

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 396/2025/DS-PT

Ngày: 21/8/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
yêu cầu bồi thường thiệt hại”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào

Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Linh Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6
năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt
hại”. Do bản án sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân
dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Khúc Thị P, sinh năm 1949.

Hộ khẩu thường trú: P2- 62 tập thể N, phố K, quận Đ, Thành phố Hà Nội
(nay là phường V - Q, Thành phố Hà Nội). Hiện cư trú tại: 2627/6, tổ C, ấp P, xã
P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1981; HKTT: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh
Đồng Nai; Nơi ở hiện nay: P tập thể N, phố K, (nay là phường V - Q), Thành
phố Hà Nội. (theo giấy uỷ quyền ngày 07/4/2022)

2. Ông Ngô Văn K, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp B, xã X, tỉnh Đồng Nai.
(Theo giấy uỷ quyền ngày 07/4/2022)

- Bị đơn: Đào Thanh Y, sinh năm 1984; Địa chỉ: tổ D, ấp T, xã X, tỉnh
Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; Địa chỉ: tổ D, ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai.
2. Bà Trần Thị Nguyệt H, sinh năm 1973.
3. Bà Nguyễn Hương G, sinh năm 2003,
Cùng địa chỉ: ấp B, xã S (nay là xã X) tỉnh Đồng Nai.
4. Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1982; Địa chỉ: P- 62, tập thể N, phố K (nay là phường V - Q), Thành phố Hà Nội.
5. Bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1969; Địa chỉ: tổ D, N, phường N, quận L, Thành phố Hà Nội.
6. Văn phòng C; Địa chỉ: C, T, thị trấn G, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.
(Ông Y, bà T1, bà P, ông T, ông K, bà H1 có mặt; bà H, bà G, bà M và Văn phòng C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, bà Khúc Thị P do ông Đặng Văn T và ông Ngô Văn K đại diện theo ủy quyền trình bày :***

Nguồn gốc thửa đất số 386 tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã S là do vợ chồng bà Khúc Thị P sang nhượng lại của ông Trần Duy L và bà Nguyễn Thị Hồng M1, sang nhượng vào năm 1998, đất trống, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn 01 ha 02 sào đất, đất này ông L sang lại của ông T2 cũng là người sinh sống tại ấp B. Năm 1999 bà P có sang nhượng thêm của ông Lê Minh T3 diện tích 2.000m², như vậy bà chỉ có 02 thửa đất sang của ông L và ông T3 hiện nay là thửa 386 bà sang cho ông Y. Toàn bộ đất bà sang nhượng lại của ông L và ông T3 toàn giấy tay, nguồn gốc đất bà không rõ và cũng không có giấy tờ nào của cơ quan có thẩm quyền chứng thực nguồn gốc đất, bà không biết được diện tích đất trên chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà vẫn tiếp tục thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, bà có “Đơn xin xác nhận” được Ủy ban nhân dân xã S ký xác nhận nội dung là hộ bà P có sử dụng thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m², đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Vào ngày 09/4/2018, bà P có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai cho ông Đào Thanh Y. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng C chứng nhận số 2111, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, giá thửa đất là 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng), các bên thỏa thuận ông Y đặt cọc cho bà P trước số

tiền 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*) vào ngày 09/4/2018. Thời hạn đặt cọc 02 năm, tính từ ngày 09/4/2018 đến ngày 09/4/2020 sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông Y sẽ trả số tiền còn lại 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn đặt cọc nhưng ông Y vẫn chưa thực hiện đúng hợp đồng, như vậy ông Y đã vi phạm hợp đồng.

Ngày 18/01/2022, bà Khúc Thị P có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà P và ông Đào Thanh Y, được Văn phòng C công chứng ngày 09/4/2018, bà P không trả lại số tiền đặt cọc 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*) do ông Y vi phạm nghĩa vụ.

Ngày 07/4/2022 bà Khúc Thị P có giấy ủy quyền cho ông Đặng Văn T và ông Ngô Văn K làm người đại diện ủy quyền.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P có nói với ông Y bằng miệng là giao thửa đất 386 cho ông Y trông nom trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không giao cho ông Y quản lý, sử dụng. Việc ông Y quản lý, sử dụng và có san ủi mặt bằng, mở đường, trồng trụ điện trên đất bà biết, có ngăn cản nhưng ông Y vẫn làm. Việc ngăn cản chỉ trao đổi bằng điện thoại, không nhờ chính quyền địa phương can thiệp.

Bà P không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y. Nếu ông Y thương lượng không xét xử thì ông Y giao thêm cho bà 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*) nữa bà sẽ đồng ý chuyển nhượng thửa đất 386 cho ông Y.

*** Bị đơn ông Đào Thanh Y trình bày:**

Ông Y thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã S, huyện X như bà Khúc Thị Phương trình B là đúng, nhưng ông Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P vì: đất của bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông và bà P thống nhất đặt tiền cọc 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*), bà P hứa trong thời hạn 02 năm bà sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và các bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho bà P là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) còn lại trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng thời gian 02 năm trôi qua bà P vẫn không ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 386 cho ông, nên ông chưa đưa số tiền còn lại cho bà P.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ông Y không biết diện tích đất trên chưa có chủ

trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông thấy bà P có “*Đơn xin xác nhận*” được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận nội dung là hộ bà P có sử dụng thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã S, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp và bà P nói với ông rằng đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đó cũng là lý do thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận kéo dài 02 năm.

Ngày 04/5/2023 ông Y có đơn phản tố yêu cầu bà Khúc Thị P trả lại tiền cọc là 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*) và phải bồi thường tiền cọc như thỏa thuận với lý do chính bà P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018 mà hai bên đã ký kết thể hiện việc đặt cọc là để đảm bảo việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 17332m², thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ 32 xã S, huyện X và nay đã quá thời hạn của hợp đồng đặt cọc nhưng bà P vẫn cố tình không thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Ngoài việc trả lại tiền cọc và bồi thường cọc như thỏa thuận, ông yêu cầu bà P phải trả lại tiền đầu tư vào thửa đất 386 cụ thể: Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà P đã giao thửa đất 386 cho ông toàn quyền sử dụng từ ngày 09/4/2018 đến nay, trong thời gian sử dụng ông đã đầu tư chi tiết như sau: Kinh phí san lấp mặt bằng cải tạo đất (thực hiện năm 2019) với số tiền 1.032.500.000 đồng; kinh phí sửa nhà (thực hiện năm 2019) số tiền 229.990.000 đồng; kinh phí đầu tư xây dựng bờ rào (thực hiện 2020) số tiền 188.242.000 đồng; kinh phí đầu tư kéo điện (thực hiện năm 2020) số tiền 42.250.000 đồng; kinh phí trồng cây (thực hiện từ năm 2018 đến 2021) số tiền 126.150.000 đồng; công chăm sóc và bảo quản (tính từ ngày 09/4/2018 đến 09/4/2023) số tiền là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền 1.919.132.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm mười chín triệu một trăm ba mươi hai ngàn đồng*).

Như vậy, ông Y yêu cầu bà P phải trả cho ông số tiền đặt cọc và phạt cọc 1.560.000.000 đồng và số tiền đầu tư vào đất là 1.919.132.000 đồng. Tổng số tiền là 3.479.132.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm bảy mươi chín triệu một trăm ba mươi hai ngàn đồng*).

Ngày 08/5/2023 ông Đào Thanh Y có đơn yêu cầu Tòa án rút lại đơn phản tố đề ngày 04/5/2023.

Ngày 27/11/2023 ông Đào Thanh Y có đơn yêu cầu phản tố và không chấp nhận yêu cầu của bà Khúc Thị P. Yêu cầu Tòa án buộc bà P tiếp tục thực hiện

hợp đồng đặt cọc và ông đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà P là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) vì lỗi hoàn toàn là do bà P. Đề nghị Tòa án đưa bà Trần Thị Nguyệt H (con dâu bà P) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì phần đất bà P chuyển nhượng cho ông có 01 phần đất bà H đang chiếm hữu sử dụng.

Đến ngày 08/4/2025 tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vụ án, ông Đào Thanh Y trình bày: ông không đồng ý với giá thương lượng 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm triệu đồng*). Nếu đất thuộc lâm trường quản lý thì Tòa án không giải quyết thì ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng giữa ông và bà P. Ông đề nghị Tòa án xem xét buộc bà P phải bồi thường toàn bộ số tiền ông đặt cọc gấp đôi, những công trình ông đầu tư trên đất. Tiền cọc 1.560.000.000 đồng và tiền đầu tư các công trình trên đất là 1.919.000.000 đồng. Tổng là 3.479.320.000 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm bảy mươi chín triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng*). Sau khi bà P bồi thường xong tiền cho ông, ông sẽ giao đất cho bà P. Nếu bà P đồng ý ông sẽ giao tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và các bên cùng rút đơn khởi kiện. Ông đề nghị đưa vụ án ra xét xử nếu các bên không thương lượng được, không hòa giải.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trần Thị Nguyệt H và chị Nguyễn Hương G trình bày: bà Trần Thị Nguyệt H là con dâu của bà Khúc Thị P, chồng bà là ông Nguyễn Hoàng S (mất năm 2017). Bà chung sống với ông S có 01 con chung tên Nguyễn Hương G, sinh năm 2003. Chính thức bà H và ông S kết hôn năm 2000, chồng bà H chết không để lại di chúc, sau khi kết hôn vợ chồng bà H về sinh sống cất nhà cấp 4 trên đất bà P, bà H không nghe bà P nói cho vợ chồng bà H đất cất nhà hay không, đất bà H đang ở là mẹ chồng bà H và ông Đào Thanh Y đang tranh chấp tại Tòa án, bà H không biết đất bà H đang ở thuộc thửa đất số 84. Hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất, nhà xây dựng năm 2001, khoảng 50.000.000 đồng. Nay giữa bà P và ông Y có tranh chấp, bà H đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Trong vụ án này bà H và chị Nguyễn Hương G không có yêu cầu độc lập và có đơn xin được vắng trong quá trình Tòa án giải quyết và tại các phiên tòa xét xử.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H1 và bà Nguyễn Thị Thu M trình bày: bà H1 và bà M là con của bà Khúc Thị P. Các bà đồng thuận với mọi ý kiến bà Khúc Thị P và đồng thuận với mọi ý kiến của người đại diện cho bà P đối với việc giải quyết

vụ án và có đơn xin được vắng trong quá trình Tòa án giải quyết và tại các phiên tòa xét xử.

- Bà Nguyễn Thị T1 vợ ông Đào Thanh Y thống nhất theo ý kiến của ông Y và bà không bổ sung gì thêm.

- Văn phòng C do ông Võ Thanh B1 trình bày: Ngày 09/4/2018 Văn phòng công chứng Vũ Thụy V có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đào Thanh Y (bên đặt cọc) và bà Khúc Thị P (bên nhận đặt cọc). Sau khi tiếp nhận yêu cầu Văn phòng C xem xét giấy tờ do các bên xuất trình gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản do bà Khúc Thị P ký yêu cầu, giấy chứng minh nhân dân bà Khúc Thị P, giấy chứng minh nhân dân ông Đào Thanh Y, đơn xác nhận về nguồn gốc đất của UBND xã S ngày 09/4/2018.

Sau khi kiểm tra, xem xét giấy tờ do các bên cung cấp, căn cứ như thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo Hợp đồng đặt cọc, chủ thể giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Văn phòng C đã giải thích rõ hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng cho các bên nghe, đồng thời hướng dẫn các bên ký tên vào từng trang, ký và điểm chỉ vào trang cuối trên hợp đồng. Sau đó, Văn phòng C thực hiện việc xác nhận nội dung công chứng cho các bên và trả kết quả trong ngày. Tại thời điểm thực hiện công chứng các giao dịch trên, các văn bản liên quan đến công chứng sau đây đang có hiệu lực pháp luật: Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Dân sự số 91/2015/QH11 ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015; Luật số công chứng số 53/2014/QH13 ban hành ngày 20 tháng 06 năm 2014; Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/03/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng. Như vậy, Văn phòng công chứng thực hiện công chứng Hợp đồng đặt cọc nêu trên là đúng quy định pháp luật. Việc công chứng đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã xét xử:

Áp dụng các Điều 133, 482, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 166, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 122, Điều 131, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 Điều 328, Điều 401, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Khúc Thị P.*

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 2111, ngày 09/4/2018 giữa bà Khúc Thị P và ông Đào Thanh Y đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m², tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng C chứng thực vô hiệu.

- Buộc bà Khúc Thị P trả lại cho ông Đào Thanh Y số tiền cọc đã nhận là 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*).

** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đào Thanh Y.*

- Buộc bà Khúc Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Đào Thanh Y tiền đầu tư xây dựng trên thửa đất là 1.097.944.000 đồng (*Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn đồng*). Sau khi bà Khúc Thị P thanh toán toàn bộ tiền cọc và tiền đầu tư trên đất cho ông Y, ông Y và bà T1 có nghĩa vụ giao trả cho bà P thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai và các công trình trên đất ông Y đầu tư được ghi nhận tại chứng thư thẩm định giá số: 288/2024/568 ngày 15/11/2024. Thửa đất được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng số: 3351/2024 ngày 20/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X thực hiện, được giới hạn bởi các mốc (n, c, 20, d, e, 19, 18, f, g, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, m, k, j, b, 3, a, -n).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 12/5/2025 ông K, ông T đại diện theo ủy quyền của bà P kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm ác định bà P không có lỗi nên không phải bồi thường số tiền 1.097.944.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018 giữa bà P và ông Y thỏa thuận đặt cọc tiền để đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 17.332m² tại thửa đất số 386 tờ bản đồ số 32 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) khi diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn hợp đồng là 02 năm. Tuy nhiên thửa đất nêu trên có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi đất của Lâm trường X tại xã S giao về địa phương quản lý và được Ủy ban nhân dân xã S xác định thuộc quỹ đất công do Ủy ban nhân dân xã Q. Như vậy, tại thời điểm bà P và ông Y ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018 thì thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m² tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc của Lâm trường X1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi giao về địa phương quản lý và cho đến hết hạn đặt cọc là ngày 09/4/2020 thì bà P vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386 nên đối chiếu quy định điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà P phải thanh toán lại cho ông Y số tiền 520.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Thửa đất nêu trên có nguồn gốc là đất công, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chỉ tạm giao cho bà P được quyền quản lý sử dụng cho đến khi Ủy ban nhân dân xã S (nay là Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đồng Nai) tiếp quản.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Y: vì hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, do đó việc xây dựng các công trình trên đất của ông Y là trái pháp luật, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Y.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định, bà P không phải đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Khúc Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà P và ông Đào Thanh Y ngày 09/4/2018, bà P không phải trả lại số tiền đặt cọc 520.000.000 đồng do ông Y vi phạm nghĩa vụ.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018 giữa bà P với ông Y, về việc bà P thỏa thuận đặt cọc tiền để đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 17332m² tại thửa đất số 386 tờ bản đồ số 32 xã S, huyện X (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai) cho ông Y khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S “*Diện tích đất 17332m² tại thửa đất số 386, tờ bản đồ 32 xã S hiện nay chưa được đăng ký kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích đất trên thuộc diện bị thu hồi theo Quyết định số 3637/QĐ-UBND ngày 29/11/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ*”. (Bút lục 50, 123)

Phù hợp nội dung Văn bản số 6304/UBND-NL ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện X “*thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m² trước đây là thửa đất số 76, 89 tờ bản đồ 32 cũ xã S do gộp thành thửa 76A, diện tích 16.837m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc: do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi đất của Lâm trường X tại xã S giao về địa phương quản lý đồng thời được Ủy ban nhân dân xã S xác định thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m² thuộc quỹ đất đất công do Ủy ban nhân dân xã Q tại Công văn số 140/UBND ngày 19/6/2024 (kèm theo). Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 386 cho bà Khúc Thị P là không có cơ sở để giải quyết*”. (Bút lục số 191 và 192)

Như vậy, tại thời điểm bà P và ông Y ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018 thì thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m² tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc của Lâm trường X1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi giao về địa phương quản lý và cho đến hết hạn đặt cọc là ngày 09/4/2020 thì bà P vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386 nên đối chiếu quy định điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà P phải thanh toán lại cho ông Y số tiền 520.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Do thửa đất trên có nguồn gốc của Lâm trường X1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi giao về địa phương quản lý đồng thời được Ủy ban nhân dân xã S xác định thửa đất số 386, tờ bản đồ 32, diện tích 17332m² thuộc quỹ đất công do Ủy ban nhân dân xã Q tại Công văn số 140/UBND ngày 19/6/2024 nên Tòa án chỉ tạm giao cho bà P được quyền quản lý, sử dụng đến khi Ủy ban nhân dân xã S (nay là Ủy ban nhân dân xã X, Đồng Nai) tiếp quản theo quy định của nhà nước và kiến nghị Ủy ban nhân dân xã X, Đồng Nai, tiến hành thủ tục thu hồi đất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Y đề nghị bà P bồi thường số tiền đầu tư các công trình trên đất. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc vi phạm ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng nên việc ông Y xây dựng hệ thống tưới tiêu tự động, xây dựng hàng rào, làm nhà tạm, đào giếng, trồng cây trên đất lâm trường đã thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân xã S quản lý là trái pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Y.

Từ nhận định trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà P sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên đương sự phải chịu 50% chi phí tố tụng gồm:

- Bà Khúc Thị P đã nộp số tiền là: 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*).

- Ông Đào Thanh Y đã nộp số tiền: Chi phí chứng thư là 49.000.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu đồng*).

Tổng cộng là: 56.500.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng*). Số tiền trên bà P, ông Y mỗi người phải chịu: 28.250.000 đồng (*Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi triệu đồng*). Bà P đã nộp 7.500.000 đồng, còn lại 20.750.000 đồng (*Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) buộc bà P có nghĩa vụ giao trả cho ông Đào Thanh Y.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Khúc Thị P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DSST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai).

Căn cứ Điều 117; Điều 122, 123, Điều 131, 328, Điều 401, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

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 yêu cầu khởi kiện của bà Khúc Thị P về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc số 2111, ngày 09/4/2018 giữa bà Khúc Thị P và ông Đào Thanh Y đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m², tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai nay là xã X, Đồng Nai được Văn phòng C chứng thực vô hiệu.

- Buộc bà Khúc Thị P trả lại cho ông Đào Thanh Y số tiền cọc đã nhận là 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*).

- Tạm giao cho bà P được quyền quản lý, sử dụng thửa đất 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m², tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) cho đến khi Ủy ban nhân dân xã X, Đồng Nai tiếp quản theo quy định của nhà nước. Thửa đất được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng số: 3351/2024 ngày 20/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X thực hiện, được giới hạn bởi các mốc (n, c, 20, d, e, 19, 18, f, g, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, m, k, j, b, 3, a, -n).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã X, Đồng Nai, tiến hành thủ tục thu hồi thửa đất 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m², tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đào Thanh Y về việc yêu cầu “bồi thường thiệt hại”, buộc bà Khúc Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Đào Thanh Y tiền đầu tư xây dựng trên thửa đất là 1.097.944.000 đồng (*Một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn đồng*).

Buộc ông Y, bà T1 phải có nghĩa vụ di dời và tháo dỡ các công trình gồm: hệ thống tưới tiêu tự động, hàng rào, nhà tạm, mái che, giếng đào, đường điện, các cây trồng trên thửa đất được ghi nhận tại biên bản xem thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024 và giao lại thửa đất số 386, tờ bản đồ số 32, diện tích 17.332m² tại xã X, tỉnh Đồng Nai cho bà P.

3. Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng là: 56.500.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng*). Số tiền trên bà P, ông Y mỗi người phải chịu: 28.250.000 đồng (*Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi triệu đồng*). Bà P đã nộp 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*), còn lại 20.750.000 đồng (*Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) buộc bà P có nghĩa vụ giao trả cho ông Đào Thanh Y.

4. Về án phí:

4.1. Án phí DSST: Bị đơn ông Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với phần yêu cầu của bà P được chấp nhận và 44.938.320 đồng (*bốn mươi bốn triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng*) do yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận. Trừ đi tổng tiền tạm ứng án phí ông Y đã nộp 5.300.000 đồng (*năm triệu ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc theo biên lai thu số 0009150 ngày 27/11/2023 và biên lai số 0009149 ngày 27/11/2023, Buộc ông Y phải nộp tiếp số tiền án phí 39.638.320 đồng (*ba mươi chín triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn ba trăm hai mươi đồng*).

4.2. Về án phí phúc thẩm: Bà P thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành và Điều 2 Luật người cao tuổi.

5. Về thi hành án: 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, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 6 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 6 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên