Thị T về: Yêu cầu ông Hồ Văn Q bồi thường 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T và ông Hồ Văn Q.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Q về:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q.

- Ông Hồ Văn Q được quyền sở hữu số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) mà bà Vũ Thị T đã đặt cọc cho ông Q theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2018 giữa bà Vũ Thị T với ông Hồ Văn Q.

6. Về án phí dân sự:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 117.254.375 đồng, tổng cộng 117.554.375 đồng (Một trăm mười bảy triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn, ba trăm bảy mươi lăm đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 59.300.000 đồng (Năm mươi chín triệu, ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006123 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc; bà T còn phải nộp thêm số tiền là 58.254.375 đồng (Năm mươi tám triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, ba trăm bảy mươi lăm đồng).

- Ông Hồ Văn Q không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.800.000 đồng (Năm mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006392 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000320 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;

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

- THA TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**Trần Bá Kha**

**Thẩm phán                      HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM                      Thẩm phán                      Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bá Kha**

