

Bản án số: 78/2025/DS-PT
Ngày: 23 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Túc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Diễn

Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14/8/2025 và ngày 23/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 03 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tiến M - sinh năm 1986; cư trú tại số C đường T, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy V - sinh năm 1982; cư trú tại xóm C, thôn T, xã T, huyện S (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy V: Bà Bùi Thị Thanh T - sinh năm 1990; địa chỉ liên hệ: Số B đường H, phường N, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Phú T1 – Luật sư thuộc Công ty L2 – Chi nhánh Q; địa chỉ công ty: Số B đường H, phường N, tỉnh Quảng Ngãi

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Thanh L - sinh năm 1982; cư trú tại xóm A, thôn T, xã T, huyện S (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm N - sinh năm 1963;
2. Ông Phạm Phú T2 - sinh năm 1972;
3. Ông Phạm Trương - sinh năm 1942;

Cùng cư trú tại xóm A, thôn T, xã T, huyện S (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

(Tại phiên tòa ngày 14/8/2025, ông Trịnh Văn H, bà Bùi Thị Thanh T, ông Bùi Phú T1, ông Phạm Phú T2 có mặt; ông Bùi Thanh L, ông Phạm N, Phạm Trương vắng M1, không có lý do. Tại phiên tòa ngày 23/9/2025, ông Lê Tiến M, bà Bùi Thị Thanh T, ông Bùi Phú T1 có mặt; ông Bùi Thanh L, ông Phạm N, ông Phạm Phú T2, ông Phạm Trương vắng M1, không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/08/2022, ông Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V (ông V ủy quyền bằng lời nói qua điện thoại) cho ông Bùi Thanh L để thay mặt ông ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Lê Tiến M và nhận tiền đặt cọc thay cho ông V.

Theo Hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V (được ông Bùi Thanh L) thay mặt ký kết có thỏa thuận một số điều khoản như sau:

Điều 1: Bên A đồng ý bán cho Bên B nhà-đất tại: Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21; địa chỉ thửa đất: xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Diện tích 3187,3m², kèm theo giấy chứng nhận QSH-QSD CS 08866, Cấp ngày 05/05/2020.

Điều 2: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng:

Tổng số tiền: 1.800.000.000đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn).

Bên B đặt cọc trước số tiền: 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng chẵn).

Số tiền còn lại: 1.700.000.000đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn).

Điều 4: Thỏa thuận về thuế và lệ phí.

Bên A nhận cọc CK STK 0271001108118(VCB) CTK: Bùi Thanh L (nhận tiền thay chủ đất).

Bên A cam kết đất sạch sẽ, không tranh chấp, không mô mã, chôn trử mốc xác định ranh giới đất trước khi ra công chứng.

Cam kết chung:

Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên Bên B đã đặt cọc cho Bên A.

Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn). Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông Lê Tiến M đã trực tiếp chuyển tiền đặt cọc cho ông Bùi Thanh L số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Lê Tiến M đã tìm hiểu người dân sinh sống xung quanh thửa đất thì được biết trên mảnh đất của ông Nguyễn Duy V chuyển nhượng cho ông M thì có một ngôi mộ đất nằm trên đất của ông V. Vì vậy, ông M có gọi điện thoại cho ông V để làm rõ lý do ông V cam kết trên đất không có mồ mã mà hiện nay trên đất có một ngôi mộ đất thì lúc này ông V nói với ông M là chỉ có một ngôi mộ để đó ông di dời đi nơi khác. Tuy nhiên, ông M không đồng ý vì ông M muốn mua đất là đất sạch sẽ, không có mồ mã trên đất theo cam kết của ông Nguyễn Duy V. Vì vậy, ông M đã đến gặp trực tiếp ông V và ông L để trao đổi vì trên đất có mồ mã nên ông M không tiếp tục việc nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc được và yêu cầu ông V, ông L trả lại tiền cọc cho ông M. Lúc này ông V không thống nhất việc trả lại tiền đặt cọc cho ông M.

Sau đó ông M có đơn gửi cho công an xã T giải quyết việc ông V vi phạm cam kết nhưng không chịu trả lại tiền cọc. Ngày 16/8/2022, Công an xã T mời ông M và ông Nguyễn Duy V, ông Bùi Thanh L làm việc liên quan đến nội dung trình báo của ông M; tại buổi làm việc ông V trình bày: *“Tôi cam đoan thửa đất 185, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi mà tôi muốn bán cho ông Lê Tiến M là đất sạch sẽ, không có tranh chấp, không có mồ mã trên mảnh đất trên. Nếu vi phạm tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và đền bù thiệt hại theo thỏa thuận và cam kết có trong hợp đồng. Tôi có ủy quyền bằng miệng thông qua điện thoại cho ông Bùi Thanh L thay tôi tiến hành thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên và nhận tiền đặt cọc thay cho tôi”*. Việc ông Nguyễn Duy V vi phạm cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2022 là bên A cam kết đất sạch sẽ, không tranh chấp, không mồ mã, chôn trử mốc xác định ranh giới đất trước khi ra công chứng. Tuy nhiên hiện trên đất có một ngôi mộ đất là vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/08/2022.

Vì vậy, nay ông M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2022 giữa Bên đặt cọc ông Lê Tiến M và bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Duy V (do ông Bùi Thanh L) là người ký thay.

- Buộc ông Nguyễn Duy V trả cho ông Lê Tiến M số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2022.

Đồng thời, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn phải chịu tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Duy V không đến Tòa án và không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh L trình bày:

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2022 ông có nhận thay cho ông Nguyễn Duy V số tiền 100.000.000 đồng để ông Nguyễn Duy V chuyển nhượng cho ông Lê Tiến M thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21, diện tích 3187,3m² xã T, huyện S (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi đứng tên ông Nguyễn Duy V.

Số tiền 100.000.000 đồng ông đã chuyển đầy đủ cho ông Nguyễn Duy V. Còn về việc chỉ dẫn ranh giới thửa đất là do ông M với ông V. Ông không liên quan đến gì đến việc này và những việc khác.

Người làm chứng là ông Phạm N trình bày: Ông là trưởng xóm C, thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Theo ông biết ranh giới đất phía Tây Nam giữa đất của ông Nguyễn Duy V là thửa đất số 185 và đất của ông Phạm Phú T2 là thửa đất số 186, 187, cùng tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo đạc năm 2018), xã T, huyện S là bụi tre và hàng cây đào. Sát bụi tre và hàng cây đào có đường mương nhỏ trên đất của ông T2. Sau đó ông V chôn trụ bê tông lấn qua phần mương (lấn về phần đất của ông T2).

Tại vị trí bụi tre, hàng cây đào, gần trụ bê tông ông V đã chôn ở góc Tây Nam của thửa đất 185 có 01 ngôi mộ vô chủ, không có bia mộ. Thời điểm mẹ của ông V là bà Nguyễn Thị N1 còn sống (khoảng 13 – 14 năm về trước) thì ngày thanh minh (ngày 10 tháng 3 âm lịch) hàng năm bà đều ra dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này. Do ông V đi làm ăn xa, thường xuyên không có nhà nên sau khi bà Nguyễn Thị N1 chết thì ông T2 có đến dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này vào dịp thanh minh hàng năm cho đến nay.

Người làm chứng là ông Phạm Phú T2 trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất 186, 187, tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo đạc năm 2018), xã T, huyện S là 02 thửa đất giáp ranh hướng Tây Nam với thửa đất 185, tờ bản đồ 21 của ông Nguyễn Duy V là chủ sử dụng đất.

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 186, 187 từ bà Võ Thị R vào năm 1993, khi đó bà R chỉ ranh giới đất phía Đông Bắc giữa đất ông mua và đất của gia đình ông V là bụi tre và hàng cây đào. Trên đất của ông lúc đó đã có đường mương nhỏ hình thành do nước mưa xói mòn. Đến khoảng năm 2021 ông V tự ý chôn trụ bê tông qua đường mương, lấn qua đất của ông, ông đã có ý kiến không đồng ý với việc ông V chôn trụ bê tông nhưng ông V không chịu nhỏ bỏ trụ bê tông đã chôn. Vụ việc này ông thấy rằng, việc lấn chiếm đất của ông V là do ông

cảm nhận chứ không xác định được ông V có lấn đất của ông hay không vì ông chưa kiểm tra vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì vậy, ông không có tranh chấp đất đai gì với ông V. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Theo ông được biết tại vị trí bụi tre, hàng cây đào, gần trụ bê tông ông V đã chôn ở góc Tây Nam của thửa đất số 185 có 01 ngôi mộ vô chủ, không có bia mộ. Thời điểm mẹ của ông V là bà Nguyễn Thị N1 còn sống (khoảng 13 – 14 năm về trước) thì ngày thanh minh (ngày 10 tháng 3 âm lịch) hàng năm bà đều ra dây mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này. Do ông V đi làm ăn xa, thường xuyên không có nhà nên sau khi bà Nguyễn Thị N1 chết thì ông vẫn tiếp tục làm cỏ cho mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này vào dịp thanh minh hàng năm cho đến nay.

Người làm chứng là ông Phạm T3 trình bày: Ông là hàng xóm ở gần nhà và không có quan hệ bà con gì với ông Nguyễn Duy V. Theo ông được biết thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21, xã T là của ông, bà của ông bán lại cho bà cô của ông V. Ông không rõ trên thửa đất này có mộ hay không nhưng ông thấy có một khoảnh đất trống nhô lên, bà Nguyễn Thị N1 lúc còn sống có chắt cây mì thì ông có hỏi bà N1 là mộ phải không thì bà N1 không trả lời.

Bản án dân sự số 60/2024/DS – ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc “V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/8/2022 giữa ông Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V.

- Đình chỉ một phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Duy V trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho ông Lê Tiến M đã đặt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/10/2024, ông Nguyễn Duy V có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 75, 76 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Thanh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do là không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 BLTTDS 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy V, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc “V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/8/2022 giữa ông Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tiến M về việc buộc ông Nguyễn Duy V trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho ông Lê Tiến M đã đặt cọc. Đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh xét xử vụ án nêu trên và tuyên án cùng ngày, tại phiên tòa ông Nguyễn Duy V vắng mặt. Ngày 10/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh lập biên bản niêm yết Bản án số 60/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh. Ngày 22/10/2024, ông V có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung kháng cáo đảm bảo các quy định tại Điều 271, 272, khoản 1 Điều 273, 275 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của ông V là hợp lệ.

[1.2] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, Tòa án đã xác định ông Trịnh Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tiến M theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2022. Tại phiên tòa, ông M xác định không tiếp tục ủy quyền cho ông H mà trực tiếp tham gia tố

tụng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại ông H không tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông M.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Thanh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy V về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 60/2024/DS – ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi) theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ngày 06/8/2022, ông Lê Tiến M ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Duy V (ông V ủy quyền thông qua điện thoại cho ông Bùi Thanh L). Hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản đặt cọc: Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21, diện tích 3187,3 m², địa chỉ: xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, kèm giấy chứng nhận QSH-QSD đất số: GCN: CS 08866, cấp ngày 05/5/2020.

Điều 2: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng:

- Tổng số tiền: 1.800.000.000 đồng.*
- Đặt cọc trước: 100.000.000 đồng.*
- Số tiền còn lại: 1.700.000.000 đồng.*

Điều 3: Thời hạn đặt cọc

- Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 06/8/2022 đến hết ngày 21/8/2022.

- Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Điều 4: Thỏa thuận về thuế và lệ phí:

- Bên A nhận cọc CK STK 0271001108118 (VCB) CTK Bùi Thanh L (nhận tiền thay chủ đất). Bên A cam kết đất sạch sẽ, không tranh chấp, không mồ mã, chọn trụ mốc xác định ranh giới đất trước khi ra công chứng.

Các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Bản tự khai đề ngày 13/9/2023 của ông Bùi Thanh L (Bút lục 50) trình bày: Ông đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng (tiền đặt cọc mà ông M giao ông Nguyễn Duy V). Như vậy, có cơ sở để xác định ông Nguyễn Duy V đã ủy quyền cho ông Bùi Thanh L thực

hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 06/8/2022 với ông Lê Tiến M đổi thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21, diện tích 3187,3 m² xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 185), kèm theo Hợp đồng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/5/2020 cho ông Nguyễn Duy V. Ông L đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông M là 100.000.000 đồng theo như Hợp đồng đã ký kết. Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Tuy nhiên, sau khi đi xem xét thực địa của thửa đất, thì ông Lê Tiến M đã đi tham khảo những hộ dân xung quanh thì được biết thửa 185 có mộ. Vì vậy, ông M đã gửi đơn đến Công an xã T để giải quyết. Tại biên bản làm việc tại Công an xã T ngày 16/8/2022, ông Nguyễn Duy V cho rằng thửa 185 của ông là thửa đất sạch sẽ, không có tranh chấp, không có mồ mã trên đất.

[2.3] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2023 (Bút lục 55-58) xác định:

+ *Từ cận của đất: Về phía Tây giáp với đất của ông Phạm Phú T2, sinh năm 1972, địa chỉ: xóm C, thôn T, xã T, huyện S.*

+ *Theo thực tế xem xét thì có 01 phần đất trống không có cây trồng phía trên, không có bia mộ gì, sát trụ bê tông giáp ranh giữa thửa đất ông V và ông T2, theo trình bày của ông Phạm N (trưởng xóm C, thôn T, xã T) thì đây là ngôi mộ hoang.*

Tại Biên bản này ông Phạm Phú T2 có ý kiến: “*Ranh giới đất của ông và ông V có trụ bê tông do ông V tự ý cắm mốc, không có thỏa thuận giữa hai bên, không có mặt của ông T2. Trên đất của ông V có mộ không thì ông không biết.*”

[2.4] Theo công văn số 2589/CV-ST ngày 16/8/2024 của Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện S cung cấp thông tin địa chính: *Năm 2020, ông Nguyễn Duy V nhận thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Thị N1 tại thửa đất 53, tờ bản đồ số 20. Đối chiếu qua bản đồ đo vẽ năm 2018 thuộc thửa đất 185, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.187,3m² trong đó đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây hàng năm khác 2.987,3m², số phát hành CU 966364, sổ vào sổ CS 08860 do Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/5/2020.*

[2.5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025, tại hiện trạng bị đơn là ông V và người làm chứng là ông Phạm Phú T2 đều thống nhất ranh giới là hàng trụ bê tông kéo từ thửa 152 sang thửa 185 của ông V và các bên đều thống nhất ranh giới giữa thửa 185 và thửa 186 là đúng như ranh giới các bên đã được cấp GCNQSDĐ và phần đất có mộ mà ông T2 miêu tả là phần đất gần với phần đất có mộ do nguyên đơn xác định. Ông V và ông T2 đều thống nhất phần đất đang tranh chấp theo nguyên đơn xác định có mộ là thuộc hoàn toàn về ranh giới đất của thửa 185 do ông V đang quản lý sử dụng. Ông T2

cho rằng những lời khai trước đây của ông tại Toà án cấp sơ thẩm và tại phiên toà cấp phúc thẩm ngày 14/8/2025 là ông miêu tả phần mộ khác thuộc thửa đất do ông T2 đang quản lý sử dụng, mộ này ở vị trí hoàn toàn trên thửa 186 của ông đang quản lý sử dụng. Trước đây, ông T2 có trình bày thời điểm mẹ của ông V là bà Nguyễn Thị N1 còn sống (khoảng 13 – 14 năm về trước) thì ngày thanh minh (ngày 10 tháng 3 âm lịch) hàng năm bà đều ra dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này. Do ông V đi làm ăn xa, thường xuyên không có nhà nên sau khi bà Nguyễn Thị N1 chết thì ông vẫn tiếp tục dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này vào dịp thanh minh hàng năm cho đến nay. Ngôi mộ mà ông đề cập đến là ngôi mộ nằm trên phần đất thuộc thửa 186 của ông chứ không phải phần đất mà nguyên đơn cho rằng có mộ thuộc hoàn toàn thửa 185 như nguyên đơn đã chỉ tại thực địa.

[2.6] Tại Biên bản làm việc ngày 04/4/2024 (Bút lục số 63), người làm chứng ông Phạm N trình bày: “... Ranh giới đất phía Tây Nam giữa đất của anh Nguyễn Duy V là thửa đất 185 và đất của ông Phạm Phú T2, sinh năm 1972 là thửa đất 186, 187 cùng tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo đạc năm 2018) xã T, huyện S là bụi tre và hàng cây đào. Sát bụi tre và hàng cây đào có đường mương nhỏ trên đất của ông T2. Sau đó anh V chôn trụ bê tông lún qua phần mương (lún về phần đất của ông T2). Tại vị trí của bụi tre, hàng cây đào, gần trụ bê tông anh V đã chôn ở góc Tây Nam của thửa đất 185 có 01 ngôi mộ vô chủ, không có bia mộ. Giai đoạn mẹ của anh V là bà Nguyễn Thị N1 còn sống (khoảng 13 – 14 năm về trước) thì ngày thanh minh (ngày 10 tháng 3 âm lịch) hàng năm bà đều ra dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này. Do anh V đi làm ăn xa, thường xuyên không có nhà nên sau khi bà Nguyễn Thị N1 chết thì ông T2 có đến dầy mộ, đốt nhang cho ngôi mộ này vào dịp thanh minh hàng năm cho đến nay”. Tuy nhiên, ông N cũng không xác định ngôi mộ vô chủ thuộc thửa đất nào. Cũng như lời khai của ông Phạm Trương, ông N cũng không biết trên thửa 185 có mộ hay không.

[2.7] Theo Sơ đồ địa chính đo đạc hiện trạng ngày 29/8/2025 do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Q thực hiện thì thấy: Từ phần đất theo nguyên đơn xác định là có mộ đến phần đất trống của thửa 185 rồi mới đến ranh giới giữa thửa 185 của ông V và thửa 186 của ông T2 đang quản lý sử dụng, tiếp theo là phần đất trống của thửa 186, cuối cùng là đến phần đất có mộ thuộc thửa 186 và trụ mốc thủy lợi, không có mương. Như vậy, phần đất mộ ông T2 đang miêu tả là nằm hoàn toàn về thửa đất số 186 của ông T2. Ông T2 trình bày từ trước đến nay ông T2 chỉ miêu tả phần đất có mộ hoang trên thửa 186 của ông T2 chứ không phải ông T2 miêu tả phần đất mà nguyên đơn cho rằng có mộ thuộc thửa 185 của ông V.

[2.8] Tại Biên bản làm việc ngày 03/4/2024 đại diện Ủy ban nhân dân xã T (Bút lục F) xác định: Trong hồ sơ kê khai, đăng ký và trong bản đồ địa chính

của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 21 (bản đồ năm 2018), xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi qua các thời kỳ không thể hiện trên thửa đất có mồ mã. Tuy nhiên, để có cơ sở xác định chính xác có ngôi mộ trên thửa đất này không thì cần phải xác minh thêm các hộ dân sống lâu năm gần khu vực đó để biết thêm thông tin chính xác. Bởi, phần mộ vô chủ không có người thờ cúng, trải qua nhiều năm không có người trông coi, hương khói cũng như dọn dẹp mộ phần, cây cối um tùm, trong quá trình đo đạc có khi không xác định được mộ nên không đo đạc thể hiện mộ là điều có thể xảy ra.

Việc nguyên đơn trình bày trên thửa 185 có ngôi mộ hoang nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho việc ông Nguyễn Duy V đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận: *Cam kết đất sạch sẽ, không tranh chấp, không mồ mã, chôn trử mốc xác định ranh giới đất trước khi ra công chứng.* Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 06/8/2022 giữa ông Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V, buộc ông V phải trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông M là không có căn cứ.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 06/8/2022 quy định điều khoản vi phạm hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Bên nguyên đơn nêu lý do trên đất có mồ mã nhưng không có căn cứ chứng minh, không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên như trong phần cam kết chung mà các bên đã cam kết trong Hợp đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm số 60/2024/DS – ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M, áp dụng Điều luật 423 Bộ luật dân sự năm 2015 hủy bỏ hợp đồng và nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là ông Lê Tiến M đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Bị đơn là ông Nguyễn Duy V đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.500.000 đồng. Tổng cộng là 8.500.000 đồng và đã chi xong. Do yêu cầu không được nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn số tiền là 5.500.000 đồng.

[4] Án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $5\% \times 100.000.000 \text{ đồng} = 5.000.000 \text{ đồng}$ được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M đã nộp tại Chi cục THADS huyện S (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ngãi) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003871 ngày 05/10/2022. Ông M còn phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002374 ngày 28/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ngãi).

[5] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị thì có Hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy V là phù hợp với nhận định trên, nên được chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 423, 328, 427, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy V. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS – ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Ngãi)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến M.
- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc “V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 06/8/2022 giữa ông Lê Tiến M và ông Nguyễn Duy V.

- Đình chỉ một phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tiến M về việc buộc ông Nguyễn Duy V trả lại số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) cho ông Lê Tiến M đã đặt cọc.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là ông Lê Tiến M đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Bị đơn là ông Nguyễn Duy V đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.500.000 đồng. Tổng cộng là 8.500.000 đồng và đã chi xong. Do không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn số tiền là 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*).

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% x 100.000.000 đồng = 5.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M đã nộp tại Chi cục THADS huyện S (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ngãi) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003871 ngày 05/10/2022. Ông M còn phải nộp 2.500.000 đồng (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Duy V được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002374 ngày 28/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ngãi).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 3 – Quảng Ngãi
- Phòng THADS khu vực 3 – Quảng Ngãi
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tổ hành chính tư pháp.

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

Trần Thị Túc