

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 76/2025/DS-PT

Ngày: 09 - 5 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc;

Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga
Ông Lê Quang Ninh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; KIỆN ĐÒI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77A/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐXX-PT ngày 12/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1990; Cư trú tại: Tổ A, ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lê Thị D, sinh năm 1995; Cư trú tại: Tổ A, ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Ông Điều T, sinh năm 1952; Cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1964; Cư trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 2001; Cư trú tại: Tổ A, ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Bà Thị N, sinh năm 1958 (xin vắng mặt);

- Bà Thị H2, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);
- Ông Điều Đ, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);
- Bà Thị T1, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);
- Ông Điều P, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);
- Ông Điều D1, sinh năm 1991 (xin vắng mặt);
- Bà Thị S, sinh năm 1989 (xin vắng mặt);

Cùng cư trú tại: ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị H cùng với người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị D trình bày: Ngày 09/9/2022, tại nhà ông Điều T, giữa ông Điều T2 và bà Lê Thị H có thoả thuận với nhau về việc ông Điều T đồng ý chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 3000m² (Chiều ngang mặt tiền đường đất 80m và chuyển nhượng thêm 5m chiều sâu phía trong). Đây là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 48.654,1m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ ông Điều T bà Thị N, với giá chuyển nhượng là 1.270.000.000 đồng. Cùng ngày, bà H đặt cọc cho ông Điều T số tiền 200.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc gồm bên mua là bà Lê Thị H và bên bán là ông Điều T. Các bên thoả thuận để cho bà Lê Thị H1 (Là em ruột của bà Lê Thị H) làm các thủ tục hành chính, tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Ngày 01/11/2022 tại VPCC Bình Long ông Điều T đã làm thủ tục uỷ quyền cho bà Lê Thị H1 để thực hiện các thủ tục nêu trên. Quá trình thực hiện, do sau khi đo đạc thì hiện trạng thực tế đường đất và trên bản đồ địa chính thửa đất có biến động nên không tách thửa được và được sự xác nhận của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H, đồng thời bà H đã thông báo cho ông Điều T biết thửa đất có biến động. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T trả tiền nhưng bà ông T không trả.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị H có yêu cầu như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa bà Lê Thị H và ông Điều T.
- Yêu cầu ông Điều T trả lại cho bà H số tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường cho bà H 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều T về việc đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ bà D xác định, bà H là người đang giữ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T. Tuy nhiên, bà H không đồng ý trả lại vì ông Điều T chưa trả lại tiền cọc cho bà H nên bà H chưa trả lại GCNQSDĐ cho ông Điều T.

Bị đơn ông Điều T cùng với người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh L1 thống nhất trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của bà H về việc giữa ông T và bà H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 và những nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc là đúng, các bên ký kết hợp đồng tự nguyện. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thì bà H đã thanh toán cho ông Điều T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và thỏa thuận ông Điều T ủy quyền cho bà Lê Thị H1 (là em ruột của bà H1) thực hiện các thủ tục hành chính để đảm bảo cho việc tách thửa, công chứng theo thỏa thuận. Sau đó, bà H đòi lại tiền cọc vì cho rằng đất có biến động không tách thửa được. Tuy nhiên, việc đất có biến động bà H, bà H1 không thông báo cho ông T biết. Sau khi bà H thông báo đòi lại tiền thì ông Điều T tiến hành làm thủ tục tách thửa thì thửa đất nêu trên vẫn đủ điều kiện để tách thửa. Hiện nay ông T vẫn có nguyện vọng bán và cam kết làm đầy đủ thủ tục cho bà H theo thỏa thuận. Do đó, việc bà H yêu cầu trả lại tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa ông Điều T và bà Lê Thị H thì ông T không đồng ý.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T do bà H chiếm giữ trái phép nên đề nghị bà H phải trả lại cho ông Điều T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày: Bà H1 là em ruột của bà H, bà H1 là người được ông Điều T ủy quyền làm thủ tục tách thửa để công chứng nhưng đo đất có biến động nên không tiến hành làm thủ tục tách thửa đất và đã thông báo cho ông T và bà H biết.

Đối với chứng nhận QSDĐ số sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T thì bà H1 đã giao lại cho bà H nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị N, chị Thị H2, anh Điều Đ; chị Thị T1, anh Điều P; anh Điều D1, chị Thị S trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T do bà H chiếm giữ trái phép nên đề nghị bà H phải trả lại cho ông Điều T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77A/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa bà Lê Thị H với ông Điều T.

Không chấp nhận của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Điều T phải trả lại cho bà Lê Thị H số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều T, buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho ông Đ1 Tư bản chính giấy chứng nhận số sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T.

Nếu bà Lê Thị H không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì hộ ông Điều T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với sổ AL657818 cấp ngày 12/02/2008 cho hộ ông Điều T.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2024 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Hai bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77A/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, giữa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị H là bà Lê Thị D và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Điều T là ông Nguyễn Thành L đã thỏa thuận được với nhau về các nội dung: nguyên đơn bà H và bị đơn ông Điều T thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2022 giữa bà Lê Thị H với ông Điều T; bị đơn ông Điều T có trách nhiệm phải trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền 90.000.000 đồng, nguyên đơn bà H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Điều T bản chính Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AL657818, sổ vào sổ cấp GCN là H-01148 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Điều T bà Thị N vào ngày 12/02/2008. Xét thấy, việc thoả thuận của đương sự như trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận. Như vậy, kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thoả thuận trên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Đề nghị trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của ông Điều T về yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận; bị đơn ông Điều T phải chịu án phí đối với số tiền 90.000.000 đồng phải trả lại cho nguyên đơn bà H, tương ứng với 4.500.000 đồng (5%). Tuy nhiên, do ông Điều T là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên ông Điều T được Hội đồng xét xử chấp nhận cho miễn án phí;

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77A/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo hướng công nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, cụ thể:

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/9/2022 giữa bà Lê Thị H với ông Điều T.

Bị đơn ông Điều T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị H số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

Nguyên đơn bà Lê Thị H phải trả lại cho ông Đ1 Tư bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL657818, sổ vào sổ cấp GCN là H-01148 do UBND huyện B cấp cho hộ ông Điều T bà Thị N vào ngày 12/02/2008.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005040 ngày 22/01/2024. Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 9.700.000 (chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Ông Điều T2 được miễn nộp tiền án phí do ông là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005692 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- TAND huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS (15 bản).

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

Đinh Thị Quý Chi