

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 12/2025/DS-PT

Ngày 26 - 12 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANHQUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Kim Liên.

Các Thẩm phán: Bà Tòng Thị Hiền, bà Lại Thị Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/12/2025 và ngày 26/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 15/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐ – PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2025/QĐPT – DS ngày 11/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn S, sinh năm 1967 và bà Mai Thị H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Quang H2 – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư H3. Địa chỉ: Số B A, phường H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Phúc Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn D, xã H, Thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 21/4/2025 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Thế A trình bày như sau:*

Ngày 27/02/2025, vợ chồng ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông

Ngô Văn S, bà Mai Thị H1. Cả hai bên đều tự nguyện kí kết Hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng: Ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị Hoài M đất có tổng diện tích 314,3m² (đất ở là 150m², đất trồng cây hàng năm khác là 164,3m²), thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tiểu khu A, thị trấn M, huyện M (nay là Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643, do UBND huyện M cấp ngày 20/11/2019, mang tên bà Mai Thị H1, ông Ngô Văn S; trên đất có 01 nhà xây hai tầng; thống nhất giá trị mảnh đất nhận chuyển nhượng là 4.950.000.000 đồng; đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để giao kết hợp đồng, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đã chuyển khoản đủ cho ông S, bà H1. Thỏa thuận ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và đăng ký biến động đất đai; thỏa thuận trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày kí Hợp đồng đặt cọc thì bà H1 và ông S có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643 cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H để thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thủ tục công chứng xong thì ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H sẽ trả cho bà H1 và ông S số tiền là 4.150.000.000 đồng, khi làm xong thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H trả nốt 500.000.000 đồng. Trong Hợp đồng đặt cọc, hai bên cam kết nếu ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị Hoài P Hợp đồng đặt cọc thì mất số tiền đã đặt cọc, nếu bên ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 hủy Hợp đồng đặt cọc phải trả lại gấp đôi số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đã yêu cầu vợ chồng ông S, bà H1 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643 để ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì bà H1, ông S không đưa (lấy lý do là bìa đỏ đang không có ở nhà). Vì vậy, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H không thực hiện được thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, khi liên hệ thực hiện các thủ tục đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H cũng được biết toàn bộ phần đất ở 150m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã nằm trong quy hoạch nhưng vợ chồng ông S, bà H1 không thông tin cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H biết, ngày 14/3/2025 ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đã lên nói chuyện trực tiếp việc này với vợ chồng bà H1, ông S. Tuy nhiên, cả hai bên tranh chấp nhau không đi đến được thống nhất, bà H1 ông S khẳng định nói chờ hết thời hạn 30 ngày là ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H mất cọc, trong khi ông Thế A và bà H vẫn muốn tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất như trong Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận. Đến ngày 27/3/2025, hết thời hạn của Hợp đồng đặt cọc thì bà H1, ông S vẫn không đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H để đi làm thủ tục để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đến nhà tìm thì không gặp, gọi điện thoại thì thấy bị chặn số không liên lạc được. Sau đó, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H được biết ông S, bà H1 đã kí hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên cho một bên thứ ba khác, sau này biết là ông Nguyễn Phúc Đ.

Nhận thấy, việc ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H, nhưng ông S, bà H1 cố tình không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, mà lại thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị Hoài. Ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1. Vì vậy, ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 bồi thường phạt cọc cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H số tiền 300.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H là 600.000.000 đồng.

- Đề nghị chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 giữa ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 với ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị Hoài.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 trình bày như sau:*

Vợ chồng ông Ngô Văn S và bà Mai Thị H1 có mảnh đất diện tích là 314,3m² (Trong đó: đất ở đô thị 150m², đất trồng cây hàng năm khác là 164,3m²), tại thửa số 29, tờ bản đồ số 2. Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (Nay là Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643 do UBND huyện M cấp ngày 20/11/2019 mang tên Mai Thị H1, Ngô Văn S. Do gia đình ông S cũng muốn chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên có nhiều người hỏi mua, trong đó có vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A. Bà H, ông Thế A đã đến xem rất kỹ trước đó hơn 01 tháng, nài nỉ mặc cả nhiều lần và nói chúng cháu đã tìm hiểu kỹ rồi, cô chú để cho chúng cháu, dù như thế nào chúng cháu sẽ mua. Đến ngày 27/02/2025, vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A đã đến nhà ông S cùng

nhau thống nhất giá chuyển nhượng mảnh đất là 4.950.000.000 đồng. Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A đã viết bản Hợp đồng đặt cọc, đặt cọc số tiền là 300.000.000 đồng và cam kết thỏa thuận trong vòng 30 ngày phải thực hiện việc mua bán nếu bên mua không mua nữa thì mất số tiền đặt cọc, nếu bên bán phá hợp đồng thì phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất ngày 14/3/2025 bà H, ông Thế A và ông S, bà H1 ra phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S bà H1 sẽ giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H, ông Thế A giao số tiền 4.150.000.000 đồng cho gia đình ông S tại phòng công chứng.

Nhưng đến ngày 14/03/2025 vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A đã đến nhà ông S nêu ra lý do đất thế này, đất thế khác và không muốn mua nữa và yêu cầu vợ chồng ông S bà H1 phải trả lại số tiền đặt cọc, nếu không trả sẽ đưa ra Công an và đến hết 30 ngày bên mua không đến để giao dịch mua bán, cũng không có ý kiến gì cả, như vậy, ngày thứ 31 hợp đồng hết hiệu lực, bên mua đã hoàn toàn vi phạm Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đã chấm dứt.

Do đó, ông S, bà H1 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do xác định Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt do bên nguyên đơn vi phạm hợp đồng; thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H cũng chấm dứt.

Ngày 10/4/2025, ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất trên cho ông Nguyễn Phúc Đ.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 7 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc Đ trình bày như sau:*

Ngày 10/4/2025, ông Nguyễn Phúc Đ và ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 đã tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 314,3m² (đất ở là 150m², đất trồng cây hàng năm khác là 164,3m²), tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tiểu khu A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643, do UBND huyện M cấp ngày 20/11/2019, mang tên bà Mai Thị H1, ông Ngô Văn S; trên đất có 01 nhà xây hai tầng. Ông Đ và vợ chồng bà H1, ông S thống nhất giá trị chuyển nhượng mảnh đất và nhà 2 tầng trên đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Các bên đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật (tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng mảnh đất).

Ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông S, bà H1; và nhận bàn giao nhà, đất và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trực tiếp quản lý sử dụng. Sau đó, ông Đ đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền

để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chưa được, sau đó được Tòa án thông báo là quyền sử dụng diện tích đất Ông nhận chuyển nhượng của ông S, bà H1 là đối tượng trong vụ án tranh chấp Tòa án đang giải quyết.

Trong vụ án này, ông Đ có ý kiến như sau: Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy ông Đ đề nghị được tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng diện tích đất 314,3m², tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tiểu khu A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La) và tài sản trên đất. Yêu cầu ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 có trách nhiệm giải quyết dứt điểm vụ án để ông Đ thực hiện được quyền đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai.

Nếu trong quá trình ông Đ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước mà phát sinh các chi phí do lỗi của nguyên đơn hoặc bị đơn thì yêu cầu bên nào sai bên đó phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự trình bày bổ sung:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị Hoài G nguyên yêu cầu khởi kiện.* Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thế A và bà Trần Thị H trình bày sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025, một vài ngày sau thì biết được thông tin mảnh đất mua của ông S, bà H1 nằm trong quy hoạch hành lang giao thông nên đã gọi điện hỏi gia đình bà H1, sau đó bà H1 nhắn bảo ông Thế A và bà H lên nhà bà H1 nói chuyện trực tiếp vào ngày 14/3/2025. Tại cuộc nói chuyện chiều ngày 14/3/2025 tại nhà bà H1, có mặt 4 người là ông Thế A, bà H, bà H1, ông S. Tại buổi nói chuyện hai bên chỉ trao đổi về việc đất nằm trong quy hoạch hành lang giao thông nhưng ông S, bà H1 đã không thông tin đầy đủ tình trạng pháp lý của mảnh đất như vậy cho ông Thế A, bà H, các bên cũng vẫn thống nhất dù đất nằm trong quy hoạch hành lang giao thông nhưng các bên vẫn có thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/3/2025, gia đình bà H1 có gửi tin nhắn thể hiện vẫn có thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng dù đất nằm trong quy hoạch hành lang giao thông, còn nếu không thì coi như ông Thế A và bà H bỏ cọc, các bên không phải gặp nhau nữa. Do vẫn muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bà H đã yêu cầu bà H1 gửi bản chụp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi nhắn tin ngày 15/3/2025 thì ông Thế A, bà H không liên lạc được với ông S, bà H1 nữa; đến nhà ông S, bà H1 để yêu cầu được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì cửa khóa không gặp (ông S, bà H1 đi ở chỗ khác), liên lạc thì chặn số.

Ngoài ra, khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025, ông Thế A và bà H không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà H1 đang được thế chấp trong Ngân hàng, khi ký kết Hợp đồng đặt cọc chỉ được nhìn bản ảnh chụp

do ông S, bà H1 cho xem. Sau khi kí Hợp đồng đặt cọc thì mới được bà H1, ông S thông tin là đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng, bà H1 và ông S cũng hứa sẽ rút bìa từ Ngân hàng ra. Khoảng đầu tháng 3/2025 bà H1 cũng thông tin là đã rút bìa đỏ từ Ngân hàng về, nhưng dù vậy cũng không đưa cho ông Thế A, bà H để đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Dẫn đến ngày thứ 30 sau khi kí kết Hợp đồng đặt cọc, ông Thế A, bà H không thể làm được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng.

** Bị đơn ông Trần Văn S1, bà Mai Thị H1 giữ nguyên các ý kiến, trình bày bổ sung khi kí Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 cũng không biết mảnh đất của gia đình nằm trong quy hoạch hành lang giao thông, khi được ông Thế A và bà H thông báo thì có đi hỏi các cơ quan và được biết vẫn được chuyển nhượng. Ngày 14/3/2025, hai bên gia đình đến nói chuyện, ông Thế A và bà H bảo không mua đất nữa, trả tiền đặt cọc lại. Do đất vẫn được thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nên như vậy là ông Thế A và bà H bỏ cọc. Đến hết ngày thứ 30 sau khi kí kết Hợp đồng đặt cọc mà không kí hợp đồng chuyển nhượng nên thỏa thuận chuyển nhượng đương nhiên chấm dứt. Sau đó, đến ngày 10/4/2025 ông S1, bà H1 và ông Nguyễn Phúc Đ đã kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất đó, được công chứng theo quy định của pháp luật.*

Ông S1, bà H1 cũng thừa nhận khi kí hợp đồng 27/02/2025 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng B, ông bà cũng nói với ông Thế A và bà H, sau đó cũng thực hiện thủ tục xóa thế chấp để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tuy nhiên, ông bà cho rằng không phải giao trước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thế A, khi 2 bên kí kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và nhận đủ số tiền chuyển nhượng thì ông S1, bà H1 mới giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La đã xét xử và Quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 328, 364, 418 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), tổng cộng là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 giữa ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 với ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/11/2019, mang tên bà Mai Thị H1, ông Ngô Văn S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm do không nhất trí bản án sơ thẩm, ngày 25/9/2025, bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn và người và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa nêu ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn đã chụp ảnh GCNQSDĐ gửi qua Z và thông báo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó bà H, ông Thế A không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc nguyên đơn ý kiến bị đơn vắng nhà, chặn số là không đúng sự thật thực tế qua xác nhận của hàng xóm, thông tin chỉ số tiền điện, nước. Các tin nhắn từ 01/3 đến 7/4 thể hiện vẫn nhắn tin được zalo với bị đơn thể hiện phương tiện liên lạc của các đương sự. Đến ngày 17/4/2025, vợ chồng nhà H vẫn nhắn tin zalo với bị đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A nêu ý kiến: Không nhất trí với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1; Giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La.

Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Thế A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 trả lại số tiền đã đặt cọc và yêu cầu bồi thường phạt cọc, chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong Hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ. Bị đơn có địa chỉ tại Tổ dân phố E, phường M, tỉnh Sơn La. Tòa án khu vực 6 – Sơn La thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo trong hạn luật định, đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 27/02/2025 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H với bên nhận đặt cọc là ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1, hình thức của hợp đồng được lập thành biên bản viết tay, số tiền đặt cọc là 300.000.000đ, mục đích của hợp đồng đặt cọc để ông S, bà H1 chuyển nhượng cho ông Thế A, bà H diện tích đất 314,3m², thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tiểu khu A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông bà, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Văn S, Mai Thị H1. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, các bên khi ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó hợp đồng có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung và quá trình thực hiện các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc:

Sau khi kí kết hợp đồng đặt cọc, vào ngày 27/02/2025 bên đặt cọc là ông Nguyễn Thế A, bà Trần Thị H đã chuyển đủ số tiền 300.000.000đ cho bên nhận đặt cọc. Ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 cũng xác nhận nội dung này.

Căn cứ vào nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 và lời khai thống nhất của nguyên đơn và bị đơn thể hiện: Các bên thống nhất thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày thực hiện kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng; nghĩa vụ liên hệ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng là của nguyên đơn. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 có ghi thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên như sau: “...*Hai bên gia đình đồng ý chuyển nhượng mảnh đất trên với số tiền 4.950.000.000 đồng (Bốn tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) thửa đất không có tranh chấp hay cầm Ngân hàng. Trong thời gian 30 ngày cô chú giao bìa ra công chứng cháu gửi cô chú 4.150.000.000 (Bốn tỷ một trăm năm mươi triệu) sau khi làm bìa xong cháu gửi nốt 500.000.000 đồng*”, nội dung trên thể hiện các bên thỏa thuận ông S, bà H1 có nghĩa vụ giao bìa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Thế A, bà H để ông Thế A, bà H đi làm thủ tục yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 có ghi nội dung cam kết: “*Thửa đất không có tranh chấp hay cầm ngân hàng...*”, tuy nhiên các bên đều thừa nhận sau khi kí Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2025 ông S, bà H1 đã nói cho ông Thế A, bà H biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp trong Ngân hàng; ông Thế A, bà H yêu cầu ông S, bà H1 rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp trong Ngân hàng về đưa cho ông Thế A, bà H để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định của pháp luật; ông S, bà H1 nhất trí và thực tế đã thực hiện các thủ tục xóa đăng ký thế chấp và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gia đình quản lý. Theo công văn số 130/CNVPĐKĐĐ-CV ngày 03/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IX, tỉnh Sơn La thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 306643 của ông Ngô văn S, bà Mai Thị H1 đã được xóa đăng ký thế chấp (hồ sơ XC.480) vào ngày 03/3/2025. Như vậy, việc giải chấp được thực hiện trong thời gian ông S, bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 cho rằng ngày 14/3/2025 ông Thế A, bà H đến nói chuyện tại nhà ông S đã thông báo không nhận chuyển nhượng đất nữa, như vậy là ông Thế A và bà H tự ý bỏ cọc, nên đến hết ngày thứ 30 thì Hợp

đồng đặt cọc đương nhiên chấm dứt là do lỗi của nguyên đơn tuy nhiên ông bà cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông Thế A, bà H bỏ cọc, không mua đất nữa.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc đã chụp GCNQSDĐ qua Zalo cho nguyên đơn vào ngày 15/3/2025 tức đã giao GCNQSDĐ, không chặn số liên lạc của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy, các đương sự mới ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc, chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên để thực hiện được thủ tục công chứng, người yêu cầu công chứng phải thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Theo quy định, người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản gốc GCNQSDĐ để công chứng viên đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng. Ông S, bà H1 không chứng minh được về việc thực hiện nghĩa vụ giao GCNQSDĐ theo hợp đồng đặt cọc, dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, ông S, bà H1 phải trả lại tài sản đặt cọc và khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc là 300.000.000đ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Ngô Văn S, bà Mai Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000253 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/12/2025).

“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, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND khu vực 6 – Sơn La;
- THADS tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đieu Thị Kim Liên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tòng Thị Hiền

Lại Thị Hiếu

Đieu Thị Kim Liên