TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Bản án số 83/2025/DS-PT
Ngày 25/4/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Ông Hoàng Trí Thức

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên**.**

Ngày 25/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2024/TLPT–DS ngày 6/11/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2025/QĐPT-DS ngày 03/03/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 69/2025/QĐPT-DS ngày 28/03/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Đỗ Gia L, sinh 1980; Địa chỉ: A đường L khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.(có mặt)

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh 1971; Địa chỉ: Tổ C, thôn Q, xã X, huyện C, tỉnh BRVT.(có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1993; Địa chỉ: Số F Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh BRVT và Ông Nguyễn Chí T, sinh 1977; Địa chỉ: Số A N, phường D, TP ., tỉnh BRVT.(Cùng văn bản ủy quyền ngày 21/3/2025) .(có mặt)

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ E, thôn A, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thùy D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn* ông Đỗ Gia L trình bày:

Ngày 23/07/2022, ông L (bên A) và bà Nguyễn Thị Thùy D (bên B) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 62, diện tích trồng

cây lâu năm là 2.147,5 m^2 đất tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, ông L đã giao đủ tiền cọc. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; Hợp đồng đặt cọc có nội dung: "Khi nào Bên A làm xong sổ thì hai bên công chứng sang tên sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên B". Đất không tranh chấp; Ngày 19/9/2022 các bên đến phần đất đã đặt cọc để xem hiện trạng một lần nữa trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và hoàn tất giao dịch thì có tranh chấp với người sử dụng đất liền ranh. Bà D cam kết đất chuyển nhượng không có tranh chấp và sẽ hoàn tất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, tuy nhiên, nay lại phát hiện một phần diện tích của thửa đất nêu trên đang có tranh chấp với người lân cận và chưa được giải quyết; Do đó, ông L yêu cầu bà D phải xin xác nhận từ chính quyền địa phương về việc đất không có tranh chấp với bất kỳ ai; Ngày 20/9/2022, theo lịch hẹn của bà D, ông L đến Văn phòng công chứng. Tại Văn phòng công chứng, bà D xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/8/2022 cho bà D đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 62 với diện tích sau khi tách từ thửa số 204 là 2.147m^2 nhưng lại chỉ có 1.850,8m^2 đất trồng cây lâu năm, còn lại là đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác; Do đó, phần diện tích đất mua này nhỏ hơn và không phải hoàn toàn là đất trồng cây lâu năm như đã thỏa thuận ban đầu; Mặt khác, thay vì ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã giao kết, bà D lại thay đổi ý định và chỉ đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông L sử dụng diện tích đất nêu trên. Ngoài ra, khi ông L yêu cầu bà D xuất trình xác nhận đất không có tranh chấp của chính quyền địa phương thì bà D cũng không xuất trình được; Những điều này không đúng với thỏa thuận ban đầu và đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc; Ông L đã nhiều lần yêu cầu bà D thực hiện nghĩa vụ của mình theo đúng Hợp đồng đặt cọc, trường hợp không thực hiện được thì trả lại số tiền cọc mà ông L đã giao cho bà D, nhưng bà D không trả; Nay ông L khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/07/2022 giữa ông L với bà D và Bà D phải trả cho ông L số tiền cọc là 300.000.000 đồng;(không yêu cầu phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại)

**/Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:* Ngày 23/7/2022, bà D với ông Đỗ Gia L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 62, diện tích 2.147,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 649416. Giá thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng. Bà D đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng; Hai bên hẹn làm sổ đỏ xong thì sẽ ra thanh toán số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng và ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng; Bà D đã làm xong sổ đỏ và ngày 10/9/2022 ông L đã xin thêm 10 ngày nữa sẽ công chứng, bà D đồng ý; Đến ngày 20/9/2022 ông L và bà D có ra Văn phòng công chứng Trần Tuấn T1; Trước đó ông L với người môi giới đất có xin cọc lại, bà D nói đất đã bán, nếu bên ông L không công chứng mua nữa thì mất cọc; Ông L còn đưa ra lý do là đất tranh chấp nên không mua nữa. Bà D đề nghị ông L đưa người ra làm chứng về việc đất tranh chấp thì ông L không đồng ý. Ông L yêu cầu bà D ký hợp đồng ủy quyền bà D cũng ký được nhưng do ông L là người ở Bình Dương nên không công chứng chuyển nhượng được; Hai bên không ký kết hợp đồng được nên ra về; Sau đó bà D có liên hệ với ông L để hỏi ông L có tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa hay không thì ông L nói không mua nữa, đề nghị trả lại tiền cọc; Nay ông Đỗ Gia L khởi kiện thì bà D không đồng ý; Ông Đỗ Gia L không mua nữa thì mất cọc.

**/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*+Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 trình bày:*Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 là người môi giới bất động sản trong giao dịch mua bán đất giữa ông Đỗ Gia L với bà Nguyễn Thị Thùy D. Bà Đ1 sẽ được nhận khoản hoa hồng là 2%, tương đương là 27.000.000 đồng từ bà D. Đồng thời, bà Đ1 khẳng định trong quá trình làm việc giữa ba bên vào tháng 7/2022, ông L và bà D thống nhất các vấn đề sau: Bà D sẽ chuyển nhượng diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.147,5m^2 cho ông L nếu ông L đặt cọc cho bà D số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). thì bà D sẽ tiến hành thủ tục tách thửa đối với diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.147,5m^2, và bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành thủ tục sang tên cho ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 23/07/2022, ông L với bà D ký hợp đồng đặt cọc; Đã đặt cọc 2 lần 300.000.000 đồng; Tháng 09/2022, bà D thông báo cho bà Đ1 là bà D đã hoàn tất thủ tục tách thửa và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới; Các bên hẹn ngày 19/09/2022 để xuống đất xem hiện trạng một lần nữa để sáng hôm sau ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; Chiều ngày 19/09/2022, bà Đ1 cùng bà D, ông L đến trực tiếp khu đất, bà D là người chỉ ranh đất. Có một anh hàng xóm ở thửa đất liền kề, nói: "Cái hồ này là của tôi, ai mua thì để lại cái hồ đó cho tôi" Thấy đất bị tranh chấp, ông L yêu cầu bà D phải ra UBND xã X để xin xác nhận đất không có tranh chấp trước khi ký hợp đồng; Sáng ngày 20/9/2022), bà Đ1 cùng ông L và bà D đến Văn phòng Công chứng nhưng bà D không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ đồng ý ký hợp đồng ủy quyền rồi tự ý bỏ về; Khi có mặt tại Văn phòng công chứng, bà D đưa cho bà Đ1 và ông L xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì mới biết trên Giấy chứng nhận cấp ngày 29/8/2022 cho bà D thửa đất số 337, tờ bản đồ số 62 diện tích sau khi tách từ thửa số 204 là 2.147m^2 nhưng lại chỉ có 1.850,8m^2 đất trồng cây lâu năm, còn lại là đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác. Diện tích này là không đúng thỏa thuận giữa các bên khi ký hợp đồng đặt cọc. Các bên không ký được hợp đồng thì ông L yêu cầu trả lại tiền cọc bà D không đồng ý và phát sinh tranh chấp; Nay ông L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm* số 71/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức*;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia L đối với bà Nguyễn Thị Thùy D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thùy D đối với ông Đỗ Gia L.

+Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D hoàn trả cho ông Đỗ Gia L số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

**/*Ngày 18/9/2024, Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thùy D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xử lại vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

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

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Ông L và bà D có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 2.147,5m^2 ; Bà D đã nhận cọc 300 triệu đồng, hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật; Các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất là do vướng quy định của pháp luật (lỗi khách quan) Do đó bà D phải trả cho ông L 300 triệu đồng tiền cọc; Bà Đ1 tự nguyện trả cho bà D 27 triệu đồng tiền môi giới nên ghi nhận; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

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

Ngày 23/7/2022 ông Đỗ Gia L và bà Nguyễn Thị Thùy D ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng, thửa đất 204, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 2.147,5 m^2, tọa lạc tại xã X, huyện C, tỉnh BRVT; Giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Ông L đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn khi nào tách thửa ra sổ đỏ thì hai bên ký hợp đồng công chứng sang tên thì trả hết số tiền còn lại; Ngày ra công chứng là ngày 20/9/2022; Ngày ra công chứng các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, với lý do:

Ông L cho rằng: Diện tích đất thực tế nhỏ hơn và khác loại đất với diện tích đất và loại đất ghi tại Hợp đồng đặt cọc (Diện tích đất thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 2.147,5 m^2 đất trồng cây lâu năm, trong giấy đỏ mới và trong hợp đồng ký kết chuyển nhương đất có 1.850,8m^2 đất trồng cây lâu năm) và bà D chỉ đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền mà không ký Hợp đồng chuyển nhượng, tự ý hủy Hợp đồng đặt cọc và đã bán đất cho người khác.

Bà D thì cho rằng: Việc chênh lệch diện tích đất và loại đất là trách nhiệm của Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, không phải do bà D, do đó ông L không mua nữa thì mất cọc.

Hội đồng xét xử, thấy:

Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 giữa ông L với bà D nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà D đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng;

Thỏa thuận ngày 20/9/2022 thì hai bên đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận số tiền còn lại;

Việc phòng công chứng không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho hai bên là do vướng quy định về đất trồng lúa (là lý do khách quan)

Theo kết quả cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 29/6/2023 có nội dung thể hiện: Tại thời điểm bà D giao kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất chưa đứng tên bà D.

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Diện tích đất đặt cọc là 2.147,5 m^2 đất trồng cây lâu năm, nhưng diện tích tách thửa, cấp giấy chỉ có 1.850,8m^2 đất trồng cây lâu năm, còn lại là đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác và thỏa thuận đất không có tranh chấp (thực tế khi xem đất thực tế thì có 1 cái ao trên đất thì bà D nói ao là của bà D bán cho ông L, người có đất liền kề nói của ông ta) như vậy đất có tranh chấp thì bà D có một phần lỗi khi thỏa thuận đất không tranh chấp. Đến ngày 18/11/2022 bà D đã bán phần đất tranh chấp cho ông Phan Minh C.

Do đó ông Đỗ Gia L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà D trả lại tiền cọc là có cơ sở và có căn cứ là phù hợp với quy định tại Điều 423; Điều 427 Bộ luật Dân sự.

[3] Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông L không yêu cầu phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét;

Người môi giới bà Đ1 đã nhận tiền môi giới 27 triệu đồng, đồng ý tự nguyện trả lại cho bà D, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 1.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 / 12 / 2016 Quy định về án phí Tòa án;

+/Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền phải trả là:300.000.000đồng x 5% = 15.000.000 đồng;

Ông Đỗ Gia L được hoàn trả lại số tiền 14.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000652 ngày 26/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức;

+Án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, như sau:

Áp dụng: Điều 26; 35; 39, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 278; 328; 400 ;423; 427 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 / 12 / 2016 Quy định về án phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Gia L:

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thùy D với ông Đỗ Gia L.

+Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Gia L số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D tiền môi giới 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng)

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

+/Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng)

Ông Đỗ Gia L được hoàn trả lại 14.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000652 ngày 26/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức;

+Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà D phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001344 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức; Bà D đã nộp đủ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25/4/2025

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h. Châu Đức
- THADS h. Châu Đức
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.