

Bản án số: 42/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu bồi thường thiệt hại.

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

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và bà Từ Thị Hải Dương.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Phan Thị Diễm Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà:** Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị (Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cũ) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Đào Thị Mỹ L, sinh năm 1984; địa chỉ: Số x đường M, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L: Ông Phạm Anh V, sinh năm 1995, địa chỉ: Số A đường P, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị H:

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

+ Bà Phan Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

+ Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Quảng Trị

(xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị A, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

+ Chị Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

4. Người làm chứng:

+ Ông Phan Trọng Q, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị Cẩm G, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố V, xã Q, tỉnh Quảng Trị (thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Có mặt.

+ Ông Võ Quang G, sinh năm 1994; địa chỉ: Văn phòng Công chứng T, xã Q, tỉnh Quảng Trị (thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng T, người đại diện theo pháp luật bà Trần Thị H, địa chỉ: Xã Q, tỉnh Quảng Trị (thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961, địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ). Vắng mặt.

+ Anh Trần Minh Q; địa chỉ: phường H, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 10/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Anh V trình bày:*

Ngày 05/11/2022, tại nhà riêng của bà Phan Thị H ở thôn T, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị), gồm có chị Đào Thị Mỹ L, bà Phan Thị H và chị Hoàng Thị Kim O đã ký kết hợp đồng đặt cọc cụ thể như sau: Người đặt cọc là chị Đào Thị Mỹ L và người nhận đặt cọc là bà Phan Thị H, người làm chứng là chị Hoàng Thị Kim O. Mục đích đặt cọc nhằm: Bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với kích thước chiều rộng 19,2m, chiều dài 20,8m tại thửa đất số 25 tờ bản đồ số 09, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị). Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 715.000.000 đồng; tài sản được dùng để đặt cọc là số tiền 300.000.000 đồng; số tiền còn lại phải thanh toán khi thực hiện đặt cọc là 415.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc là 45 ngày từ ngày 05/11/2022 đến ngày 20/12/2022. Bà Phan Thị H nhận tiền qua hình thức chuyển khoản, tài khoản nhận tiền có thông tin

cụ thể: Tên chủ tài khoản: Trần Thị A; Số tài khoản 0311000745567; Ngân hàng nhận tiền: Ngân hàng VIETCOMBANK, bà Trần Thị A là con gái của bà Phan Thị H.

Bà H cam kết: Đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đủ diện tích bàn giao cho bên B như sau: Rộng 19,2m, dài 20,8m và toàn bộ tài sản trên đất. Thời gian công chứng phụ thuộc vào thời gian cấp đổi sổ tách thửa.

Đến ngày hẹn ra công chứng chuyển nhượng nếu bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A sẽ không trả lại cọc. Ngược lại, nếu bên A không chuyển nhượng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Thời gian công chứng phụ thuộc vào thời gian cấp đổi sổ, tách thửa.

Sau khi bà Phan Thị H làm xong thủ tục tách thửa đất các bên thống nhất ngày 08/5/2023 cùng đến văn phòng công chứng T, địa chỉ: thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Q, tỉnh Quảng Trị) để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Phan Thị H lại không đến văn phòng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L. Đến nay, chị L đã nhiều lần liên lạc yêu cầu bà Phan Thị H thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận nhưng bà Phan Thị H lẩn tránh không thực hiện.

Bên cạnh đó, khi bà H làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất ao vườn sang đất ở tại thửa đất trên để đủ điều kiện tách thửa thì chị L đã thay bà H nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo thông báo số: LTB2340711-TK0002574/TB-CCT, thông báo số: LTB23407 - TK0002573/TB-CCT của chi cục thuế khu vực Đ, Q với tổng số tiền là 10.190.400 đồng.

Vì các lẽ trên, để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng, chị L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc bà Phan Thị H bồi thường hợp đồng đặt cọc cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền là 900.000.000 đồng trong đó 300.000.000 đồng là tiền gốc và 600.000.000 đồng là tiền phạt cọc và buộc bà Phan Thị H trả lại cho chị L tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất chị đã nộp thay cho bà H là 10.190.400 đồng và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Phía nguyên đơn yêu cầu tòa án đưa vụ án ra xét xử.

** Tại Bản tự khai ngày 04/7/2024, 08/8/2024, Đơn phản tố ngày 11/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Xuân T trình bày:*

Tháng 6 năm 2022, nhóm các chị gồm chị Đào Thị Mỹ L và chị Hoàng Thị Kim O tự nhận là bên môi giới bất động sản liên hệ với gia đình bà Hằng để mua lại một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 09; Số sổ đỏ: B291300; Diện tích 592m²; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị). Theo thỏa thuận bên chị L và chị O mua lại cụ thể diện tích chiều rộng: 19,2m, chiều dài: 20,8m và toàn bộ tài sản trên đất với giá chuyển nhượng 715.000.000 đồng. Khi mua đất chị L biết rõ hiện trạng đất là chưa thực hiện thủ tục tách thửa và nói là dân trong nghề nên sẽ lo thực hiện thủ tục tách thửa. Đến ngày 03 tháng 06 năm 2022 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc tại nhà của bà, vì bà đã lớn tuổi

nên khi nhận tiền con gái bà là bà Trần Thị A đã đứng ra nhận tiền cọc thông qua hình thức chuyển khoản. Số tiền cọc 100.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ 02 tháng đến 03 tháng 08 năm 2022. Bà đã nhận đủ số tiền nêu trên, và bàn giao lại sổ đỏ cho bên chị L để làm thủ tục tách thửa.

Trong quá trình làm hồ sơ chị L chưa thực hiện xong thủ tục đã tiếp tục gia hạn thời gian bà đồng ý và tiếp tục ký thêm một hợp đồng đặt cọc ngày 25 tháng 07 năm 2022 tại nhà bà, số tiền cọc thêm là 200.000.000 đồng, hạn đến ngày 25 tháng 09 năm 2022 thực hiện việc chuyển nhượng khi nhận tiền con gái bà là bà Trần Thị A nhận tiền cọc thông qua hình thức chuyển khoản. Lúc này chị L muốn san ủi mặt bằng và bán các tài sản trên đất. Hiện trạng trên thửa đất gồm có 01 nhà xây 3 gian trên lợp ngói Hạ Long, nhà 4 vai cột + 03 gian rầm gỗ vàng chằng, cộng các công trình phụ: nhà bếp 2 gian, nhà tắm riêng và trước sân đổ bằng, 1 giếng lán bê tông kèm các loại cây ăn quả khác. Tuy giấy tờ pháp lý chưa xong để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng phía chị L đã cho người về để mua nhà và các tài sản trên đất cây ăn quả chị đã bán cho bên thứ ba và tự nhận tiền. Đến thời hạn để làm thủ tục chuyển nhượng chị L chưa làm xong gia đình tôi đã hối thúc rất nhiều lần nhưng bên chị L nói chưa xong thủ tục tách thửa nên thực hiện được việc chuyển nhượng.

Ngày 05 tháng 11 năm 2022 chị L liên hệ để làm lại hợp đồng cọc vì đã chuyển cho bà cụ thể là 300.000.000 đồng gia hạn thời gian chuyển nhượng đến 20 tháng 12 năm 2022 bên đặt cọc sẽ giao số tiền 415.000.000 đồng. Tiền phạt cọc nếu vi phạm là: 900.000.000 đồng. Toàn bộ quá trình chị L, chị O đã liên lạc thông qua điện thoại, tin nhắn, zalo với con trai, con gái của bà là bà Trần Thị A, và anh Trần Minh Q sống tại Sài Gòn.

Tuy nhiên đến thời hạn 20 tháng 12 năm 2022 bên chị L luôn lấy lý do là thủ tục khó khăn và không làm được thủ tục tách thửa. Sau đó, chị O nhóm mua bán đất chung với chị L liên hệ với con trai của bà là anh Trần Minh Q nói muốn mua lại một phần thửa đất trong diện tích đã bán cho chị L, tuy nhiên con trai bà cho rằng đã giao dịch với chị L thì không bán cho ai khác.

Vì chờ đợi làm thủ tục tách thửa quá lâu mà bên mua đất không liên hệ lại để thực hiện chuyển nhượng thửa đất như đã cam kết nên gia đình bà đã lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tự đi làm thủ tục tách thửa đất. Thủ tục đi làm tách thửa do cháu của bà là anh Phan Quốc T và vợ là chị Hoàng Thị Cẩm G đi nộp hồ sơ. Nay, hồ sơ đã được tách thành hai thửa và có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể, 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP 01960 cấp ngày 26 tháng 4 năm 2024 thửa đất số 760 tờ bản đồ số 31 diện tích 391,8m² ; 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận VP01959 cấp ngày 26 tháng 4 năm 2024 thửa đất số 759, tờ bản đồ số 31, diện tích: 395,6m² (đây là thửa đất thoả thuận bán cho bên đặt cọc). Gia đình bà đã chủ động liên hệ với chị L rất nhiều lần thúc giục việc mua bán và chị L chuẩn bị đầy đủ thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng để khi tách thửa ra tiến hành làm thủ tục.

Đến tháng 05/2024 bên chi nhánh văn phòng đất đã tách thửa được, bà hỏi con trai là ông Trần Minh Q thúc giục bên chị L để tiếp tục việc mua bán dứt điểm. Mọi liên hệ chị L trực tiếp liên hệ với con trai của bà mà không trao đổi trực tiếp với bà, đến chiều ngày 08 tháng 05 năm 2024, hẹn đến văn phòng công chứng tại Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Q, tỉnh Quảng Trị) làm thủ tục, lúc này con rể của bà đang đi làm, thông qua con trai bà ông Q gọi từ Sài Gòn về bảo hẹn đi ký giấy tờ đất, sau đó con rể bà ông Phan Trọng Q đã chở bà xuống chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình (trước sáp nhập) lấy Giấy chứng nhận sau khi tách thửa, xong chở bà qua văn phòng công chứng K nhưng không thấy ai, quá trình đợi, bà đợi tại nhà cháu bà anh Phan Quốc T và chị Hoàng Thị Cẩm G nhà kế bên văn phòng công chứng để chờ chị L đến nhưng đến 5 giờ 30 phút chiều vẫn không thấy ai, con bà có liên hệ chị L nhưng bà L nói tới nơi nhưng không thấy, con bà hẹn ngày khác nhưng bà L lúc này không chịu và không có thiện chí để tiếp tục mua bán và không chịu tiến hành thủ tục chuyển nhượng nên bà đi về.

Lý do hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất do thứ nhất, bên mua đã chậm trễ, trì hoãn rất nhiều lần việc tách thửa lúc đầu tự nhận đi làm thủ tục nhưng không làm được dẫn đến việc chậm trễ và kéo dài. Thứ hai, lỗi phía chị L khi mua bán không trực tiếp liên hệ với bà là bên bán để hẹn ngày giờ cụ thể mà thông qua con trai bà ở xa để nói lại, thứ ba, quá trình chờ lấy kết quả tách thửa Giấy chứng nhận để thực hiện thủ tục tách thửa tại văn phòng chi nhánh đất đai huyện Qh trả kết quả chậm nên bà và con rể đến sau chị L 30 phút đây là yếu tố khách quan chứ phía tôi vẫn mong muốn bán lại thửa đất trên cho nguyên đơn. Cũng như rất nhiều lần phía nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, hẹn lại cho dù gia đình bà liên hệ hẹn rất nhiều lần.

Bên đặt cọc hợp đồng tuy chưa thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng cọc chưa sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, mà đã tự ý bán chuyển nhượng các tài sản trên đất cho bên thứ ba và nhận tiền. Khi thấy giá trị đất giảm do thị trường bất động sản nên cố tình kéo dài thời gian làm sổ, không đi lấy kết quả tại chi nhánh văn phòng đất mà để cháu tôi là chị Giang đi lấy kết quả. Gia đình tôi đã giục rất nhiều lần để bên cọc làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không phản hồi.

Căn cứ theo hợp đồng cọc ký ngày 20 tháng 12 năm 2022 về quyền, nghĩa vụ, điều khoản phạt cọc có nêu: *“Nếu bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc là 900.000.000 đồng”*. Từ trước đến nay, tôi vẫn muốn chuyển nhượng phần thửa đất như đã thỏa thuận với chị L nên không có căn cứ nào để chứng minh được việc tôi không chịu chuyển nhượng và yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc.

Những vấn đề yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà Hằng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu phía nhóm chị Đào Thị Mỹ L và chị Hoàng Thị Kim O tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn theo thỏa thuận trả tiếp số tiền 415.000.000 đồng. Trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng thì bị mất số tiền cọc và Bồi thường

các tài sản trên đất mà nguyên đơn đã bán cho bên thứ ba gồm: 01 căn nhà, các cây ăn quả, hoa màu trên đất. Tổng giá trị bồi thường là 80.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2024, ông Bùi Xuân T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị bổ sung yêu cầu của bị đơn: Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

** Tại Bản tự khai ngày 15/7/2024, chị Hoàng Thị Kim O - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nhất trí với trình bày của chị Đào Thị Mỹ L.*

** Tại Bản tự khai ngày 31/7/2024, chị Trần Thị A - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng từ chị Đào Thị Mỹ L ba đợt và đã giao lại 300.000.000 đồng cho bà Phan Thị H.*

- Tại Bản tự khai, ông Phan Trọng Q - người làm chứng trình bày: Vào năm 2022, mẹ tôi có ý định bán thửa đất đang ở và có nhóm chị L chị O bên môi giới bất động sản về để có ý định mua đất. Hai bên thống nhất với nhau diện tích mua bán: chiều rộng: 19,2m chiều dài: 20,8m và toàn bộ tài sản trên đất trên diện tích thỏa thuận với giá chuyển nhượng 715.000.000 đồng. Hiện trạng đất lúc này chưa được tách thửa và bên mua biết rõ điều này.

Sau chị L cho người về tiến hành đo đạc đất để xác định ranh giới hai bên thuận tiện sau này không tranh chấp khi mẹ ông xây dựng nhà ở và tường rào dựng lên. Sau quá trình làm nhà ông có đứng ra chỉ đạo thợ xây dựng có chừa lại phần dấu sơn khi hai bên làm dấu (hiện vẫn còn). Năm 2023, nhà mới mẹ ông xây xong, đã dựng tường rào lên để phân chia hai thửa đất. Khi ăn tân gia có mời nhóm chị L, chị O.

Hiện trạng trên thửa đất khi mua bán: gồm có 01 nhà xây 3 gian trên lợp ngói Hạ Long, nhà 4 vai cột + 03 gian rào gỗ vàng chằng, cộng các công trình phụ: nhà bếp 2 gian, nhà tắm riêng và trước sân đồ bằng, 1 giếng lằng bê tông kèm các loại cây ăn quả khác. Bà L chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đã gọi bên thứ ba đến bán nhà và mức cây ăn quả, san ủi mặt bằng.

Chiều ngày 08/05/2024 ông có nhận được cuộc gọi từ anh Q là anh vợ của ông gọi từ Sài Gòn về nói chở mẹ ông bà H xuống ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Ông chở mẹ xuống lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ nhánh văn phòng đất trả kết quả lúc 16 giờ 30 phút lúc này lấy sổ xong ông ghé ngang qua văn phòng công chứng K nhưng không thấy nhóm bà L nên ngồi đợi tại nhà chị G. Sau đến 17 giờ 30 phút không thấy ai đến nên ông đi về nói vợ gọi điện cho chị L nhiều lần nhưng không bắt máy.

- Tại Bản tự khai, chị Hoàng Thị Cẩm G - người làm chứng trình bày: Tôi và chồng ông Phan Quốc T là cháu bà con của bà Phan Thị H. Năm 2022, tôi có nghe nói bà H tách thửa để bán đất cho chị L và chị O là người làm nghề buôn bán bất động sản. Vì gia đình chị ngay sát văn phòng công chứng K nên khi giao dịch giữa các bên bà H và gia đình thường lui tới nhà chị. Đến cuối năm 2022, khi nghe tin các bên chưa mua bán được đất do chị L là người tự nhận mình đi làm sổ nhưng không chịu lấy kết quả nên gia đình bà H nhờ vợ chồng chị ở gần Ủy ban nhân dân huyện

Quảng N, tỉnh Quảng Bình (trước sáp nhập) xem xét tình hình như thế nào. Chính tôi là người liên hệ để lấy kết quả từ chi nhánh văn phòng đất ra.

Sau đó, vì bà H lớn tuổi không nắm được các thủ tục giấy tờ nên nhờ chồng chị đi làm hồ sơ giùm. Vào lúc 16 giờ 30 phút chiều ngày 08/05/2024 ông Q chở bà H vào nhà chị bảo là đi nhận Giấy chứng nhận bên văn phòng đất nhận kết quả trả hồ sơ tách thửa để ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng với bên chị L và nhận tiền. Ông Q nói ghé ngang qua văn phòng công chứng Kiến Giang nhưng không thấy nhóm chị L và chị O nên đợi ở nhà chị. Anh Q và bà H có nói rằng chị L không trực tiếp liên hệ anh Q mà thông qua ông Q con bà H để giao dịch.

- Tại cấp sơ thẩm *người làm chứng ông Võ Quang G trình bày ý kiến như sau:* Ngày 08/5/2024, anh có thấy chị Đào Thị Mỹ L đến Văn phòng công chứng T để tìm bà H công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên không tìm thấy.

Ý kiến của Văn phòng công chứng T trình bày: Ngày 08/5/2024, Văn phòng không tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và chị Đào Thị Mỹ L đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị). Do thời gian quá lâu, Văn phòng không xác định chính xác chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H có mặt tại Văn phòng vào chiều ngày 08/5/2024. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian xung quanh ngày 08/5/2024, chị Đào Thị Mỹ L có đến Văn phòng tìm bà Phan Thị H để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tìm thấy.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông xác nhận trước năm 2023 bà Phan Thị H sinh sống trong ngôi nhà 3 gian mái ngói lợp Hạ Long, nhà rường cột kéo kèm theo công trình phụ, nhà bếp nhà tắm. Nhà ba gian làm trong khoảng thời gian năm 1990 hoặc 1991 trở về trước, ông không nhớ rõ. Trên đất ở đó có trồng một số cây trồng ăn quả.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ: Ngày 31 tháng 7 năm 2024 Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 759, Tờ bản đồ số: 831, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số phát hành DN 357844, số vào sổ cấp GCN: VP 01959 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình cấp ngày: 26/4/2024, đứng tên bà Phan Thị H. Tài sản tranh chấp có hiện trạng như sau: Phía Đông giáp thửa 688, từ điểm 3 đến điểm 8 có kích thước 16,42m; Phía Nam giáp thửa 760 từ điểm 6 đến điểm 7 có kích thước 5,01m và từ điểm 7 đến điểm 8 có kích thước 16,52m; Phía Bắc giáp thửa 679 từ điểm 1 đến điểm 2 có kích thước 15,86m và giáp thửa 86 từ điểm 2 đến điểm 3 có kích thước 4,88m; Phía Tây giáp đường giao thông từ điểm 1 đến điểm 5 có kích thước 19,20m và từ điểm 5 đến điểm 6 có kích thước 0,84m. Tổng diện tích 372 m². Không có tài sản trên đất.

Từ những trình bày trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 9, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 40 và Điều 41 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 38 Nghị định 21/2021/NĐ-CP Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a Tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Mỹ L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị H.

- Buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền 10.190.400 đồng (Mười triệu một trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng), là tiền thuê chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng.

- Không chấp chận yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H. Tuyên bố Giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H là vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Phan Thị H phải trả lại tiền cọc cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng)

- Buộc chị Đào Thị Mỹ L bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

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

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L phải chịu 3.100.000 đồng (Ba triệu, một trăm ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được khấu trừ số tiền 3.100.000 đồng (Ba triệu, một trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí tố tụng chị Đào Thị Mỹ L đã nộp tại Tòa án. Chị Đào Thị Mỹ L đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

- Bà Phan Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Đào Thị Mỹ L phải nộp 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí chị L phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án BLTU/23 số 0003876, ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Chị L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định.

Trong hạn luật định, nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo, trong đó:

- Nguyên đơn bà Đào Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình theo hướng: Công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn bà Phan Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Xuân Ty kháng cáo một phần quyết định trong nội dung Bản án số: 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình về phần “Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

+ Nếu bên nguyên đơn chấp nhận làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bên bị đơn sẵn sàng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã được tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DN357843, số vào sổ cấp GCN: VP01959, tại thửa đất số 759, tờ bản đồ số 31, xã Tân Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, diện tích sử dụng 395,6m²; trong đó có 150m² đất ONT và 245,6m² đất BHK và phải trả hết số tiền còn lại là 415.000.000 đồng, để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên từ bà Phan Thị H thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Đào Thị Mỹ L. Đồng thời, bên nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L phải trả số tiền bốn vại nhà thượng làm gỗ chua, cột làm gỗ gõ cùng ba gian rầm vàng chằng, trị giá: 81.000.000 đồng. Vì thực tế có nhiều người dân đến nhà bị đơn Phan Thị H hỏi mua lại 04 vại nhà và 03 gian rầm với giá 81.000.000 đồng, để đưa về chỉnh sửa làm nhà thờ của họ, nhưng bị đơn bà Phan Thị H không bán và ngay cả bà Hoàng Thị Kim O là người làm chứng cho chị Đào Thị Mỹ L đến mua một nửa phần đất trong phần đất bị đơn Phan Thị H có

ý chuyển nhượng cho nguyên đơn Đào Thị Mỹ L, nhưng bị đơn Phan Thị H không bán vì bị đơn Phan Thị H đã nhận tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất đó với số tiền là 300.000.000 đồng của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L.

+ Nếu nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L không tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả thêm số tiền nêu trên, thì bị đơn bà Phan Thị H yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L phục hồi lại toàn bộ nguyên trạng nhà ở, hệ thống công trình phụ, sân chơi và các loại cây ăn quả, cây hoa màu giống y hệt trước khi Đào Thị Mỹ L chưa tháo nhà, đào cây di dời bán và san mặt bằng phần diện tích đất đó xong xuôi đâu vào đấy, thì bị đơn bà Phan Thị H mới chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc Ba trăm triệu đồng cho nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đều tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần đơn kháng của Nguyên đơn bà Đào Thị Mỹ L, một phần đơn kháng cáo của Bị đơn bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Đối với yêu cầu của ông Bùi Xuân Ty (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị H): v/v Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu: đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 244 BLTTDS để đình chỉ yêu cầu này.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tuyên hợp đồng có hiệu lực và buộc bà Phan Thị H phải chịu phạt cọc gấp 02 lần với số tiền phải trả 600.000.000 đồng (Trong đó: 300.000.000 đồng tiền gốc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Do phía Nguyên đơn không có nguyện vọng tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận trong giấy nhận đặt cọc nên Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 120 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử: Bà Đào Thị Mỹ L bị mất 300.000.000 đồng tiền đặt cọc theo thỏa thuận; Bà Đào Thị Mỹ L được nhận từ bà Phan Thị H khoản tiền 10.190.400 đồng đã nộp trong quá bà Phan Thị H làm thủ tục tách thửa đất; Bà Đào Thị Mỹ L phải bồi thường thiệt hại về tài sản trên thửa đất cho bà Phan Thị H số tiền: 40.000.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn bà Đào Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn có địa chỉ thường trú tại Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ) nên Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Bùi Xuân T xin rút nội dung tại đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu ghi ngày 30/12/2024; xin rút phần yêu cầu kháng cáo về nội dung này. Các phần còn lại vẫn giữ nguyên, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; yêu cầu chị L phải bồi thường cho bà Phan Thị H số tiền 81.000.000 đồng do đã phá dỡ nhà củ của bà.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc thì thấy; tại Điều 328 Bộ Luật dân sự có quy định: *“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2022, tại nhà riêng của bà Phan Thị H ở thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ), bà Phan Thị H có nhận đặt cọc (thông qua tài khoản của con gái Trần Thị A) từ chị Đào Thị Mỹ L số tiền 300.000.000 đồng; số tiền còn lại phải thanh toán khi thực hiện đặt cọc là 415.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày từ ngày 05/11/2022 đến ngày 20/12/2022. Đến ngày hẹn ra công chứng chuyển nhượng nếu bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A sẽ không trả lại cọc. Ngược lại, nếu bên A không chuyển nhượng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Thời gian công chứng phụ thuộc vào thời gian cấp đổi sổ, tách thửa. Giấy nhận đặt cọc này không có chữ ký của bà Đào Thị Mỹ

L, chữ ký của bà L là do bà Hoàng Thị Kim O ký thay và bà O đồng thời là người làm chứng trong Giấy nhận đặt cọc đó. Chữ ký của bà O là không có giá trị pháp lý, điều này dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vi phạm về mặt hình thức (Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015).

Tuy nhiên, phía bị đơn có trình bày: “..ngày 03 tháng 06 năm 2022, nhóm các bà gồm bà Đào Thị Mỹ L và bà Hoàng Thị Kim O tự nhận là bên môi giới bất động sản liên hệ với gia đình bà để mua lại một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 09 Số sổ đỏ: B291300 Diện tích 592m², địa chỉ thửa đất tại T, T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Theo thỏa thuận bên bà L và bà O mua lại cụ thể diện tích chiều rộng: 19,2m, chiều dài: 20,8m và toàn bộ tài sản trên đất với giá chuyển nhượng 715.000.000 đồng hai bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc tại nhà của bà, vì bà đã lớn tuổi nên khi nhận tiền con gái bà là bà Trần Thị A đã đứng ra nhận tiền cọc thông qua hình thức chuyển khoản. Số tiền cọc 100.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ 02 tháng đến 03 tháng 08 năm 2022”... Trong quá trình làm hồ sơ bà L chưa thực hiện xong thủ tục đã tiếp tục gia hạn thời gian bà đồng ý và tiếp tục ký thêm một hợp đồng đặt cọc ngày 25 tháng 07 năm 2022 tại nhà bà, số tiền cọc thêm là 200.000.000 đồng (hẹn đến ngày 25 tháng 09 năm 2022 thực hiện việc chuyển nhượng khi nhận tiền con gái bà là bà Trần Thị A nhận tiền cọc thông qua hình thức chuyển khoản...Ngày 05 tháng 11 năm 2022 bà L liên hệ để làm lại hợp đồng cọc vì đã chuyển cho bà cụ thể là 300.000.000 đồng gia hạn thời gian chuyển nhượng đến 20 tháng 12 năm 2022 bên đặt cọc sẽ giao số tiền 415.000.000 đồng. Tiền phạt cọc nếu vi phạm là: 900.000.000 đồng.

Sau khi đối chiếu 03 Giấy nhận đặt cọc nêu trên và tài liệu về biến động sổ dư số tài khoản 0311000745567 Ngân hàng ngoại thương Việt Nam của bà Trần Thị A (con gái bà H) thấy: tất cả 03 Giấy nhận cọc nêu trên đều có nội dung thỏa thuận “Thời gian công chứng phụ thuộc vào thời gian cấp đổi sổ, tách thửa.”; 02 Giấy nhận đặt cọc ngày 03/6/2022 và ngày 25/7/2022 đều có chữ ký của bên đặt cọc chị Đào Thị Mỹ L, bên nhận cọc bà Phan Thị H và người làm chứng chị Hoàng Thị Kim O; Số tài khoản 0948318319 của chị Đào Thị Mỹ L chuyển vào tài khoản của chị Trần Thị A nói trên gồm 03 lần, mỗi lần 100.000.000 đồng vào các ngày 03/6/2022, 25/7/2022 và 05/11/2022 (tổng cộng 300.000.000 đồng) với nội dung “DAO THI MY L chuyen khoản tiền cọc thửa đất 25 tbd số 9, tại tân ninh”. Như vậy, bị đơn vẫn thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng từ chị Đào Thị Mỹ L.

[3] Sau khi bà Phan Thị H làm xong thủ tục tách thửa các bên thống nhất ngày 08/5/2024 cùng đến Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng như theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho bà Phan Thị H của Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện Q ngày 06/4/2022 thì “Thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ: 14 giờ 59 phút ngày 08 tháng 05 năm 2024” . Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không được phía bà H đưa cho xem giấy hẹn cụ thể mà chỉ thống nhất đến Văn phòng công chứng chiều ngày 08/5/2024 vào khoảng thời gian từ 14 giờ đến 16 giờ; về nội dung này người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Ông T, bà L và người liên

quan chị A cũng không rõ việc bà H có thông báo thời gian ở giấy cho chị L hay không. Theo chị L trình bày thì chiều ngày 08/05/2024, chị đến Văn phòng Công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thấy bà H. Trong khi đó, ông Phan Trọng Q chở bà Phan Thị H xuống chi nhánh văn phòng đất đai huyện Quảng N lấy giấy chứng nhận sau khi tách thửa rồi chở bà qua văn phòng công chứng nhưng không thấy ai nên bà đợi ở nhà cháu kể bên văn phòng đến 17 giờ 30 phút cùng ngày. Chị G trình bày, sau khi bà H nhận kết quả về cùng anh Q (chồng chị A là con rể bà H) thì có ghé nhà chị, sau đó qua bên Văn phòng công chứng; sau khi không thấy chị L thì về tại nhà chị, còn việc liên hệ chị L hay không thì chị không biết và chị cũng không biết chị L là ai, chị cho rằng bà H qua Văn phòng công chứng lúc 16 giờ cùng ngày. Anh Trần Minh Q - con trai bà H có liên hệ với chị L nhưng chị nói tới nơi không thấy ai, anh Q hẹn ngày khác nhưng chị L không chịu và không có thiện chí để tiếp tục việc mua bán nên bà đi về. Sau khi phía bị đơn cung cấp danh sách số điện thoại được gọi và nghe giữa anh Trần Minh Q với chị Đào Thị Mỹ L vào khoảng thời gian sau 16 giờ ngày 08/5/2024. Tuy nhiên, theo danh sách điện thoại do bà Lộc cung cấp thì chỉ thể hiện cuộc điện thoại giữa anh Q và chị L vào thời gian 11 giờ 22 phút, 22 giờ 28 phút và 13 giờ 45 phút, chứ không thể hiện cuộc gọi điện thoại vào sau 16 giờ như đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày.

[4] Nguyên đơn cung cấp bản trình bày cho rằng ngày 24/7/2024, cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định hàng rào nhà bà Hằng đã xây chồng lấn lên thửa đất đã bán cho chị L diện tích khoảng 23m² nhưng không xem xét cho chị. Ngày 23/9/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xem xét thẩm định đối với 02 thửa đất số 759 (là thửa được tách ra để chuyển nhượng cho chị L) và số 760, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị thể hiện: Tại thửa đất số 760, tờ bản đồ số 31 có tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 126,8m², đảm bảo 3 cứng, tường, khung, mái (nền nhà đóng đá, tường đóng đá, mái lợp ngói, trần nhà bằng tấm nhựa giả gỗ) trong đó có 5,6m² xây dựng nằm trên thửa đất 759 (bao gồm tường nhà và be mái); có 01 nhà kho có diện tích 31,2m² lợp mái tôn, tường xây, nền đóng đá, trong đó có 3,0m² xây dựng nằm trên thửa đất 759; hàng rào bê tông cốt thép, móng đá học cao 1,4m, rộng 0,1m, chông sắt cao 0,3m, dài 19,50m, trong đó có 14,49m² xây dựng nằm trên thửa đất 759.

Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 759 giữa chị L và bà H không ký kết được có lỗi từ cả hai phía. Phía chị L đã chậm trễ, trì hoãn rất nhiều lần việc tách thửa dẫn đến việc ký kết hợp đồng kéo dài. Phía bà H không trực tiếp liên hệ với chị L để hẹn ngày giờ cụ thể mà thông qua con trai bà đang ở xa để nói lại; mặt khác bà H đã tách hai thửa đất số 759, 760 từ thửa đất số 25, tờ bản đồ 09 để đi đến ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 759 cho chị L, nhưng qua kết quả đo đạc thì phần tường nhà, be mái; nhà kho, tường rào đã xây dựng nằm trên thửa đất định chuyển nhượng, nên phần diện tích theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thực hiện được; không đảm bảo quy định, đối tượng giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

[4] Căn cứ hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết, trong trường hợp này bà Phan Thị H không được sở hữu số tiền cọc 300.000.000 đồng mà chị Đào Thị Mỹ L đã giao; còn chị L chỉ được trả lại số tiền đã đặt cọc, mà không được nhận số tiền phạt cọc từ bà Phan Thị H.

[5] Về việc phá dỡ công trình xây dựng trên thửa đất: Theo lời khai của anh Phan Trọng Q và bà Phan Thị H, chị Đào Thị Mỹ L cho người về tiến hành đo đạc đất để xác định ranh giới hai bên thuận tiện sau này không tranh chấp khi bà H xây dựng nhà ở và tường rào dựng lên. Sau quá trình làm nhà anh Q có đứng ra chỉ đạo thợ xây dựng có chừa lại phần dậu sơn khi hai bên làm dậu (hiện vẫn còn). Năm 2023, nhà mới bà H xây xong, đã dựng tường rào lên để phân chia hai thửa đất. Hiện trạng trên thửa đất khi mua bán: gồm có 01 nhà xây 3 gian trên lợp ngói Hạ Long, nhà 4 vai cột + 03 gian rầm gỗ vàng chằng, cộng các công trình phụ: nhà bếp 2 gian, nhà tắm riêng và trước sân đổ bằng, 1 giếng lán bê tông kèm các loại cây ăn quả khác. Chị L chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đã gọi bên thứ ba đến bán nhà và mức cây ăn quả, san ủi mặt bằng. Tuy giấy tờ pháp lý chưa xong để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng phía chị L đã cho người về để mua nhà và các tài sản trên đất cây ăn quả bà đã bán cho bên thứ ba và tự nhận tiền. Do bà H cho rằng chị L sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc nên không có ý kiến gì đối với việc làm của chị L. Tại bản tự khai vào ngày 10/10/2024, bà Đào Thị Mỹ L có thừa nhận việc đã bán ngôi nhà rường trên đất cho một người không quen biết với số tiền 15.000.000 đồng, các tài sản còn lại như ngói, mái bằng sắt thì bà A con gái bà H tháo dỡ và sử dụng.

Nguyên đơn, bị đơn người làm chứng đều thừa nhận trên đất có tài sản. Tuy nhiên tài sản không còn, việc phá dỡ tài sản cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Khi tài sản không còn trên đất nữa thì việc định giá sẽ dựa trên tài liệu, giấy tờ chứng minh hiện trạng tài sản trước khi bị phá hủy, diện tích, chất lượng và thời gian sử dụng. Đồng thời, ông Nguyễn Văn T - Trưởng thôn T, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị) đã có văn bản xác nhận về việc trước năm 2023, trên thửa đất của bà Phan Thị H hiện đang sinh sống tại thôn T, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình có 01 ngôi nhà xây ba gian lợp mái ngói Hạ Long, nhà rường cột, kèm công trình phụ như nhà bếp, nhà ăn. Vườn có các tài sản là các loại cây hoa màu, ăn quả. Ngoài ra, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 759 (sau khi tách thửa số 25) giữa chị L và bà H không ký kết được do lỗi từ cả hai phía. Việc khôi phục lại các tài sản trên thửa đất gồm: 01 ngôi nhà xây ba gian lợp mái ngói Hạ Long, nhà rường cột, kèm công trình phụ như nhà bếp nhà ăn, vườn có các tài sản là các loại cây hoa màu, ăn quả cũng phát sinh nhiều chi phí hơn so với khoản tiền bồi thường 30.000.000 đồng như ở cấp sơ thẩm đã nhận định. Do đó, hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H về việc buộc chị Đào Thị Mỹ L phải bồi thường các tài sản trên đất mà nguyên đơn đã bán cho bên thứ ba gồm: 01 căn nhà, các cây ăn quả, hoa màu trên đất với tổng giá trị là 81.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Với các nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị Đào Thị Mỹ L; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị H về yêu cầu bồi

thường thiệt hại, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Hằng phải trả lại cho chị L số tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng là 10.190.400 đồng. Buộc chị Đào Thị Mỹ L bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H với số tiền 81.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị không được chấp nhận.

[7] Về thụ lý yêu cầu phản tố của cấp sơ thẩm: Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn với các nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; yêu cầu chị Đào Thị Mỹ L phải bồi thường các tài sản trên đất mà nguyên đơn đã bán cho bên thứ ba gồm 01 căn nhà, các cây ăn quả, hoa màu trên đất, tổng giá trị bồi thường 81.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H. Tuyên bố Giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa bà Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H là vô hiệu và Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, không có sở; cần rút kinh nghiệm trong việc thụ lý yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bởi vì, như nhận định mục [2],.. “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng” Việc chị L đặt cọc là nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; tức là sẽ tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 9 với số tiền 715.000.000 đồng, như giao kết thỏa thuận; khi đủ điều kiện giao kết.

[8] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Theo yêu cầu của nguyên đơn, để tạo điều kiện cho các bên trong quá trình thương lượng, hòa giải trên tinh thần thiện chí, tạo điều kiện cho bị đơn khắc phục thì phía nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung phạt cọc, thay vì phạt cọc gấp 3 như thỏa thuận với tổng số tiền 900.000.000 đồng, thì nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt gấp 2. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là: Buộc bà Phan Thị H bồi thường hợp đồng đặt cọc cho bà L số tiền 600.000.000 đồng, trong đó: 300.000.000 đồng là tiền gốc và 300.000.000 là tiền phạt cọc. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện cần được chấp nhận. Tuy nhiên tại phần Quyết định của bản án chưa căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS để đình chỉ yêu cầu này là thiếu sót.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. chị Đào Thị Mỹ L đã tạm ứng các chi phí này với số tiền 5.000.000 đồng nên bà Phan Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị L số tiền 2.500.000 đồng.

[10] Về án phí: Kháng cáo của chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H được chấp nhận một phần, nên theo điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Chị Đào Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng phải chịu 19.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 200; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 117; Điều 129; khoản 2 Điều 131; Điều 328; khoản 1 Điều 351; các khoản 1, 2 Điều 351; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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. Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị) như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Mỹ L, buộc bà Phan Thị H phải trả cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền thuê chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng là 10.190.400 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Mỹ L về việc buộc bà Phan Thị H phải chịu số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Xuân Ty, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị) như sau: Buộc chị Đào Thị Mỹ L bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H số tiền 81.000.000 đồng.

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

4. Về án phí:

- Bà Phan Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

- Chị Đào Thị Mỹ L phải nộp 19.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí chị L phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003876, ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 4, tỉnh Quảng Trị). Chị L được nhận lại số tiền 450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp; chị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004092 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 4, tỉnh Quảng Trị).

5. Về chi phí tố tụng khác: Chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. Chị Đào Thị Mỹ L đã tạm ứng các chi phí này với số tiền 5.000.000 đồng nên bà Phan Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị L số tiền 2.500.000 đồng.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì 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 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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).

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 4, tỉnh Quảng Trị;
- Chi cục THADS khu vực 4, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Tuyết Minh

Vì vậy, cần khắc phục tại Bản án phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

3. Đình chỉ một phần khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L về nội dung: Buộc bà Phan Thị H thanh toán số tiền phạt cọc cho chị L là: 300.000.000 đồng.

[2] Xét nội dung kháng cáo của của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân Ty là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn, chị Đào Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H có hiệu lực, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Xét về hợp đồng đặt cọc: Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự về Đặt cọc: *“1. Đặt cọc là là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền... trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp*

đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Trong vụ án này, ngày 05/11/2022, tại nhà riêng của bà Phan Thị H ở thôn Thố Lộc, xã Tân Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H đều là người có đầy đủ năng lực hành vi, có lập hợp đồng đặt cọc, cụ thể: bà Phan Thị H có nhận đặt cọc từ chị Đào Thị Mỹ L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); số tiền còn lại phải thanh toán khi thực hiện đặt cọc là 415.000.000 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày từ ngày 05/11/2022 đến ngày 20/12/2022. Đến ngày hẹn ra công chứng chuyển nhượng nếu bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A sẽ không trả lại cọc. Ngược lại, nếu bên A không chuyển nhượng sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Thời gian công chứng phụ thuộc vào thời gian cấp đổi sổ, tách thửa.

Tuy nhiên, Giấy nhận đặt cọc này không có chữ ký của chị Đào Thị Mỹ L, chữ ký của chị L là do chị Hoàng Thị Kim Oanh ký thay và chị Hoàng Thị Kim Oanh đồng thời là người làm chứng trong Giấy nhận đặt cọc đó. Như vậy, chữ ký của chị Oanh là không có giá trị pháp lý bởi vì chị Oanh là người làm chứng cho Hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng chị Oanh không làm chứng cho sự ký kết giữa hai bên mà lại ký thay cho chị Đào Thị Mỹ L là một bên tham gia ký kết trong hợp đồng đó. Trong khi đó, Bộ luật Dân sự quy định hình thức của hợp đồng đặt cọc phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc có chữ ký của các bên. Do đó, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu*”, điều này dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị L và bà Hằng bị vi phạm về mặt hình thức. **Vì vậy, kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2022 có hiệu lực của chị Đào Thị Mỹ L là không có căn cứ, cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị không chấp nhận kháng cáo của chị Đào Thị Mỹ L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, tuyên bố giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H là vô hiệu.**

[2.2] Bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân Ty là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm về phần “Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Về hậu quả pháp lý, căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, do Giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị L và bà Hằng bị vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể bà Phan Thị H có trách nhiệm hoàn trả 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) mà bà đã nhận từ chị Đào Thị Mỹ L và không phải chịu khoản tiền phạt cọc nào.

- Về việc phá dỡ công trình xây dựng trên thửa đất: Theo lời khai của anh Phan Trọng Quốc và bà Phan Thị H, chị Đào Thị Mỹ L cho người về tiến hành đo

đạt đất để xác định ranh giới hai bên thuận tiện sau này không tranh chấp khi bà Hằng xây dựng nhà ở và tường rào dựng lên. Sau quá trình làm nhà anh Quốc có đứng ra chỉ đạo thợ xây dựng có chừa lại phần đất sơn khi hai bên làm đất (hiện vẫn còn). Năm 2023, nhà mới bà Hằng xây xong, đã dựng tường rào lên để phân chia hai thửa đất. Hiện trạng trên thửa đất khi mua bán: gồm có 01 nhà xây 3 gian trên lợp ngói Hạ Long, nhà 4 vai cột + 03 gian rầm gỗ vàng chằng, cộng các công trình phụ: nhà bếp 2 gian, nhà tắm riêng và trước sân đồ bằng, 1 giếng lách bê tông kèm các loại cây ăn quả khác. Bà L chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đã gọi bên thứ ba đến bán nhà và mức cây ăn quả, san ủi mặt bằng. Tuy giấy tờ pháp lý chưa xong để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng phía bà L đã cho người về để mua nhà và các tài sản trên đất cây ăn quả bà đã bán cho bên thứ ba và tự nhận tiền. Hiện tại, phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ, tài liệu cụ thể chứng minh cho việc có những tài sản như trên thửa đất cũng như việc bà Đào Thị Mỹ L đã tiến hành phá dỡ công trình xây dựng trên thửa đất. Ngoài ra, khi bà Đào Thị Mỹ L thực hiện hành vi phá dỡ, gia đình bà Phan Thị H không có hành vi ngăn cản cũng như không có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết tranh chấp cũng như khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 28/02/2025 Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã có công số 222/TAND về việc định giá tài sản gửi cho Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Quảng Ninh, Công ty TNHH thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Thế hệ mới và Chi nhánh Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Đà Nẵng tại Quảng Bình. Ngày 13/3/2025 và ngày 3/4/2025 Tòa án nhận được Công văn phúc đáp của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Quảng Ninh và Chi nhánh Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Đà Nẵng tại Quảng Bình đều trả lời tài sản không còn hiện trạng nên không có cơ sở định giá.

Tại bản tự khai vào ngày 10/10/2024, bà Đào Thị Mỹ L có thừa nhận việc đã bán ngôi nhà rường trên đất cho một người không quen biết với số tiền 15.000.000 đồng, các tài sản còn lại như ngói, mái bằng sắt thì bà Anh con gái bà Hằng tháo dỡ và sử dụng.

Nguyên đơn, bị đơn người làm chứng đều thừa nhận trên đất có tài sản. Tuy nhiên tài sản không còn, việc phá dỡ tài sản cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Khi tài sản không còn trên đất nữa thì việc định giá sẽ dựa trên tài liệu, giấy tờ chứng minh hiện trạng tài sản trước khi bị phá hủy, diện tích, chất lượng và thời gian sử dụng.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H về việc buộc chị Đào Thị Mỹ L phải bồi thường các tài sản trên đất mà nguyên đơn đã bán cho bên thứ ba gồm: 01 căn nhà, các cây ăn quả, hoa màu trên đất với tổng giá trị bồi thường là 80.000.000 đồng. Mà cần buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) như ở cấp sơ thẩm là phù hợp.

[3] Từ những phân tích, nhận định ở trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L: buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho chị L số tiền 10.190.400 đồng (mười triệu một trăm chín mươi

nghìn bốn trăm đồng) là tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H: tuyên bố giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H là vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Cần giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[4]Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, bị đơn bà Phan Thị H và ông Bùi Xuân Ty là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004092 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh. Bị đơn bà Phan Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên bị đơn có đơn xin Tòa án miễn án phí vì các bà thuộc đối tượng người cao tuổi. Căn cứ bản sao thẻ hội viên, Hội người cao tuổi Việt Nam, bản sao Giấy chứng minh nhân dân của bà Hằng có trong hồ sơ vụ án, xác định bà Hằng thuộc diện người cao tuổi; căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí cho bà Hằng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 9, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 40 và Điều 41 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 38 Nghị định 21/2021/NĐ-CP Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a Tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L về việc công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Bình).

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Bùi Xuân Ty về phần “Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Bình).

+ Buộc bà Phan Thị H phải trả lại tiền cọc cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

+ Buộc chị Đào Thị Mỹ L bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Về án phí:

- Bà Phan Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

- Chị Đào Thị Mỹ L phải nộp 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí chị L phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003876, ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 4, tỉnh Quảng Trị). Chị L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ngoài ra, chị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004092 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự số 4, tỉnh Quảng Trị).

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/7/2025).

[4] Tại giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 không có chữ ký của chị Đào Thị Mỹ L, chữ ký của chị L là do chị Hoàng Thị Kim Oanh ký thay và chị Hoàng Thị Kim Oanh đồng thời là người làm chứng trong Giấy nhận đặt cọc đó. Như vậy, chữ ký của chị Oanh là không có giá trị pháp lý bởi vì chị Oanh là người làm chứng cho Hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng chị Oanh không làm chứng cho sự ký kết giữa hai bên mà lại ký thay cho chị Đào Thị Mỹ L là một bên tham gia ký kết trong hợp đồng đó.

Trong khi đó, Bộ luật Dân sự quy định hình thức của hợp đồng đặt cọc phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc có chữ ký của các bên. Do đó, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu*”, điều này dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị L và bà Hằng bị vi phạm về mặt hình thức. Vì vậy, kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số

tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) hoàn toàn có căn cứ, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L, sửa bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị) theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và không chấp nhận khoản tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

[5] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 200 của BLTTDS năm 2015 thì yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải bồi thường các tài sản trên đất, số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) đủ điều kiện để được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố này là hoàn toàn hợp lý. Còn việc Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng là không đúng với quy định.

[5.1] Về việc phá dỡ công trình xây dựng trên thửa đất: Theo lời khai của anh Phan Trọng Quốc và bà Phan Thị H, chị Đào Thị Mỹ L cho người về tiến hành đo đạc đất để xác định ranh giới hai bên thuận tiện sau này không tranh chấp khi bà Hằng xây dựng nhà ở và tường rào dựng lên. Sau quá trình làm nhà anh Quốc có đứng ra chỉ đạo thợ xây dựng có chừa lại phần dấu sơn khi hai bên làm dấu (hiện vẫn còn). Năm 2023, nhà mới bà Hằng xây xong, đã dựng tường rào lên để phân chia hai thửa đất. Hiện trạng trên thửa đất khi mua bán: gồm có 01 nhà xây 3 gian trên lợp ngói Hạ Long, nhà 4 vai cột + 03 gian rào gỗ vàng chằng, cộng các công trình phụ: nhà bếp 2 gian, nhà tắm riêng và trước sân đổ bằng, 1 giếng láng bê tông kèm các loại cây ăn quả khác. Chị L chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đã gọi bên thứ ba đến bán nhà và mức cây ăn quả, san ủi mặt bằng. Tuy giấy tờ pháp lý chưa xong để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng phía chị L đã cho người về để mua nhà và các tài sản trên đất cây ăn quả bà đã bán cho bên thứ ba và tự nhận tiền. Do bà Hằng cho rằng chị L sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc nên không có ý kiến gì đối với việc làm của chị L. Hiện tại, phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ, tài liệu cụ thể chứng minh cho việc có những tài sản như trên thửa đất cũng như việc bà Đào Thị Mỹ L đã tiến hành phá dỡ công trình xây dựng trên thửa đất.

Tại bản tự khai vào ngày 10/10/2024, bà Đào Thị Mỹ L có thừa nhận việc đã bán ngôi nhà rường trên đất cho một người không quen biết với số tiền 15.000.000 đồng, các tài sản còn lại như ngói, mái bằng sắt thì bà Anh con gái bà Hằng tháo dỡ và sử dụng.

Nguyên đơn, bị đơn người làm chứng đều thừa nhận trên đất có tài sản. Tuy nhiên tài sản không còn, việc phá dỡ tài sản cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Khi tài sản không còn trên đất nữa thì việc định giá sẽ dựa trên tài liệu, giấy tờ chứng minh hiện trạng tài sản trước khi bị phá hủy, diện tích, chất lượng và thời gian sử dụng.

Đồng thời, ông Nguyễn Văn Trương - Trưởng thôn Thế Lộc, xã Tân Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị) đã có

văn bản xác nhận về việc trước năm 2023, trên thửa đất của bà Phan Thị H hiện đang sinh sống tại thôn Thế Lộc, xã Tân Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có 01 ngôi nhà xây ba gian lợp mái ngói Hạ Long, nhà rường cột, kèm công trình phụ như nhà bếp nhà ăn. Vườn có các tài sản là các loại cây hoa màu, ăn quả.

Ngoài ra, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 759 giữa chị L và bà Hằng không ký kết được do lỗi từ cả hai phía. Việc khôi phục lại các tài sản trên thửa đất gồm: 01 ngôi nhà xây ba gian lợp mái ngói Hạ Long, nhà rường cột, kèm công trình phụ như nhà bếp nhà ăn, vườn có các tài sản là các loại cây hoa màu, ăn quả cũng phát sinh nhiều chi phí hơn so với khoản tiền bồi thường 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) như ở cấp sơ thẩm đã nhận định.

Do đó, hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H về việc buộc chị Đào Thị Mỹ L phải bồi thường các tài sản trên đất mà nguyên đơn đã bán cho bên thứ ba gồm: 01 căn nhà, các cây ăn quả, hoa màu trên đất với tổng giá trị bồi thường là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) là phù hợp.

[6] Từ những phân tích, nhận định ở trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Thị Mỹ L: buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho chị L số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và số tiền 10.190.400 đồng (mười triệu một trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng) là tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H: tuyên bố giấy nhận đặt cọc ngày 05/11/2022 giữa chị Đào Thị Mỹ L và bà Phan Thị H là vô hiệu, buộc chị Đào Thị Mỹ L phải bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: buộc bà Phan Thị H phải trả lại tiền cọc cho chị Đào Thị Mỹ L số tiền 300.000.000 đồng và số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp thay cho bà Hằng là 10.190.400 (Mười triệu một trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng); không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Mỹ L về việc buộc bà Phan Thị H phải chịu số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); buộc chị Đào Thị Mỹ L bồi thường các tài sản trên đất cho bà Phan Thị H với số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).