

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 117/2025/DS-PT

Ngày: 08 - 9 - 2025

V/v tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy.

Các Thẩm phán: Ông Trương Nam Trung

Bà Võ Thị Hồng Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Trường - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm: 1966; cư trú tại: Tổ C, khu phố B, phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Tổ C, khu V, phường Q, TP., tỉnh Bình Định); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hồ Xuân T, sinh năm: 1960 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1960; đồng cư trú tại: B H, phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: 21 H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Hồ Xuân T (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2024); có mặt.

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

+ Ông Hồ Ngọc H1, sinh năm: 1968; cư trú tại: Tổ D, khu V, phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Tổ D, khu V, phường N, TP Q, tỉnh Bình Định); có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H2, sinh năm: 1963; cư trú tại: Tổ C, khu phố B, phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: Tổ C, khu V, phường Q, TP Q, tỉnh Bình Định); vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông Lê Văn H và ông Hồ Xuân T, bà Nguyễn Thị T1 là bà con với nhau. Năm 2007 ông có ngôi nhà và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại khu vực 4, P. Q, TP ., ông mua của ông Trần Công V; ông T, bà T1 có hai thửa đất liền kề, gồm: Thửa đất số 33, tờ bản đồ 39, ông T bà T1 mua của ông Cao Tiến Đ và thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39 (ông H1 em vợ ông H mua của bà Trương Thị Thu N) nhưng thực tế giao cho ông T và bà T1 đứng tên, ba thửa đất này nằm liền kề nhau.

Ngày 05/11/2007 ông H, ông H1, ông T, bà T1 muốn bán 03 nhà và đất trên; ông H1, ông T thống nhất giao cho ông H đứng ra giao dịch bán, sau đó ông H gặp ông Trần Văn H2 đặt vấn đề mua toàn bộ cả ba nhà và đất trên (tại thời điểm ông H và ông H2 giao dịch mua bán, 03 thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông H và ông H2 thoả thuận: Ông Hà C trách nhiệm làm sổ đỏ cho cả ba nhà và đất trên, sau khi làm xong sổ đỏ ông H2 sẽ mua với giá 3.400.000đồng/m², diện tích sẽ tính theo thực tế sau khi làm sổ, ông H2 đặt cọc trước cho ông H 300.000.000 đồng, có viết giấy đặt cọc mua bán nhà ở và đất ở, có nội dung ghi rõ thời gian hoàn thành giấy chứng nhận (sổ đỏ) là 05 tháng, nếu không hoàn thành thì bên bán sẽ chịu lãi 5%, nếu không làm được thì phải trả gấp 3 lần tiền cọc. Như vậy ông H là người nhận cọc, ông T là người làm chứng việc giao nhận cọc. Sau đó ông H nhận thêm của ông H2 30.000.000 đồng nữa nhưng không ghi vào giấy cọc.

Sau khi giao nhận tiền cọc, ông H tiến hành làm giấy chứng nhận cho cả ba nhà và đất trên, nhưng nhà đất số A và số 33 của ông T là đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sử dụng nên phải nộp tiền sử dụng 100% là 377.640.000 đồng, ông T cho rằng quá cao và không chịu nộp tiền cho nên việc làm giấy chứng nhận cho 02 nhà và đất thửa số 16 và thửa số 33 không thực hiện được, từ đó ông H2 không đồng ý mua nữa và gửi đơn đến Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn yêu cầu ông H trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc và 30.000.000 đồng ông H nhận thêm. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa, ông H và ông H2 thoả thuận với nhau: Ông H trả cho ông H2 630.000.000đồng, trong đó 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, 300.000.000 đồng tiền phạt cọc và 30.000.000 đồng ông H nhận thêm.

Nay ông H yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả lại cho ông 200.000.000đồng tiền phạt cọc mà ông đã trả cho ông H2, vì lý do không thực hiện được việc làm giấy chứng nhận của 02 thửa đất số 16 và thửa đất số 33 để bán cho ông H2.

- Ông Hồ Xuân T là bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Năm 2001 ông T có mua một thửa đất của ông Cao Tiên Đ và em của ông là ông Nguyễn Ngọc H3 có mua của bà N một thửa đất liền kề nhưng giao cho ông T đứng tên, cùng thời gian đó ông H cũng mua một thửa đất liền kề đất ông T, cả ba thửa đất này đều có nhà cấp 4, chưa có giấy chứng nhận. Vì ông T và ông H3 chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông H ở nhờ hai nhà của ông T và ông H3 để mở xưởng làm ăn.

Đến năm 2007 ông H gặp khó khăn nên có đề nghị ông T và ông H3 cùng bán cả 03 nhà và đất trên, ông T và ông H3 đồng ý để cho ông H làm giấy chứng nhận cả ba thửa đất trên rồi giao dịch mua bán. Đến tháng 11/2007 ông H và ông H2 giao dịch mua bán cả ba nhà và đất trên, lúc ông H và ông H2 viết giấy giao nhận tiền đặt cọc có gọi ông T đến ký làm chứng, nhưng ông T không liên quan gì đến việc mua bán của ông H2, nếu ông H làm giấy chứng nhận đối với hai thửa đất của ông T xong và trả đủ tiền thì ông T đồng ý bán. Ông H chưa làm được giấy chứng nhận cho cả ba thửa đất trên nhưng ông H đã nhận tiền cọc của ông H2, sau đó việc mua bán giữa ông H và ông H2 không thực hiện được nên đến năm 2010 ông H2 khởi kiện ông H yêu cầu trả tiền cọc và tiền phạt cọc, tại Toà ông H và ông H2 thoả thuận trả tiền cọc và tiền phạt cọc như thế nào ông T không biết.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 trả lại cho ông 200.000.000 đồng tiền phạt cọc mà ông đã thoả thuận cho ông H2 là ông T, bà T1 không đồng ý.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc H1 trình bày: Vào khoảng năm 2001 ông Hồ Xuân T có giới thiệu cho ông mua một lô đất cạnh lô đất ông T mua (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vì ông đi làm xa nên gửi tiền cho ông T mua dùm và đứng tên Hồ Xuân T, vì ông ở xa nên việc sử dụng lô đất này như thế nào ông không biết, việc ông T và ông H thống nhất bán lô đất này như thế nào ông cũng không biết, sau đó ông H và ông H2 giao dịch nhận tiền cọc, mua bán ba lô đất như thế nào ông cũng không biết, không liên quan gì đến ông. Năm 2015 ông về sử dụng lô đất cho đến nay.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H2: Ông H2 được Toà tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do và không có lời khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai) quyết định:

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ, Điều 280, Điều 288, Điều 328 của Bộ Luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/4/2025, nguyên đơn ông Lê Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông 200.000.000 đồng tiền phạt cọc mà ông đã trả cho ông H2.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND khu vực 1 – Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn H2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H, HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Ông Lê Văn H và ông Hồ Xuân T đều thừa nhận: Vào năm 2007, ông H, ông T và ông H1 muốn bán 03 thửa đất số 34, 33, 16 tờ bản đồ số 39 (đất chưa có sổ) tọa lạc tại khu V, P. Q, TP. (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Ông T và ông H thống nhất giao cho ông H làm giấy chứng nhận 03 nhà và đất trên, rồi giao dịch mua bán. Ông H chưa làm giấy chứng nhận nhưng đã liên hệ với ông Trần Văn H2 và tự thỏa thuận với ông H2 là ông H chịu trách nhiệm làm sổ đỏ cho cả 03 nhà và đất trên, sau khi làm xong sổ đỏ ông H2 sẽ mua với giá 3.400.000đồng/m², diện tích sẽ tính theo thực tế sau khi làm sổ, ông H2 đặt cọc trước cho ông H 300.000.000 đồng, có viết giấy đặt cọc mua bán nhà ở và đất ở, có nội dung ghi rõ thời gian hoàn thành giấy chứng nhận (sổ đỏ) là 05 tháng, nếu không hoàn thành thì bên bán sẽ chịu lãi 5%, nếu không làm được thì phải trả gấp 3 lần tiền cọc, ông T chỉ ký vào nội dung thỏa thuận với tư cách người làm chứng.

[2.2]. Ông H nại rằng: Sau khi nhận cọc, ông đã tiến hành làm giấy chứng nhận các thửa đất trên nhưng vì thửa đất số 16 và số 33 của ông T là đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sử dụng nên phải nộp tiền sử dụng 100% là

377.640.000 đồng, ông T cho rằng quá cao nên không đồng ý nộp tiền để làm giấy chứng nhận cho 02 thửa đất này, dẫn đến việc ông không làm sổ được, nên ông H2 không đồng ý mua bán nữa và ông phải chịu phạt cọc. Xét thấy: Ông T chỉ thỏa thuận với ông H là giao ông H làm sổ đối với 03 thửa đất, sau khi có sổ thì mới giao dịch mua bán các thửa đất trên; ông H chưa làm được sổ đã liên hệ giao dịch mua bán với ông H2 và tự lập hợp đồng đặt cọc là ngoài thỏa thuận giữa ông H và ông T. Khi ông H2 khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông H trả tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền ông H nhận thêm với tổng số tiền 630.000.000 đồng, ông H đã đồng ý và được Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc ông H thỏa thuận đặt cọc, thỏa thuận về việc phạt cọc có sự đồng ý của ông T, bà T1. Do đó, ông H phải chịu trách nhiệm đối với khoản tiền phạt cọc mà ông đã thỏa thuận với ông H2.

Nên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 280, Điều 288, Điều 328 của Bộ Luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001502 ngày 22/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Gia Lai).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 1 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 1 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy