

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Hoàng Trí Thức

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 753/2025/TLPT–DS ngày 4/8/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân TP. Phú Mỹ bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4815 /2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Dạ T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1.Ông Trịnh Vỹ L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ H, khu phố V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2.Ông Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3.Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: Tầng A, 2 tòa nhà S - A A phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc (vắng)

+Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình T3 – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Đại T4, sinh 1977; Địa chỉ: Số G khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản uỷ quyền ngày 11/8/2025. (có mặt).

3.4. Ông Đào Thanh T5, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Vũ L, sinh năm 1979;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Dạ T trình bày:* Bà T và bà Nguyễn Thị Thùy T1 có quan hệ quen biết, làm ăn chung. Bà T nhiều lần cho bà T1 vay tiền để mua đất, với tổng số tiền vay trên 14.000.000.000 đồng. Ngày 10/10/2022 bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất, thấy bà T1 đang nợ nần nên bà T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại phường M, thị xã P của bà T1. Do thửa đất trên bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 để vay tiền nên các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó, ngày 10/10/2022 bà T cùng bà T1 đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung như sau: Bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng; Thỏa thuận bà T có trách nhiệm tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 để giải chấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên sau đó các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau 01 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà T có trách nhiệm đóng tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng, do khoản vay của bà T1 là vay trả góp; thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 năm; ngoài ra tại hợp đồng đặt cọc các bên còn thỏa thuận về xử lý vi phạm. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà T đã giao cho bà T1 tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, thanh toán bằng hình thức căn trừ vào các khoản nợ của bà T1 trước đó, Cụ thể: Ngày 23/9/2022 bà T1 viết giấy vay nợ của bà T số tiền 6.550.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2022 thì 2 bên chốt lại nợ và ký với nhau hợp đồng vay tiền công chứng số 7675, tại Văn phòng C2 với số tiền vay 5.000.000.000 đồng (tức là có cả khoản vay 6.550.000.000 đồng ngày 23/9/2022). Ngày 14/01/2023 bà T1 đã viết giấy xác nhận hiện còn nợ bà T số tiền 5.994.000.000 đồng sau khi trừ các khoản tiền bán nhà và đất thể hiện tại giấy viết tay đề ngày 14/1/2023 do bà T1 viết. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T1 đã bàn giao nhà đất cho bà T, có giấy thỏa thuận bàn giao nhà đất và bà T đã ở trên nhà đất từ tháng 11/2022 cho đến nay. Ký hợp đồng đặt cọc xong, bà T chuẩn bị được tiền để ra trả các khoản vay nợ tại Ngân hàng Q và yêu cầu bà T1 ra Ngân hàng ký hồ sơ thanh lý để lấy sổ đỏ ra để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 không đồng ý dẫn đến tranh chấp. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc: Bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, cụ thể bà T sẽ có trách nhiệm tất toán toàn bộ số tiền còn nợ tại Ngân hàng thay cho bà T1 và bà T1 có trách nhiệm ký hồ sơ tất toán tại Ngân hàng và thực hiện thủ tục giải chấp quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nếu bà T1 không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng thì: Hủy hợp đồng đặt cọc và bà T1 trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

+ Bà T1 trả lại cho bà T số tiền 500.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà.

+ Bà T1 phải trả cho bà T: Các khoản tiền mà bà T đã trả cho Ngân hàng thay cho bà T1 từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2023.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ để lại yêu cầu khởi kiện sau đây:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022.

+ Bà T1 phải trả cho bà T các khoản tiền sau:

+ Tiền vốn, lãi mà bà T đã trả cho Ngân hàng thay cho bà T1 từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2023.

+ Tiền sửa chữa nhà là 500.000.000 đồng

+ Bà T đồng ý di dời trả lại nhà đất cho bà T1.

