

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 144/2026/DS-PT

Ngày: 28-01-2026

“V/v Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại từ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

**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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng;

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 702/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại từ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1042/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1991, CCCD số: 080191003109; địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B N, phường L, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1990, CCCD số: 080090013692; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Diễm T1, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2025, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973, CCCD số: 080173005889; địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1982, CCCD số: 080182003940; địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C3, địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

2. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Minh C1 trình bày: Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị A được công chứng tại VPCC L với số công chứng 2463, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD, thời hạn đặt cọc là 06 tháng. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo bà A chuyển nhượng cho bà C một phần các thửa đất số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708, 716 tờ bản đồ số 13 diện tích khoảng 30.000m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 132309 số vào sổ 00738 do UBND huyện T cấp ngày 06/3/1998 do bà Đỗ Thị A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, bà C đã giao tiền cọc cho bà A là 2.030.000.000đ, bà A đã giao đất và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C giữ. Sau khi nhận đất, bà C cho bà A thuê lại các quyền sử dụng đất trên với giá 57.000.000đ/năm. Đang trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà A chết nên không thực hiện được việc chuyển nhượng các QSDĐ nói trên. Nay, nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000đ và trả tiền thuê đất là 57.000.000đ, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Phạm Thị Diễm T1 trình bày: Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị A được công chứng tại VPCC L. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo bà A chuyển nhượng cho bà C một phần các thửa đất số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708, 716 tờ bản đồ số 13 diện tích khoảng 30.000m². Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, bà C đã giao tiền cọc cho bà A là 2.030.000.000đ, bà A đã giao

đất và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C giữ. Sau khi nhận đất, bà C cho bà A thuê lại các quyền sử dụng đất trên với giá 57.000.000đ/năm. Đang trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà A chết nên không thực hiện được việc chuyển nhượng các QSDĐ nói trên. Nay, ông Nguyễn Minh C1 đại diện theo ủy quyền của bà C yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000đ và trả tiền thuê đất là 57.000.000đ thì bà T1 đồng ý nhưng chỉ một mình ông T trả, nhưng khi nào ông T được nhận thừa kế trên thực tế mới trả số tiền trên cho bà C và yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để ông T làm thủ tục nhận di sản theo thừa kế.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bà: Bà Đỗ Thị A có các người con gồm Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị N, Nguyễn Minh T. Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị A. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo bà A chuyển nhượng cho bà C một phần các thửa đất số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708, 716 tờ bản đồ số 13 diện tích khoảng 30.000m². Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, bà C đã giao tiền cọc cho bà A là 2.030.000.000đ, bà A đã giao đất và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C giữ. Sau khi nhận đất, bà C cho bà A thuê lại các quyền sử dụng đất trên với giá 57.000.000đ/năm. Đang trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà A chết nên không thực hiện được việc chuyển nhượng các QSDĐ nói trên. Nay, ông Nguyễn Minh C1 đại diện theo ủy quyền của bà C yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000đ và trả tiền thuê đất là 57.000.000đ thì bà Đ đồng ý nhưng chỉ một mình ông T trả, do bà Đ không được hưởng thừa kế trong phần đất mà bà A bán cho bà C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà Đỗ Thị A có các người con gồm Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị N, Nguyễn Minh T. Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị A. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo bà A chuyển nhượng cho bà C một phần các thửa đất số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708, 716 tờ bản đồ số 13 diện tích khoảng 30.000m². Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, bà C đã giao tiền cọc cho bà A là 2.030.000.000đ, bà A đã giao đất và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C giữ. Sau khi nhận đất, bà C cho bà A thuê lại các quyền sử dụng đất trên với giá 57.000.000đ/năm. Đang trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà A chết nên không thực hiện được việc chuyển nhượng các QSDĐ nói trên. Nay, ông Nguyễn Minh C1 đại diện theo ủy quyền của bà C yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000đ và trả tiền thuê đất là 57.000.000đ thì bà B đồng ý nhưng chỉ một mình ông T trả, do bà B không được hưởng thừa kế trong phần đất mà bà A bán cho bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà Đỗ Thị A có các người con gồm Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị N, Nguyễn Minh T. Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị A. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo bà A chuyển nhượng cho bà C một phần các thửa đất số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708, 716 tờ bản đồ số 13 diện tích khoảng 30.000m². Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, bà C đã giao tiền cọc cho bà A

là 2.030.000.000đ, bà A đã giao đất và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C giữ. Sau khi nhận đất, bà C cho bà A thuê lại các quyền sử dụng đất trên với giá 57.000.000đ/năm. Đang trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà A chết nên không thực hiện được việc chuyển nhượng các QSDĐ nói trên. Nay, bà C yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000đ và trả tiền thuê đất là 57.000.000đ thì bà N không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T2 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị C. Trong vụ án này, ông T2 thống nhất như yêu cầu của bà C, không yêu cầu gì.

Tại Văn bản số 247/CV-VPCC ngày 14/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày: Ngày 16/6/2023, bà C ký Hợp đồng đặt cọc với bà A được công chứng tại VPCC Lê Văn V với số công chứng 2463, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh, đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C 1.652.904.000đ (Một tỉ sáu trăm năm mươi hai triệu chín trăm lẻ bốn nghìn đồng) tiền đặt cọc và tiền hợp đồng thuê QSDĐ đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C 244.179.000đ (Hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tiền đặt cọc và tiền hợp đồng thuê QSDĐ đất.

Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C 189.917.000đ (Một trăm tám mươi chín triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng) tiền đặt cọc và tiền hợp đồng thuê QSDĐ đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Thị C trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 132309 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00738 QSDĐ/1101-LA ngày 06/3/1998 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp.

Về chi phí đo đạc; xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) bà C đã nộp xong.

Về án phí: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 61.587.120đ (Sáu mươi một triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn một trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà

Nguyễn Thị Đ phải chịu 12.208.950đ (Mười hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn chín trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị B phải chịu 9.495.850đ (Chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tất cả án phí dân sự sơ thẩm trên sung vào ngân sách Nhà nước.

Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí, trả lại bà C 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà C đã nộp theo biên lai thu số 0003553 ngày 03/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 23/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ngày 17/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 146/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên kháng nghị, các bên đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ kiện, tại phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Phạm Thị Diễm T1 trình bày: Trước khi thực hiện việc ký kết hợp đồng các bên đã thống nhất việc mua bán, đã biết tình trạng thực tế. Đến thời điểm hiện tại tôi đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, gia đình tôi vẫn hỗ trợ để bên phía nguyên đơn thực hiện hợp đồng. Nếu không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng gia đình tôi đồng ý trả số tiền 2.030.000.000 đồng, tuy nhiên số tiền thuê đất 57.000.000 đồng tôi không đồng ý trả.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh T, không có ý kiến bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C1 trình bày: Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu các hàng thừa kế của bà C trả lại số tiền 2.030.000.000 đồng và số tiền cho thuê đất là 57.000.000 đồng việc cho thuê đất có được bên phía bị đơn thừa nhận và bà A đã cho bên thứ 3 thuê lại phần đất trên, do đó việc yêu cầu các hàng thừa kế của bà A trả lại số tiền cho thuê đất là 57.000.000 đồng là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của bà Đỗ Thị A là ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 giữa bà C và bà A. Sau đó, bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông T, bà Đ, bà B là người được nhận di sản thừa kế theo di chúc ngày 25/8/2017 của bà A phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.030.000.000 đồng và trả tiền thuê đất một năm là 57.000.000 đồng. Như vậy cần xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuê quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về áp dụng pháp luật: Theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015, bà Đỗ Thị A chết thì hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đỗ Thị A chấm dứt. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 mà không áp dụng các điều 422, 615 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng và không đầy đủ.

Về nội dung phần tuyên án: Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa bà C và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà A không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 giữa bà C và bà A. Ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, chỉ một mình ông T trả khi nào ông T được nhận thừa kế trên thực tế mới trả số tiền trên cho bà C và yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để ông T làm thủ tục nhận di sản theo thừa kế; bà Đ, bà B đồng ý trả số tiền trên theo yêu cầu khởi kiện của bà C nhưng chỉ một mình ông T trả do bà Đ, bà B không được hưởng thừa kế trong phần đất mà bà A bán cho bà C; bà N không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Căn cứ quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 về "Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại", trong trường hợp này, di sản chưa được chia, ông T là người đang quản lý di sản, do đó cần căn cứ khoản 2 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 “Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại” để giải quyết vụ án, theo đó ông T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản do người chết để lại mới phù hợp.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm căn cứ vào di chúc của bà Đỗ Thị A L ngày 25/8/2017 thì bà Nguyễn Thị Đ được nhận 9.000m² thuộc thửa 609, bà Nguyễn Thị B 7.000m² thuộc thửa 640, ông Nguyễn Minh T được nhận toàn bộ các phần đất

còn lại, trong bản di chúc không thể hiện vị trí đất cụ thể cho người nhận di sản. Từ đó, bản án sơ thẩm căn cứ vào di chúc để áp dụng tương ứng tỷ lệ % mà người được hưởng di chúc phải có nghĩa vụ đối với bà A cụ thể là ông T nhận 60.826m² tương ứng tỷ lệ 79,2% với số tiền trả cho bà C là 1.652.904.000 đồng; bà Đ nhận 9.000m² tương ứng tỷ lệ 11,7% với số tiền trả cho bà C là 244.179.000 đồng, bà B nhận 7.000m² tỷ lệ 9,1% với số tiền trả cho bà C là 189.917.000 đồng trong tổng diện tích 76.826m² theo di chúc của bà Đỗ Thị A là không phù hợp theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 tại Điều 615 quy định về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và Điều 658 quy định về thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ tài sản và các khoản chi phí liên quan đến thừa kế như sau: “... *Chi phí mai táng, tiền cấp dưỡng còn thiếu, chi phí bảo quản di sản, tiền trợ cấp cho người sống nương nhờ, tiền công lao động, tiền bồi thường thiệt hại, thuế, các khoản nợ khác, tiền phạt, và các chi phí khác...*”

Về cách tuyên: Bản án tuyên chấp nhận một phần khởi kiện của bà Nguyễn Thị C buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất và tiền thuê đất tổng cộng là 2.087.000.000 đồng nhưng không tuyên hủy (chấm dứt) hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2023 giữa bà C với bà A là thiếu sót.

Như phân tích ở trên, do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật giải quyết không phù hợp dẫn đến việc tuyên về nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự cũng không phù hợp. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có cơ sở.

Xét kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa bà C với bà A, trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc thì buộc bà C trả GCN.QSD đất số M 132309, một phần thửa số 609, 640, 643, 650, 658, 696, 687, 708, 716 tờ bản đồ số 13 để các ông bà có điều kiện thi hành án đúng pháp luật. Nhận thấy:

Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023, xét thấy hợp đồng này đã chấm dứt do bà Đỗ Thị A chết, các bên không có thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng với người thừa kế, đồng thời nguyên đơn cũng không còn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên yêu cầu kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện, nghĩa vụ phát sinh chỉ là hoàn trả các khoản tiền đã nhận, nội dung này đã được giải quyết trong bản án sơ thẩm. Việc bị đơn yêu cầu bà C trả lại GCN.QSD đất cũng không làm thay đổi bản chất vụ án, bởi nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận chỉ được đặt ra sau khi nghĩa vụ tài sản được thực hiện đầy đủ từ di sản theo quy định pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên nội dung không buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát. Như phân tích trên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Đ.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Đ. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự; áp dụng pháp luật, tuyên án và án phí phải chịu của các đương sự theo hướng như phân tích của kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Ngày 16/6/2023, bà Nguyễn Thị C thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị A P đất diện tích khoảng 30.000m², thuộc một phần các thửa đất 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708 và thửa đất 713, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá 2.250.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà Nguyễn Thị C đặt cọc cho bà Đỗ Thị A số tiền 2.030.000.000 đồng và hẹn thời hạn 06 tháng hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Văn Vinh huyện C3. Sau khi hoàn thành việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà Đỗ Thị A. Ngày 01/11/2023, bà Đỗ Thị A chết, bị đơn bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B là những người thừa kế của bà Đỗ Thị A trả lại số tiền đặt cọc và tiền thuê quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật có tranh chấp phát sinh trong trường hợp này là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại từ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ:

[2.1] Xét thấy, ngày 16/6/2023, bà Nguyễn Thị C thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị A P đất diện tích khoảng 30.000m², thuộc một phần các thửa đất 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708 và thửa đất 713, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An cũ với giá 2.250.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà Nguyễn Thị C đặt cọc cho bà Đỗ Thị A số tiền 2.030.000.000 đồng và hẹn thời hạn 06 tháng hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Văn Vinh huyện C3. Sau khi hoàn thành việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà Đỗ Thị A. Như

vậy, giữa bà C và bà Đỗ Thị A đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất diện tích khoảng 30.000m², thuộc một phần các thửa đất 609, 640, 643, 650, 658, 696, 697, 708 và thửa đất 713, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An cũ với giá 2.250.000.000 đồng. Bà C đặt cọc số tiền 2.030.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng Lê Văn Vinh huyện C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà C sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà Đỗ Thị A. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thì bà Đỗ Thị A giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C và đồng thời, bà C cho bà Đỗ Thị A thuê lại phần đất trên với giá 19.000.000 đồng/10.000m²/năm.

[2.2] Xét thấy, trong thời gian thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 thì bà Đỗ Thị A C2 (chết ngày 01/11/2023). Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C với những người thừa kế của bà Đỗ Thị A không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 nên Hợp đồng đặt cọc bị chấm dứt hiệu lực theo khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại Biên bản hoàn giải ngày 22/8/2025, các bị đơn đều thừa nhận bà Đỗ Thị A có nhận số tiền cọc là 2.030.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền cọc 2.030.000.000 đồng cùng tiền thuê đất là 57.000.000 đồng. Do Hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2023 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với bà Đỗ Thị A bị chấm dứt nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc những người thừa kế của bà Đỗ Thị A phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà C số tiền đặt cọc 2.030.000.000 đồng và 57.000.000 đồng tiền thuê đất là có căn cứ.

[2.3] Thấy rằng, ngày 25/8/2017, bà Đỗ Thị A lập bản Di chúc để lại tài sản là quyền sử dụng đất cho các con gồm: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B và Nguyễn Minh T. Ngày 01/11/2023 thì bà Đỗ Thị A chết. Hiện tại, các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị A vẫn chưa thỏa thuận thực hiện phân chia thừa kế xong theo Di chúc, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản di chúc nêu trên để xác định nghĩa vụ theo phần của từng bị đơn là không phù hợp với quy định tại Điều 615 và Điều 658 Bộ luật dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu 74.610.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được thực hiện trong phạm vi di sản do bà Đỗ Thị A để lại.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Đ

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh về phần án phí.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 422, 500, 615 và Điều 658 của Bộ luật dân sự; 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại từ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 2.087.000.000 (hai tỷ, không trăm tám mươi bảy triệu) đồng. Nghĩa vụ trả nợ của các đương sự liên quan đến khoản tiền trên được thực hiện trong phạm vi di sản do bà Đỗ Thị A để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả được thực hiện trong phạm vi di sản do bà Đỗ Thị A để lại.

2. Buộc bà Nguyễn Thị C trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 132309 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00738 QSDĐ/1101-LA ngày 06/3/1998 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, bà Nguyễn Thị C phải chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu 74.610.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được thực hiện trong phạm vi di sản do bà Đỗ Thị A để lại.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí mà bà C đã nộp theo biên lai thu số 0003553 ngày 03/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa.

5. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005623, 0005625, 005626 cùng ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân