

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 214/2025/DS-PT

Ngày 23/4/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc để chuyển nhượng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương
Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 398/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 398/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1986. Địa chỉ: 5 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Trần Văn Á, sinh năm 1990; Võ Thị Bích T, sinh năm: 1997; Nguyễn Sỹ B, sinh năm: 1996. Địa chỉ: A, T, phường H, quận N, TP Cần Thơ. *(Văn bản ủy quyền số 4202, quyền số 02/2022 ngày 01/7/2021 ký tại Văn phòng C), (Bà T có mặt).*

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Kim T1**, sinh năm 1939 (chết)

2.2. Ông **Nguyễn Tuấn K**, sinh năm 1965

2.3. Bà **Nguyễn Thị Bích P**, sinh năm 1970

2.4. **Nguyễn Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: 190/8 KV C, hẻm E, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông K, bà P, bà Đ là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Kim T1.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà Đ: Bà Nguyễn Thị Bích P (Văn bản ủy quyền số 1565, quyền số 08/2022 ngày 16/8/2022 ký tại Văn phòng C1), (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Bích H có nhu cầu xây dựng nhà ở nên thông qua người quen đã thỏa thuận với các bị đơn để đặt cọc nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 89m², thuộc thửa đất số 143², tờ bản đồ số 28 địa chỉ hẻm A, đường C, phường H, quận N với giá chuyển nhượng là 247.000.000 đồng.

Ngày 18/6/2013 các bên ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, đồng thời thỏa thuận thêm các điều khoản cam kết trong hợp đồng. Bà H đã thanh toán cho bị đơn tổng cộng số tiền 133.500.000 đồng và san lấp mặt bằng xây dựng nhà cấp 4 trên đất với giá trị khoảng 550.000.000 đồng.

Bà H đã liên hệ ông Nguyễn Kim T1 để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì biết phần đất bà đã xây dựng nhà liên quan đến người khác, Toà án đã buộc bà Nguyễn Thị Bích H tháo dỡ nhà hoàn trả lại đất cho bên có quyền sử dụng hợp pháp. Sau đó, ông T1 hứa hẹn được thừa kế quyền sử dụng đất của gia tộc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng cuối cùng ông T1 và các con của ông vi phạm sự thỏa thuận trước đó, gây thiệt hại cho bà H.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2013 với các bị đơn là ông Nguyễn Kim T1 và các con là Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Thị Bích P, Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Yêu cầu Toà án buộc các bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc, phạt cọc 05 (năm lần) tương đương với số tiền là 667.500.000đ (sáu trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng). Đồng thời bồi thường thiệt hại về chi phí san lấp mặt bằng khoảng 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), chi phí xây dựng nhà ở khoảng 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), chi phí tháo dỡ nhà ở khoảng 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), chi phí thuê nhà ở cho đến khi giải quyết xong vụ kiện dự tính khoảng 1 năm với số tiền thuê nhà 4.000.000đ/tháng tương đương với 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng), tiền án phí 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) và tiền đo đạc thẩm định 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Tổng số tiền yêu cầu trả cọc, phạt cọc và tiền bồi thường thiệt hại là 1.501.600.000đ (một tỷ, năm trăm lẻ một triệu, sáu trăm ngàn đồng).

Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Toà án giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn hoàn trả tiền cho nguyên đơn đặt cọc là 133.500.000 đồng và phạt cọc 05 (năm lần) tương đương với số tiền là 667.500.000 đồng.

Buộc bị đơn bồi thường chi phí xây dựng nhà ở theo kết quả thẩm định giá số tiền là 269.750.000 đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả các khoản là 1.070.750.000 đồng.

Ngoài ra, đối với số tiền tổng chi phí đo đạc thẩm định 10.000.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết chia đôi theo quy định của pháp luật.

** Đại diện cho các bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:*

Ông Nguyễn Kim T1 (chết ngày 09/7/2022) và bà Bùi Thị B1 (chết ngày 17/01/2010) là cha mẹ ruột của Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Thị Bích P và Nguyễn Thị Ngọc Đ. Ông T1 và bà B1 không có con riêng hay con nuôi nào khác. Hiện nay ông K, bà P và bà Đ là người thừa kế tổ tụng của ông Nguyễn Kim T1. Phía các bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do yêu cầu không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, đã quyết định:

Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 6 năm 2013 giữa bà Nguyễn Thị Bích H và ông Nguyễn Kim T1 cùng các con Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Thị Bích P, Nguyễn Thị Ngọc Đ bị vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H về việc buộc bị đơn hoàn trả bồi thường gấp năm lần tiền đặt cọc và chi phí xây dựng nhà ở.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích H kiện đòi lại số tiền cọc đã giao cho các bị đơn. Buộc ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ cùng liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền 133.500.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả thì phải tiếp tục trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút yêu cầu: yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tháo dỡ nhà ở, chi phí thuê nhà ở, tiền án phí vụ án, tiền thẩm định 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 27/8/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, xác định: Các bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất. Nguyên đơn xây nhà trên đất thuộc quyền sử dụng của người khác là trái pháp luật. Cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 133.500.000 đồng, không chấp nhận các yêu cầu khác về bồi thường 05 lần số tiền đặt cọc và chi phí xây nhà là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn khác là ông Nguyễn Tuấn K và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bà P.

[2] Ngày 18/6/2013, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H (bên đặt cọc) ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Kim T1 (đã chết) và các con là ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (bên nhận đặt cọc), với các nội dung theo thỏa thuận chủ yếu như sau:

“...Bà H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 89m² đất ở đô thị và đất vườn tại thửa 143², tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại hẻm A, đường C,

phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; chiều ngang 4,5m, dài 20m với giá 247.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc từ khi ký kết hợp đồng cho đến khi bên nhận đặt cọc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành chuyển nhượng cho bên đặt cọc. Trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối giao kết hợp đồng thì phải trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 05 lần số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc... ”.

Sau đó, nguyên đơn đã giao cho gia đình bị đơn nhiều lần số tiền đặt cọc tổng cộng 133.500.000 đồng và tiến hành xây dựng căn nhà cấp 04 trên phần đất mà gia đình bị đơn cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn nhận đặt cọc để cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất thuộc một phần thửa 330 do bà Thạch Phương T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02422 cấp ngày 16 tháng 9 năm 2011. Đất này do bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Kim T3 vào năm 2011. Còn trước đó, bà T3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4 vào năm 2004. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2021/DSPT ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (đang có hiệu lực pháp luật) xác định: việc bà T4 chuyển nhượng cho bà T3 và bà T3 chuyển nhượng cho bà T2 là đúng quy định pháp luật và bà T2 được sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng. Từ đó, bản án nêu trên đã quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T2 buộc bà H (và những người khác) phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình kiến trúc trên đất thửa 330 để trả lại cho bà T2...

Như vậy, việc các bên giao dịch đặt cọc để nhằm ký kết hợp chuyển nhượng đối với phần đất không thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn (bên nhận đặt cọc) nên bị vô hiệu, vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

[3] Theo trình bày của các đương sự, tại thời điểm đặt cọc thì bà H vẫn biết đất đang có tranh chấp không thể làm giấy tờ nhưng vẫn đồng ý giao kết nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì cũng có lỗi của bà H và không thuộc trường hợp: đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bị đơn nhưng gia đình bị đơn từ chối thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn theo thỏa thuận nên việc nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường gấp 05 lần giá trị tài sản đặt cọc là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 và nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc các thừa kế của ông T1 trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận 133.5000.000 đồng là phù hợp.

Về lãi suất do chậm thanh toán trong giai đoạn thi hành án: Cấp sơ thẩm tuyên buộc bên có nghĩa vụ trả tiền phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán trong giai đoạn thi hành án nhưng ghi “theo mức lãi suất nhà nước quy định” là không cụ thể, rõ ràng, gây khó khăn cho việc thi hành án nên cần điều chỉnh lại nội dung này, cụ thể

là bên chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng nhà ở:

Nguyên đơn xây dựng nhà ở trên đất cây lâu năm, không được cơ quan chức năng cấp giấy phép xây dựng. Căn nhà được xây trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập, đối tượng của hợp đồng không thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn nên thỏa thuận bị đơn hoàn trả lại giá trị xây nhà (nếu có) cũng bị vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí xây dựng nhà theo giá trị còn lại là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh lại cách tuyên án).

Tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đất vườn*” được ký kết ngày 18/6/2013 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bích H với bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Kim T1 cùng các con của ông T1 là ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P và Nguyễn Thị Ngọc Đ bị vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H về việc buộc bị đơn bồi thường gấp năm lần tiền đặt cọc tương đương số tiền 667.500.000 đồng và chi phí xây dựng nhà ở (xác định giá trị còn lại theo kết quả thẩm định giá) là 269.750.000 đồng.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H.

Buộc ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền 133.500.000 đồng (*một trăm ba mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng*).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại

khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3/ Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút yêu cầu: yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tháo dỡ nhà ở, chi phí thuê nhà ở, tiền án phí vụ án, tiền thẩm định 2.000.000 đồng.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 20.059.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001643 ngày 21/02/2022, bà H được nhận lại 8.765.000 đồng (tám triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ cùng có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 3.338.000 đồng (ba triệu, ba trăm ba mươi tám ngàn đồng).

5/ Về chi phí thẩm định giá: Buộc ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ cùng liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền lệ phí giám định, đo đạc, thẩm định là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

6/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Bích H phải nộp số tiền 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001859 ngày 05/9/2024.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q Ninh Kiều;
- THADS Q Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bảo Anh