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 trình bày:*

Bà T1 và bà T có quan hệ quen biết, làm ăn chung, có nhiều lần vay tiền của bà T để mua bán đất đai. Ngày 10/10/2022 giữa bà T1 và bà T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc như bà T đã trình bày. Theo thỏa thuận, bà T đặt cọc cho bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên số tiền đặt cọc này bà T chưa thanh toán. Bà T cho rằng tiền đặt cọc được khấu trừ vào các khoản nợ mà bà T1 còn nợ bà T như bà T đã trình bày là không đúng. Thỏa thuận đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng với mục đích là bà T phải có trách nhiệm đóng số tiền 2.000.000.000 đồng này vào Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 để giải chấp thửa đất trên trong thời hạn 01 tháng (do thời điểm này bà T1 đang thế chấp nhà đất trên để vay số tiền 2.000.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà T đã không thực hiện thỏa thuận trên, cụ thể sau 01 tháng bà T đã không đóng tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3. Bà T1 đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng nhưng bà T không thực hiện, cụ thể từ tháng 11/2022 đến tháng 01/2023 hàng tháng bà T1 vẫn đóng gốc và lãi theo phân kỳ cho Ngân hàng. Lý do bà T1 bàn giao nhà cho bà T là vì bà T1 tin tưởng bà T nên khi bà T yêu cầu bàn giao nhà để bà T ở thì bà T1 đã đồng ý giao nhà mặc dù bà T1 chưa nhận được khoản tiền nào từ bà T.

Sau nhiều lần bà T1 liên hệ yêu cầu bà T tắt toán khoản vay tại Ngân hàng thì bà T cho rằng nhà đất xuống nên không mua nữa, bảo bà T1 bán được cho ai thì bán, khi nào bà bán được nhà đất thì bà T sẽ dọn đi nơi khác trả nhà đất lại cho bà T1. Tuy nhiên bà T không thực hiện. Từ tháng 2/2023 do bà T1 không có tiền để đóng tiền gốc và lãi theo phân kỳ hàng tháng cho Ngân hàng nên bà T đã đóng tiền gốc và lãi từ tháng 2/2023 đến tháng 5/2023 thay cho bà T1, lý do bà T đang ở tại nhà đất trên nên bà T đề nghị được đóng thay bà T1. Do bà T không thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, bà T1 đã thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà T; Ngày

12/01/2023 bà T1 cùng chồng là ông Đào Thanh T5 đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Trịnh Văn L để chuyển nhượng thửa đất trên. Nội dung như sau: Giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng; ông Lê đặt C cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng và bà T1 đã nhận đủ. Số tiền còn lại 3 tỷ đồng thanh toán khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thửa đất đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nên bà T1 và ông Lê thỏa T6 bà T1 có trách nhiệm tất toán khoản vay tại Ngân hàng trong thời hạn 10 tháng, trường hợp bà T1 không đủ tiền để tất toán khoản vay thì vợ chồng bà T1 đồng ý uỷ quyền cho ông L thực hiện tất toán khoản vay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Bà không đồng ý thanh toán giá trị các tài sản bà T sửa chữa tại nhà đất thuộc thửa 74 vì khi bà T nhận bàn giao nhà là nhà mới, việc bà T sửa chữa để phục vụ cho việc ở và sinh hoạt của bà T nên phải tự chịu chi phí.

Bà T1 đồng ý thanh toán cho bà T số tiền bà T đã thanh toán cho Ngân hàng là các tháng 2, 3, 4, 5/2023. Đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn L thì bà có ý kiến như sau: Bà T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2023 với ông Trịnh Văn Lê .

**/ Tại các bản khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn L trình bày:* Ngày 12/01/2023 ông L và vợ chồng bà T1, ông T5 đã ký hợp đồng đặt cọc viết tay để nhận chuyển nhượng thửa đất số 74. Nội dung như sau: Bà T1, ông T5 đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê T7 đất số 74, với giá là 4.200.000.000 đồng, đã trả tiền đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng. Do thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của bà T1. Do đó các bên thỏa thuận trong thời gian 10 tháng bà T1 có nghĩa vụ tất toán tiền gốc và lãi vay tại Ngân hàng để giải chấp thửa đất trên. Sau khi giải chấp xong thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Lê S thanh toán số tiền 3 tỷ đồng còn lại. Trong trường hợp sau 10 tháng bà T1, ông T5 không có tiền để tất toán nợ tại Ngân hàng thì bà T1, ông T5 phải lập văn bản uỷ quyền cho ông L thực hiện tất toán tiền vay tại Ngân hàng và làm thủ tục giải chấp thửa đất trên. Ngoài ra tại Hợp đồng đặt cọc các bên còn thỏa thuận các nội dung về phạt cọc, hướng giải quyết tranh chấp... Khi ông L và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 có thông báo cho ông biết về tình trạng của thửa đất, bà T1 cho ông Lê xem hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 ký giữa bà T1 với bà T. Bà T1 nói với ông Lê L1 bà T không thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, cụ thể không tất toán số tiền vay 2.000.000.000 đồng của bà T1 tại Ngân hàng để giải chấp thửa đất trên theo thỏa thuận của 2 bên nên Hợp đồng đặt cọc trên đã kết thúc. Sau khi ông kiểm tra nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 và hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ký giữa bà T1 và Ngân hàng thì ông Lê N thấy bà T đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nên Hợp đồng đặt cọc trên đã chấm dứt. Do đó ông L đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà T1, ông T5.

Khi ông Lê K hợp đồng đặt cọc với bà T1, ông T5 thì bà T1, ông T5 có nói cho ông Lê B là bà T không có chỗ ở nên đang ở nhờ trên nhà đất thửa 74, ra tết sẽ dọn đi tuy nhiên đến nay bà T vẫn ở tại nhà đất này thì đó là trách nhiệm của vợ chồng bà T1. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông Lê K1 đồng ý vì hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/10/2022 giữa bà T và bà T1 đã chấm dứt do bà T vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Ông Lê C1 yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

+Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2023 giữa ông L và vợ chồng bà T1, ông T5 có hiệu lực pháp luật.

+Yêu cầu bà T1, ông T5 tiếp tục thực hiện thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2023, cụ thể bà T1 phải có trách nhiệm tất toán khoản vay tại Ngân hàng Ngân hàng để giải chấp thửa đất thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà T1 không có tiền để tất toán khoản vay thì uỷ quyền cho ông L thực hiện tất toán khoản vay và trừ lại tiền tất toán vào tiền chuyển nhượng đất còn lại. Trường hợp bà T1, ông T5 không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê H Toà án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 giữa bà T và bà T1 thì ông L yêu cầu bà T1, ông T5 thanh toán lại số tiền đã đặt cọc là 1.200.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng do đã vi phạm thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc.

**/ Tại các bản khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T2 trình bày:* Ông T2 là con của bà T. Vào các ngày 01/3/2023 và ngày 25/5/2023 ông đã chuyển khoản thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 số tiền 57.652.661 đồng là tiền lãi vay và một phần nợ gốc theo phân kỳ của tháng 2/2023 và tháng 5/2023 đối với hợp đồng tín dụng số 178171122 ngày 18/4/2022 ký giữa bà T1 và Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3. Việc chuyển khoản để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 là do bà T nhờ ông T2 thực hiện do bà T không có tiền trong tài khoản, sau đó bà T đã thanh toán lại tiền mặt cho ông T2. Tiền này của bà thảo không liên quan đến ông T2.

**/ Tại các bản khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP Q – bà Hồ Thị T8 trình bày:*

Đối với tranh chấp về hợp đồng đặt cọc của các bên nguyên đơn, bị đơn thì Ngân hàng hoàn toàn không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay khoản vay của bà T1, ông T5 tại Ngân hàng TMCP Q đã quá hạn thanh toán do đó Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 178171122 ngày 18/4/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Nguyễn Thị Thùy T1.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân TP . Phú Mỹ;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dạ T đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

+Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Dạ T và Nguyễn Thị Thùy T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dạ T số tiền 144.754.661đ (một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi một đồng).

Bà Nguyễn Thị Thùy T1 được quyền sở hữu tám xóp cách nhiệt có diện tích 84,5m² tại căn nhà đang hiện hữu trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh BRVT.

Buộc bà Nguyễn Thị Dạ T di dời cổng sắt có diện tích 45,5m² và di dời khỏi thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại hiện trạng nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thùy T1.

. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trịnh Vũ L đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2023 giữa ông Trịnh Vũ L và Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trịnh Vũ L số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trịnh Vũ L đối với bà T1, ông T9 đối với số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dạ T đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1 về yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy T1 thanh toán tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và phạt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

Ông Trịnh Vũ L phải đóng án phí có giá ngạch là 48.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 24.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007409 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Trịnh Vũ L tiếp tục nộp số tiền 23.700.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí của đương sự khác và quyền kháng cáo.

*/Ngày 28/4/2025 bị đơn bà T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án sửa án sơ thẩm: Bà T1 không phải trả 18 triệu tiền tắm xộp la phong.

*/Ngày 29/4/2025 ông Trịnh Vũ L có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án sửa án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, công nhận hợp đồng đặt cọc của ông Lê V1 vợ chồng bà T1 ông T9 có hiệu lực và tiếp tục thực hiện hợp đồng; Xem xét lại án phí cho ông L.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Lê thay Đ kháng cáo chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc và bị đơn bà T1 đồng ý với yêu cầu này của ông L, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Các bên đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Tắm xộp la phong của bà T có giá trị 18 triệu đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn

là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông L, bà T1 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Dạ T và bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/10/2022 là tự nguyện thỏa thuận của bà T và bà T1 và được các bên thừa nhận, các bên ký hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích của giao dịch không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên thỏa mãn quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 diện tích 217m² tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 110287 ngày 02/12/2020, cho ông Nguyễn Xuân Đ1 và bà Nguyễn Thị B1 và đã điều chỉnh biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Thùy T1 ngày 16/02/2022.

Như vậy bà T1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Mặc dù tại thời điểm đặt cọc thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q nhưng tại Hợp đồng đặt cọc đã có nội dung thỏa thuận về vấn đề thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Căn cứ quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì bà T1 được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã tắt toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q. Do vậy, bà T1 và bà T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định như trên. Căn cứ các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 ký giữa bà T và bà T1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà T cho rằng đã thanh toán cho bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng, thanh toán một phần tiền gốc và lãi theo phân kỳ đối với khoản vay của bà T1 tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2023. Bà T1 thừa nhận từ tháng 2/2023 đến tháng 5/2023 bà T là người thanh toán một phần tiền nợ gốc và tiền lãi theo phân kỳ tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3, không thừa nhận bà T đã thanh toán tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh V3 từ tháng 11/2022 đến tháng 01/2023.

Căn cứ Khoản 2, 3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 các bên thỏa

thuận “2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản và bên A đã thanh toán cho bên B và bên B đã nhận đủ; 3. Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 2 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

Như vậy việc thanh toán tiền đặt cọc do các bên tự thực hiện, không thanh toán khi ký hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên toà bà T xác định đối với số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng bà T thanh toán cho bà T1 bằng hình thức cân trừ nợ, do trước đó bà T nhiều lần cho bà T1 vay tiền; Tuy nhiên bà T1 không thừa nhận và Bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc vay mượn 2 tỷ này.

Tại phiên toà bà T đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà T rút yêu cầu là việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 và rút yêu cầu bà T1 thanh toán tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng và rút yêu cầu bà T1 thanh toán tiền lãi từ tháng 11/2022 đến tháng 01/2023.

Thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là:

+ Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 giữa bà T với bà T1

+Buộc bà T1 phải trả cho bà T tiền lãi tháng 2, 3, 4, 5/2023, mà Bà T đã trả cho Ngân H1 thay cho bà T1.

Xét thấy việc bà T thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện bà T đã rút.

[2.3]. Xét yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022:

Bà T và bà T1 đã thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 giữa bà T với bà T1; Là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Xét yêu cầu của bà T đối với bà T1 về việc thanh toán tiền sửa chữa căn nhà trên thửa 74 và tiền thanh toán lãi và gốc các tháng 2,3,4,5/2023 đối với khoản vay của bà T1 tại Ngân hàng TMCP Q, thì thấy:

*/ Về tiền sửa chữa nhà trên thửa đất 74:

Tại biên bản định giá ngày 12/7/2023 của Hội đồng định giá UBND thị xã P xác định các công trình, vật kiến trúc bà T lắp đặt thêm tại căn nhà trên gồm: Tấm xộp cách nhiệt có diện tích 84,5m² có giá 18.252.000 đồng; cổng sắt có diện tích 45,5m² có giá trị 13.650.000 đồng.

Bà T trả lại nhà đất cho bà T1 và bà T1 có nghĩa vụ trả giá trị tài sản là tấm xộp và cổng cửa sắt bằng tiền cho bà T là 18.252.000 đồng + 13.650.000 đồng = 31.902.000 đồng.

*/Đối với tiền gốc và lãi tháng 2, 3, 4, 5/2023 bà T đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q đối với khoản vay của bà T1 với số tiền 112.852.661 đồng, thì thấy: Bà T1 đồng ý thanh toán lại cho bà T, nên ghi nhận.

Tổng số tiền bà T1 phải thanh toán cho bà T là 112.852.661 đồng + 31.902.000 đồng = 144.754.661 đồng.

[2.2]. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2023 ký giữa ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9:

Hội đồng xét xử thấy: Ông Lê V2 bà T1 thỏa thuận đồng ý:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2023 ký giữa ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9.

Bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 đồng ý thống nhất trả cho ông Trịnh Văn L số tiền nhận cọc 1.200.000.000 đồng, là tự nguyện; Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Công nhận sự thoat thuận của các đương sự,

[3]. Về chi phí tố tụng: Đã chi hết 10.000.000 đồng. Bà T tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà T1 phải đóng án phí không có giá ngạch về tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 là 300.000 đồng, án phí không có giá ngạch về tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2023 vô hiệu là 300.000 đồng, án phí có giá ngạch về việc thanh toán số tiền 144.754.661 đồng cho bà T là 7.237.733 đồng.

Ông Trịnh Văn L phải đóng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận là 48.000.000 đồng.

H2 lại cho bà Nguyễn Thị Dạ T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm **số 78/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ**, như sau:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228; Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 119, Khoản 2 Điều 131, 328, 408; 428 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dạ T đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022 và nếu không thực hiện hợp đồng thì thanh toán

tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và phạt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dạ T đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

+Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Dạ T và Nguyễn Thị Thùy T1.

+Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Dạ T số tiền 144.754.661 đồng (một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi một đồng).

+Bà Nguyễn Thị Thùy T1 được quyền sở hữu tám xốp cách nhiệt và cổng cửa sắt tại căn nhà ở thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 toạ lạc tại phường M, thị xã P (nay là phường P, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Buộc bà Nguyễn Thị Dạ T trả lại nhà đất và các tài sản trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 76 toạ lạc tại phường M, thị xã P (nay là phường P, Thành Phố Hồ Chí Minh), cho bà Nguyễn Thị Thùy T1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn L đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/01/2023 giữa ông Trịnh Văn L và Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9.

+ Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thùy T1, ông Đoàn Thanh T9 có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Văn L số tiền là 1.200.000.000 đồng.(một tỷ, hai trăm triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Đã chi hết 10.000.000 đồng. Bà T tự nguyện nộp số tiền trên và đã nộp đủ.

5. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải đóng án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng và án phí có giá ngạch là 7.237.733đ (bảy triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng), tổng cộng là 7.837.733đ (bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng).

Ông Trịnh Văn L phải đóng án phí có giá ngạch là 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng) nhưng được khấu trừ số tiền 24.300.000đ (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007409 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Trịnh Văn L tiếp tục nộp số tiền 23.700.000đ (hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

H2 lại cho bà Nguyễn Thị Dạ T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007018 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P (nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về án phí Dân sự phúc thẩm:

Bà T1 được trả lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001126 ngày 28/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Ông L được trả lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001163 ngày 9/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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, 7b và Điều 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.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25/09/2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hồ Chí Minh.
- THADSTP.Hồ Chí Minh
- TAND, VKSND khu vực 12
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND tx. Phú Mỹ;
- Chi cục THADS tx. Phú Mỹ;
- Xã Lộc Sơn, Hậu Lộc, Thanh Hóa
- Ông Thảo, bà Năm.
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh