

Bản án số: **167/2025/DS-PT**

Ngày: 21/8/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: ông Đặng Văn Cường và bà Nguyễn Thị Thùy Tiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ dân sự phúc thẩm thụ lý số 74/2025/TLPT-DS, ngày 06 tháng 06 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2025/QĐ-PT, ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Bình Đ, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Ngô Ngọc T, sinh năm 1996

Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng ủy quyền số 3, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 (có mặt).

- Bị đơn: ông Huỳnh Q, sinh năm: 1975 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Đặng Bá C – sinh năm: 1979

Địa chỉ: số A đường P, xã D, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Duy H1, sinh năm 1974 và bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn thống nhất trình bày: ngày 19/12/2021, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang khoảng 45m, dài khoảng 70m, diện tích khoảng 3.150m². Diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 526778 do UBND huyện H cho hộ ông Huỳnh Quý. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.550.000.000 (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận thêm giá trị quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng/1m ngang, nếu sau này thực hiện xong thủ tục tách thửa mà chiều dài thửa đất (cạnh giáp đường) có tăng hay giảm thì dựa vào đó mà điều chỉnh lại giá chuyển nhượng cho phù hợp. Nguyên đơn đã đặt cọc cho vợ chồng bị đơn hai lần, tổng số tiền là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Hai bên hẹn khi nào thực hiện xong thủ tục tách thửa sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Tuy nhiên, chờ đợi thời gian quá lâu mà vợ chồng bị đơn không thực hiện thủ tục tách thửa. Khoảng tháng 11/2022, nguyên đơn có đến hỏi vợ chồng bị đơn đã tách thửa xong chưa để ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Q nói rằng không tách thửa được nên báo với nguyên đơn là hủy hợp đồng đặt cọc, họ sẽ trả lại cho ông 2.000.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi là 500.000.000 đồng. Ông thống nhất với phương án vợ chồng bị đơn đưa ra. Hai bên cũng thống nhất thời hạn trả tiền là khoảng 04-05 tháng sau, nhưng vợ chồng bị đơn không thực hiện. Đến ngày 02/11/2023 nguyên đơn đã thông báo hủy hợp đồng đặt cọc bằng văn bản gửi cho ông Q, bà H thông qua dịch vụ bưu chính, đến ngày 03/11/2023 ông Q, bà H nhận được thông báo hủy cọc. Theo đó, ông yêu cầu vợ chồng bị đơn phải trả lại 2.000.000.000 đồng tiền cọc nhưng họ không thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 và 16/02/2022; yêu cầu vợ chồng bị đơn phải liên đới thanh toán cho ông số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và nguyên đơn thống nhất thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng bị đơn phải liên đới thanh toán số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 và 16/02/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Q trình bày: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông đã nhiều lần thực hiện thủ tục tách thửa nhưng đều bị cơ quan có thẩm quyền từ chối vì lý do không phù hợp với quy hoạch, ngày 13/6/2022 ông bị trả hồ sơ với lý do sử dụng đất không đúng mục đích do thời điểm này trên đất có hai căn nhà. Sau nhiều lần nộp hồ sơ tách thửa nhưng không có kết quả, khi ông Đ đến nhà, vợ chồng ông đã thông báo với ông Đ hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời vợ chồng ông trả cho ông Đ 2.000.000.000 đồng tiền cọc và hỗ trợ 500.000.000 đồng tiền lãi, nhưng đợi khi nào chuyển nhượng được thửa đất khác mới giao tiền. Ông Đ thống nhất. Thỏa thuận này không được lập thành văn bản. Sau đó, do không chuyển nhượng được thửa đất khác như dự tính nên vợ chồng ông không trả tiền cho ông Đ. Tháng 11/2023, ông tiếp tục nộp hồ sơ tách thửa và được chấp nhận vì lúc này ông đã dỡ bỏ 02 căn nhà trên đất.

Sau khi có mảnh trích đo, ông đã liên hệ với ông Đ để cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ từ chối vì chưa có tiền và yêu cầu giao cho người khác đứng tên, đợi khi nào ông Đ có tiền thì liên hệ để chuyển nhượng sau. Do đó, ông phải nhờ bà Huỳnh Thị X là em gái của bà H đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 069068. Sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa, ông đã liên hệ qua điện thoại cho ông Đ nhưng không được, ông đã gửi thông báo yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC H vào ngày 10/6/2024 nhưng ông Đ không đến, do đó không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông Đ không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Tại phiên tòa, ông trình bày rằng khi ông Đ đến hỏi thúc việc tách thửa, vợ chồng ông có trả lời rằng không tách thửa được, nếu ông Đ hỏi thúc thì ông trả lại 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) tiền cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền lãi nhưng đợi khi nào chuyển nhượng được thửa đất khác thì mới thanh toán. Ông Đ đồng ý, nhưng sau đó do không chuyển nhượng được đất nên ông không trả tiền cho ông Đ. Nay đề nghị Tòa án căn cứ theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết, ông Đ không đồng ý nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày: bà thống nhất với lời trình bày của ông Q. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông Đ không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị X và ông Nguyễn Duy H2 thống nhất trình bày: việc đặt cọc giữa ông Đ, bà H và ông Q, ông bà không tham gia. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 069068 là tài sản của ông Q, bà H, ông bà chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp gì và sẵn sàng ký hợp đồng chuyển nhượng theo chỉ định của vợ chồng ông Q, bà H, hiện nay ông bà cũng đã ủy quyền cho ông Q, bà H được toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận vì yêu cầu khởi kiện của ông Đ là vô lý.

- Trong quá trình giải quyết người làm chứng ông T1 trình bày: ông có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên nên nắm được một số nội dung, cụ thể: hai bên có ký hợp đồng đặt cọc như họ đã trình bày. Ngày 19/12/2021, ông Đ đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 16/02/2022, ông thay mặt ông Đ đưa thêm cho ông Q, bà H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Ông có nghe thông tin ông Đ hai lần đến nhà ông Q, bà H. Lần đầu tiên là để hỏi tại sao thời gian đã lâu vẫn chưa thấy liên hệ đi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q nói rằng không tách sổ được và trao đổi với ông Đ là sẽ hủy hợp đồng đặt cọc, ông Q trả cho ông Đ số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng là 500.000.000 đồng. Ông Đ thống nhất. Ông Q hẹn 05 tháng sau sẽ trả. Hết thời hạn 05 tháng trên, ông Đ và em trai của ông là ông T2 tiếp tục đến nhà ông Q để lấy số tiền cọc và tiền lãi như đã thống nhất trước đây. Sau này, ông có nghe ông Đ nói lại là đã gửi thông báo hủy cọc cho ông Q. Ông xác định số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 16/02/2022 là tiền của ông Đ, vì ông Đ bận rộn nên ông đi giao cho ông Q, bà H thay ông Đ. Ông không liên quan đến việc đặt cọc cũng như khởi kiện của họ. Giữa ông

và ông Q, bà H cũng không có giao dịch nào khác. Tại phiên tòa, ông xác định ông không chứng kiến việc các bên thỏa thuận trả lại tiền cọc và tiền lãi mà chỉ nghe thông tin từ người khác.

- *Người làm chứng ông T2 trình bày:* ông là người giới thiệu ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà H. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc như họ đã trình bày. Ngày 19/12/2021 ông Đ đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 16/02/2022, ông T1 thay mặt ông Đ đưa thêm cho ông Q, bà H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Vì đợi quá lâu mà ông Q không thông báo đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nên khoảng cuối năm 2022 ông và ông Đ có đến nhà ông Q để hỏi, ông Q nói rằng không tách thửa được. Ông Đ có hỏi giải quyết như thế nào, ông Q nói rằng hai bên hủy hợp đồng đặt cọc và ông Q sẽ trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi Ngân hàng là 500.000.000 đồng, ông Đ thống nhất. Ông Đ có hỏi thời hạn bao lâu sẽ trả số tiền trên, ông Q xin cho thời gian là 05 tháng. Sau 05 tháng, đến giữa năm 2023, ông Q không trả tiền như đã hứa, nên ông Đ tiếp tục cùng ông đến gặp ông Q để hỏi về việc trả lại tiền cọc và tiền lãi, lúc này ông Q nói rằng không có tiền và thách thức ông Đ đi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã đề nghị Tập đoàn B (V1) cung cấp lịch sử cuộc gọi giữa ông Đ và ông Q, theo đó, các bên phát sinh cuộc gọi bắt đầu từ ngày 30/5/2022 và kết thúc ngày 24/02/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244, 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 328, 357, 425, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H.

Buộc ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn Bình Đ số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí:

- Ông Nguyễn Bình Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H3 lại cho ông Nguyễn Bình Đ 36.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0010805 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H phải chịu 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo
- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm
- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: bị đơn kháng cáo không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H phải liên đới trả lại tiền cọc. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn có nơi cư trú tại Khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay Tỉnh Lâm Đồng), hợp đồng các bên thực hiện tại huyện H, nên Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân (nay thuộc Tòa án khu vực 15) căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, xem xét và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không toàn diện ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bị đơn và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bổ sung cho rằng để thực hiện việc tách thửa bị đơn đã đập 2 căn nhà, nay đã thực hiện xong việc tách thửa nhưng không được hội đồng xem xét.

Xét kháng cáo, hội đồng xét xử thấy rằng: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, thể hiện ngày 19/12/2021, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang khoảng 45m, dài khoảng 70m, diện tích khoảng 3.150m². Diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 526778 do UBND huyện H cho hộ ông Huỳnh Quý . Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.550.000.000 (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận thêm giá trị quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng/1m ngang, nếu sau này thực hiện xong thủ tục tách thửa mà chiều dài thửa đất (cạnh giáp đường) có tăng hay giảm thì dựa vào đó mà điều chỉnh lại giá chuyển nhượng cho phù hợp. Nguyên đơn đã đặt cọc cho vợ chồng bị đơn hai lần, tổng số tiền là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Hai bên hẹn khi nào thực hiện xong thủ tục tách thửa sẽ cùng nhau ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Nhưng do việc tách thửa không được nên được nên giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời vợ chồng bị đơn trả lại cho nguyên đơn 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng tiền cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền lãi.

[4.1] Theo Thông báo ngày 18/10/2023 phía nguyên đơn ông Nguyễn Bình Đ phát hành yêu cầu vợ chồng bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng trong thời hạn 03 ngày, từ ngày 03/11/2023 đến ngày 05/11/2023. Tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Q cũng xác nhận đã nhận được thông báo của ông Nguyễn Bình Đ vào ngày 03/11/2023 và cam kết trả lại tiền cọc khi chuyển nhượng được đất, điều này cũng phù hợp với phúc đáp của Bureau điện thị xã L. Ngoài ra, theo các tài liệu chứng cứ thể hiện: lịch sử cuộc gọi giữa các bên do V cung cấp, từ tháng 05/2022 đến tháng 09/2022 các bên liên hệ qua lại rất nhiều lần, đến ngày 07/11/2022 chỉ phát sinh 03 cuộc gọi, sau đó các bên ngừng liên lạc cho đến lần cuối cùng nguyên đơn gọi cho bị đơn là ngày 24/02/2023. Chứng tỏ các bên không hề liên lạc với nhau để bàn phương án tách thửa và những thông tin thủ tục vướng trong quá trình tách thửa. Điều đó cũng phù hợp với ý kiến của nguyên đơn là do các bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc.

Việc bị đơn cho rằng các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không lập thành văn bản nên không có giá trị pháp lý là không đúng. Theo Khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự về hình thức của giao dịch dân sự: *giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể*. Nên thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không lập thành văn bản nhưng được hai bên thừa nhận là vẫn hợp pháp. Vì vậy, ý kiến của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Phía bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc thể hiện khi nào tách thửa đất xong, ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì chồng đủ tiền và vào tháng 01/2024 khi đã có mảnh chính lý thửa đất thì đã thông báo cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Bình Đ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn trả lời chưa có tiền và yêu cầu ông giao cho người khác đứng tên giữ. Khi nào nguyên đơn có tiền thì liên hệ để chuyển nhượng sau. Đến ngày 03/4/2024, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 069068, bị đơn có liên hệ nguyên đơn nhiều lần nhưng nguyên đơn không hồi âm. Lỗi không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do phía nguyên đơn.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định tại mục [4.1] thì hợp đồng đặt cọc đã bị huỷ trước khi bị đơn tiến hành làm các thủ tục đo đạc và có mảnh chính lý thửa đất ngày 26/01/2024. Lịch sử cuộc gọi cũng thể hiện vào năm 2024 giữa các bên không phát sinh cuộc gọi nào thể hiện có sự thỏa thuận gian hạn thời gian, bị đơn không có tài liệu nào chứng chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, các đương sự đều khẳng định rằng hai bên không có thỏa thuận nào về việc tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau khi đã thỏa thuận hoàn trả số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng cho nguyên đơn. Do đó, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở.

[6] Ngoài ra theo hồ sơ thể hiện, bị đơn Huỳnh Q đã nộp hồ sơ tách thửa và chi nhánh văn phòng văn phòng Đ1 có văn bản số 4222/CNVPĐKĐĐHT ngày 09/8/2021 chuyển trả lại hồ sơ tách thửa vì lý do không phù hợp với quy hoạch, đợi có văn bản hướng dẫn của cơ quan cấp trên nên chưa đủ cơ sở để tham mưu tách thửa. Tuy nhiên, ngày 19/12/2021 bị đơn Huỳnh Q lại ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn và nhận số tiền cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đến ngày 22/12/2021, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có văn bản số 5694/CNVPĐKĐĐHT trả hồ sơ tách thửa với lý do như trên và tháng 02/2022 lại tiếp tục nhận số tiền cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng còn lại. Tiếp tục đến tháng 06/2022, bị đơn bị trả hồ sơ do sử dụng đất sai mục đích và được hướng dẫn phải tháo dỡ 02 căn nhà mới thực hiện được việc tách thửa nhưng vì giá trị nhà cao nên bị đơn không thực hiện. Đến năm 2023, do một người nhận khác nhận chuyển nhượng vướng thủ tục nên đã khởi kiện ra Tòa án, bị đơn mới tháo dỡ nhà trên đất để làm thủ tục tách thửa. Bị đơn cho rằng thiệt hại việc đập 02 căn nhà để thực hiện cho việc tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông Đ là không có căn cứ.

[7] Như vậy, bị đơn đã biết việc tách thửa không phù hợp với quy hoạch và phải đợi hướng dẫn của cơ quan chuyên môn nhưng lại tiếp tục nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn là lỗi của bị đơn. Việc các bên đã thống nhất bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền lãi là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng là có lợi cho bị đơn và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự.

[8] Về trách nhiệm liên đới: ông Q và bà H là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn T, đồng thời cả hai cùng tham gia nhận cọc, do đó, ông Q và bà H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn Bình Đ số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào : khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 328, 357, 425, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H.

Buộc ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H liên đới trả cho ông Nguyễn Bình Đ số tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Bình Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H3 lại cho ông Nguyễn Bình Đ 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0010805 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H phải chịu 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. 2 Án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Q và bà Huỳnh Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền ông Q và bà H đã nộp theo biên lai số 0002291 và 0002292 ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Ông Q và bà H đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 15;
- VKSND khu vực 15;
- Phòng Thi hành án khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS

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

Lê Thị Thanh Thái