

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 840/2025/DS-PT
Ngày: 26-12-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương;

Bà Hoàng Thị Thúy Lành.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 19, 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 531/2025/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trà Thị Huỳnh H, sinh năm 1986; cư trú tại: Tổ C, ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ C, ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của chị H:

Anh Trà Quang V, sinh năm 1983; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh), theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07-8-2023. Có mặt

Anh Ngô Vĩ L, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12-8-2025. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1950; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ:

+ Ông Nguyễn Thanh Văn H1, sinh năm 1972; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh), theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18-10-2024. Có mặt

+ Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22-7-2025. Có mặt

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

3.1. Chị Ngô Xuân T, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp G, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp G, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

3.2. Chị Ngô Xuân T1, sinh năm 1981; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

3.3 Chị Ngô Xuân T2, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

3.4. Anh Nguyễn Vũ H2, sinh năm 1996; cư trú tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

4. Người kháng cáo: chị Trà Thị Huỳnh H, ngày 11/8/2025, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trà Quang V trình bày:

Trước ngày 29-4-2019, không nhớ rõ thời gian chị H, bà Đ và các con bà Đ gồm: Ngô Xuân T2, Ngô Xuân T, Ngô Xuân T1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 801m², thửa 585, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00406 ngày 10-11-1993 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên, với giá 272.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay nhận cọc với số tiền 220.000.000 đồng, số tiền 52.000.000 đồng còn lại khi làm thủ tục tách thửa, sang tên xong sẽ giao đủ. Đến ngày 29-4-2019 hai bên lập hợp đồng đặt cọc, hợp đồng này do chị H lập gồm 01 bản chính và 02 bản sao scan nên khi lập hợp đồng đã hủy bỏ giấy tay nhận cọc trên. Do diện tích đất không đủ để tách thửa, sang tên nên thỏa thuận chị H sẽ làm thủ tục để bà Đ tặng cho các con bà Đ xong, sau đó sẽ sang tên lại cho chị H. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa thì thửa đất khác của bà Đ phát sinh tranh chấp, thửa này và thửa 585 trên cùng thuộc một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục tách thửa được.

Sau đó, chị H giao lại bản chính giấy đất cho cháu bà Đ là chị P để làm thủ

tục tách thửa sang tên. Quá trình làm thủ tục chị P không liên hệ gì với chị H để xác định diện tích đất tách thửa sang tên, cho đến khi chị P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Ngô Xuân T xong thì có báo với chị H đến làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do diện tích bị thiếu so với hợp đồng đặt cọc nên chị H từ chối đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp.

Nay chị H yêu cầu bà Đ và các con bà Đ gồm: Ngô Xuân T2, Ngô Xuân T, Ngô Xuân T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 801m², thửa 585, tờ bản đồ 13, loại đất LUK, tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh). Trường hợp bên bán không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được thì chị H yêu cầu bà Đ và các con bà Đ bồi thường 05 lần số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Văn H1 trình bày:

Khoảng năm 2018, bà Đ và Ngô Xuân T2 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 16m x dài tới trụ điện, tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00406 ngày 10-11-1993 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên, với giá 272.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay nhận cọc với số tiền 220.000.000 đồng, số tiền 52.000.000 đồng còn lại khi làm thủ tục tách thửa, sang tên xong sẽ giao đủ, thỏa thuận chị H làm thủ tục tách thửa sang tên nên sau khi nhận tiền cọc bà Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H cất giữ để làm thủ tục.

Đến năm 2023, bà Đ và các con bà Đ gồm: Ngô Xuân T2, Ngô Xuân T, Ngô Xuân T1 và chị H lập lại hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2019, hợp đồng này do chị H lập gồm 01 bản chính và 02 bản sao scan nên khi lập hợp đồng đã hủy bỏ giấy tay nhận cọc trên, lý do chị H ghi ngày 29-4-2019 thì bà Đ không biết. Thời điểm này do không đủ diện tích để tách thửa nên chị H giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ để bà Đ làm thủ tục tặng cho các con xong, sau đó sẽ làm thủ tục sang tên cho chị H.

Bà Đ giao cho cháu ruột là chị Bùi Thị Minh P làm thủ tục tách thửa tặng cho các con gồm: chị Ngô Xuân T2, chị Ngô Xuân T1, chị Ngô Xuân T, trong đó phần đất tách cho chị T1 (giáp ranh với phần đất tranh chấp). Sau khi đo đạc thì phát hiện diện tích bán cho chị H bị thiếu chỉ còn lại chiều ngang mặt tiền khoảng 13m mấy, chị P gọi điện báo cho chị H thì chị H đồng ý nên gia đình mới tiếp tục làm thủ tục tách thửa, việc thỏa thuận lại chỉ điện thoại thỏa thuận miệng với nhau, không lập văn bản.

Do đó, phần đất sau khi tách thửa có diện tích 497,9m², thửa 967, tờ bản đồ 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ngô Xuân T đứng tên. Nay gia đình bà Đ đồng ý chuyển nhượng cho chị H diện tích 497,9m² này và bồi thường thêm cho chị H số tiền 20.000.000 đồng. Trường hợp chị H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thì bà Đ và các con bà Đ đồng ý trả lại cho chị H số tiền nhận chuyển nhượng theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Ngô Xuân T trình bày:

Ngày 29-4-2019, chị cùng với mẹ chị là bà Đ và chị T1, chị T2 có ký tên trên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 585, tờ bản đồ số 4, tọa lạc: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00406 ngày 10-11-1993 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, bà Đ đứng tên nhưng diện tích chuyển nhượng ngang 16m, dài chỉ có 37m (tính từ đường nhựa tới trụ điện), không thỏa thuận chuyển nhượng chiều dài hết thửa 585 vì phần diện tích còn lại từ trụ điện đến con mương là đường đi nên bà Đ không thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H phần đường đi này vì con đường này là lối đi duy nhất của gia đình chị từ trước đến nay, hiện tại trụ điện và con mương vẫn còn, giá chuyển nhượng là 272.000.000 đồng, chị H đặt cọc cho bà Đ số tiền 220.000.000 đồng.

Do phần đất bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H là đất lúa nên diện tích chuyển nhượng không đủ tách thửa nên hai bên thỏa thuận sau khi bà Đ làm thủ tục tặng cho cho một trong các con xong thì người con đó có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H. Mặc dù 03 chị, em cùng ký tên nhưng phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H là tài sản riêng của bà Đ, 03 chị em chỉ ký tên theo yêu cầu của chị H.

Hai bên thỏa thuận bên mua là bên chị H có nhiệm vụ đi làm thủ tục tách thửa và bà Đ có giao bản chính giấy đất cho chị H đi làm thủ tục tách thửa nhưng chị H không làm được mà chỉ đi trích lục bản đồ địa chính. Sau đó, giữa anh, chị, em của bà Đ có xảy ra tranh chấp đất. Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp xong thì bà Đ làm thủ tục chia đất cho các con. Sau khi chia đất cho các con xong thì diện tích còn lại không đủ để tách thửa cho chị H theo thỏa thuận là 16m ngang mà chỉ còn 13m ngang nên bà Đ thỏa thuận lại là chỉ chuyển nhượng cho chị H diện tích ngang 13m, dài 37m bằng với số tiền 220.000.000 đồng bà Đ đã nhận của chị H, giá chuyển nhượng thỏa thuận lại là 17.000.000 đồng/m ngang, nếu chị H đồng ý thì bà Đ sẽ tách thửa cho con và làm thủ tục sang tên cho chị H, việc thỏa thuận lại chỉ nói miệng với nhau, không lập thành văn bản, chị H đồng ý với thỏa thuận trên và kêu bà Đ làm thủ tục nên sau khi làm thủ tục tách thửa cho chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích tách thửa là 497,9m², thuộc thửa 967, tờ bản đồ số 13. Sau khi tách thửa cho chị xong thì chị H không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H đối với phần đất diện tích 497,9m², thuộc thửa 967, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 862483 cấp ngày 27-6-2023 cho chị đứng tên. Trường hợp chị H không đồng ý nhận phần đất mà bà Đ đã tách thửa cho chị thì chị yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc cá nhân bà Đ trả lại cho chị H số tiền 220.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Ngô Xuân T1, chị Ngô Xuân T2: cùng ý kiến với chị Ngô Xuân T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H

đối với phần đất diện tích 497,9m², thuộc thửa 967, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 862483 cấp ngày 27-6-2023 cho chị T đứng tên. Trường hợp chị H không đồng ý nhận đất thì chị T1, chị T2 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc cá nhân bà Đ trả lại cho chị H số tiền 220.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Vũ H2 trình bày:

Phần đất anh đang quản lý, sử dụng diện tích 292,2m² (ngang 8m x dài khoảng 37m), thửa 968, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của chị Ngô Xuân T1 (con ruột bà Đ) vào năm 2023, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do chị T1 đứng tên, với giá 200.000.000 đồng, anh và chị T1 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN11172 ngày 27-7-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đang cất giữ.

Việc tranh chấp giữa chị H và bà Đ không liên quan đến anh. Phần đất trên anh nhận chuyển nhượng hợp pháp từ chị T1 nên anh yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất cho anh quản lý, sử dụng. Việc chị H yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong phần đất tranh chấp bao gồm quyền sử dụng đất diện tích đất 122,7m², trong thửa 968, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh thì anh không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trà Quang V trình bày:

Chị H nhận chuyển nhượng trọn thửa 585, tờ bản đồ số 4, diện tích 801m², tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 801m² này; diện tích hiện tại của thửa 967 không đủ diện tích như đã thỏa thuận nên chị H không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của thửa 967. Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa 585 trên thì chị H yêu cầu bà Đ và các con bà Đ bồi thường 05 lần số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Đức C trình bày:

Theo hợp đồng đặt cọc thì phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không tách thửa được, thể hiện rất rõ ở phần “thỏa thuận khác” của hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, các bên không thỏa thuận diện tích chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu, không đo đạc đất trước khi đặt cọc, không thỏa thuận thời gian đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao lâu. Diện tích đất sau khi tách thửa có sự chênh lệch là do chuyển sang bản đồ chính quy. Do đó, tranh chấp xảy ra là do sự thiếu hiểu biết của các bên. Nay bà Đ vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới là 967 trên

nhưng nguyên đơn không có thiện chí hòa giải. Do đó, bà Đ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 220.000.000 đồng cho chị H và yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh Văn H1 thống nhất theo lời trình bày của anh C, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trà Thị Huỳnh H về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Trần Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29-4-2019 được ký kết giữa bà Trần Thị Đ và chị Trà Thị Huỳnh H là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ trả cho chị Trà Thị Huỳnh H số tiền 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/8/2025, chị Trà Thị Huỳnh H, là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho lưu thông hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng nhượng QSDĐ đã ký kết ngày 29-4-2019 hoặc phạt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng hoặc ít nhất phải xem xét bồi thường phần trượt giá QSDĐ chuyển nhượng

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo và trình bày: vì hoàn cảnh gia đình bà Đ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc và phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đúng quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 29-4-2019 giữa bà Đ và chị H đảm bảo đúng quy định về hình thức và nội dung nên có hiệu lực theo Điều 117, 119, 398 của Bộ luật Dân sự.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất chiều ngang 16 m thuộc thửa đất số 585, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã P, tỉnh Tây Ninh) do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 585, nhưng hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa 585, diện tích “*ngang 16 m, chiều dài tới trụ điện*” (*lọt lòng con mương*) nên việc nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng trọn thửa 585 là không có cơ sở. Tuy nhiên, hai bên đương sự đều xác định lý do làm cho hai bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được vì phần đất chuyển nhượng bà Đ tách thửa không đủ chiều ngang 16 m nên chị H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Đ trình bày do chia thửa kế cho các con nên diện tích còn lại không đủ để chuyển nhượng cho chị H, bà có thỏa thuận lại với chị H là chuyển nhượng cho chị H (không tính khúc cua) (bút lục 95, 96); tại bút lục 147, bà Đ trình bày: năm 2023, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho con chị P là anh H2 8 m ngang, giáp với đất thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H, nên khi đo đạc tách thửa thì diện tích đất chị H bị thiếu, chị P mới gọi điện báo cho chị H thì chị H đồng ý nên bà mới làm thủ tục tách thửa. Chị H không thừa nhận có thỏa thuận lại diện tích đất như bà Đ trình bày. Bà Đ không chứng minh được có việc thỏa thuận lại giữa hai bên. Do đó, có cơ sở xác định bà Đ vi phạm thỏa thuận làm cho việc giao kết hợp đồng không thực hiện được. Hơn nữa, phần đất bà Đ thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho chị H hiện trạng vẫn nằm trong thửa 585 và đủ để tách thửa cho chị H 16m ngang nhưng bà Đ cho rằng sau khi chia đất cho con thì không đủ diện tích đất chuyển nhượng cho chị H là không đúng với thực tế. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Đ và các con thể hiện, bà Đ hợp 01 phần của thửa 586 và 585 sau đó tách thửa 585, 586 (mặt tiền) thành 02 thửa 968 có chiều ngang 9 m (anh H2 đứng tên) và thửa 967 có chiều ngang 14,41 m (chị T đứng tên) (gồm 9,64 m + 4,77 m m (đoạn gấp khúc) tổng chiều ngang phần đất trước khi tách thửa là 22,42 m đủ để tách thửa chuyển nhượng cho chị H nhưng bà Đ không tách 16 m ngang như thỏa thuận. Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa bà

Đ và chị H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự (không đủ diện tích tách thửa) là áp dụng pháp luật không đúng vì đối tượng tranh chấp trong hợp đồng đặt cọc không phải là quyền sử dụng đất, hai bên chưa ký kết, chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Chính vì vậy, bà Đ và chị H mới thỏa thuận bà Đ sẽ tách thửa sang cho con của bà Đ, sau đó sẽ chuyển nhượng lại cho chị H, sự thỏa thuận này có chứng kiến của các con bà Đ và đều xác nhận phần đất bà Đ nhận đặt cọc chuyển nhượng cho chị H là tài sản riêng của bà Đ, sau khi tách thửa xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn nhận định lý do hợp đồng đặt cọc vô hiệu do không thỏa thuận thời hạn đặt cọc là không chính xác vì trong hợp đồng có thỏa thuận thời điểm bà Đ phải thực hiện nghĩa vụ là khi bà Đ tách thửa cho con xong thì làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H. Hơn nữa, vấn đề thời hạn chỉ đặt ra khi có 1 bên cho rằng bên kia vi phạm về thời hạn để xác định lỗi, trong vụ án này, hai bên chỉ tranh chấp về diện tích đất cam kết chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định bà Đ là bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc làm cho hợp đồng CNQSDĐ không thể giao kết được nên phải trả lại cho chị H số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu phạt cọc của chị H: chị H yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng với mức phạt cọc gấp 5 lần số tiền cọc, tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi mức phạt cọc thành gấp 2 lần, với số tiền 440 triệu đồng, xét thấy: giá đất chuyển nhượng thỏa thuận là 272.000.000 đồng, chị H đặt cọc 220.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Do đó, việc phạt cọc theo thỏa thuận hoặc theo quy định cũng sẽ vượt quá giá trị hợp đồng không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên, không đảm bảo tính công bằng trong giao dịch dân sự, giá trị đất tại thời điểm hiện nay cũng chỉ 359.000.190 đồng/801 m². Do đó, cần buộc bà Đ trả lại cho chị H số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định từ khi nhận tiền cọc (29-4-2019) cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm (31-7-2025) là phù hợp. Cụ thể: 220.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 60 tháng 02 ngày = 109.681.700 đồng.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm dân sự: Bà Đ, chị H phải chịu nhưng bà Đ phải chịu nhưng được miễn nộp án phí do bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chị Trà Thị Huỳnh H;

Sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào các Điều 275, 276, 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trà Thị Huỳnh H đối với bà Trần Thị Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Trần Thị Đ trả cho chị Trà Thị Huỳnh H số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 137.010.866 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H đối với bà Đ yêu cầu phạt cọc số tiền 82.989.134 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Đ được miễn nộp.

Chị Trà Thị Huỳnh H phải chịu 4.149.456 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015383 ngày 26-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh). Chị H còn phải nộp thêm 3.849.456 đồng

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Chị Trà Thị Huỳnh H được trả lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0003056 ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Thúy Lành - Đinh Tiên Phương

Võ Thị Hồng Mai

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai