TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 67/2025/DS-PT Ngày 10-4-2025 V/v T/c hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 287/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sư sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 91/2025/QĐ-TA ngày 03 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Đức V, sinh năm 1974 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1983.
Địa chỉ: E L, tổ A, khu phố T, phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông V có mặt, bà T vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Ông Đỗ Thành T1, sinh năm 1982.
Địa chỉ: B, tầng A, chung cư B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Trần Minh P, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Trần Hoàn L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ A, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Lê Thanh S, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông T2, ông H, ông L và ông S:

Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 18-02-2025 và ngày 10-3-2025 (có mặt).

6. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Ngọc T3, sinh năm 1988.

Địa chỉ: đường D, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Đặng Hữu B, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Chí Chánh B1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*:

Ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Ngày 20-4-2022 ông N và ông V có ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 267, tờ bản đồ 63, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nội dung cơ bản như sau: Ông V, bà T4 đồng ý chuyển nhượng cho ông N thửa đất trên với giá 4.190.000.000 đồng. Ông N đặt cọc 500.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 23-5-2022. Ông V, bà T có nghĩa vụ cắm mốc, bàn giao ranh mốc theo địa chính trước khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng và cam kết lô đất trên không bị quy hoạch, không bị tranh chấp ranh mốc với các thửa đất xung quanh. Trường hợp quá hạn hợp đồng, ông V, bà T không chuyển nhượng thì bị phạt gấp 2 lần tiền cọc, bên ông N không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc. Hợp đồng đã được các bên có ký từng trang.

Ngày 23-5-2022, ông N cùng vợ chồng ông V có đến thửa đất để cán bộ đo đạc cắm mốc giao đất. Sau khi cắm mốc ranh đất thì thửa đất có chồng lấn với 3

thửa đất giáp ranh. Ông N có hỏi ông V, bà T có điều chỉnh ranh sổ theo thực tế được không thì ông V, bà T nói không làm được. Do đó, ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời hai bên thoả thuận trong vòng 15 ngày kể từ ngày 23-5-2022 ông V, bà T sẽ trả lại cho ông N số tiền cọc đã nhận và phạt cọc 250.000.000 đồng.

Đến ngày 08-6-2022, quá hạn 15 ngày theo thoả thuận ông N gọi điện yêu cầu ông V, bà T thực hiện thoả thuận nhưng ông V, bà T không đến và không thực hiện thoả thuận.

Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu ông V, bà T trả số tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng là 1.000.000.000 đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà T trả số tiền 750.000.000 đồng theo thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2022.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Thành T1 trình bày:

Ngày 20-4-2022, ông Trương Đức V có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thanh N, với nội dung đúng như nguyên đơn đã khai. Trước khi ký hợp đồng, ông N, ông T3 có gặp vợ chồng ông V thoả thuận về nội dung hợp đồng như trên. Khi ký hợp đồng có vợ chồng ông V cùng tham gia, nhưng bà T không ký vào hợp đồng do ông V đại diện ký với ông N.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông N đã giao cho ông V, bà T số tiền cọc 500.000.000 đồng. Khi nhận tiền, bà T có tham gia. Đến ngày 23-5-2022, ông N đưa người đến đo đạc, cắm mốc đất và cho rằng đất bị chồng ranh và gây mâu thuẫn với vợ chồng ông V. Ông V xác định ông N không yêu cầu điều chỉnh toạ độ mà yêu cầu hủy hợp đồng và phạt cọc ngay. Ông N gây sức ép, buộc vợ chồng ông V ký vào mặt sau hợp đồng đặt cọc do ông N tự viết với nội dung: Phía ông V sẽ trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc 250.000.000 đồng. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 23-5-2022, phía ông V sẽ thanh toán cho ông N số tiền 750.000.000 đồng. Tại thời điểm ký thoả thuận này có bà T tham gia nhưng không ký, do ông N ép một mình ông V ký.

Sau khi ký văn bản bị ép buộc ngày 23-5-2022 đến nay vợ chồng ông V không thực hiện vì các lý do:

Thứ nhất: Khi ký thoả thuận vợ chồng ông V bị phía ông N gây sức ép, đe doạ tinh thần buộc phải ký nên thoả thuận vô hiệu.

Thứ hai: Việc hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bên ông N. Vợ chồng ông V xác nhận đất có chồng lấn ranh với chủ đất kế bên trên toạ độ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thực tế. Tuy nhiên, trên thực tế vợ chồng ông V và các chủ đất chồng lấn ranh không có tranh chấp, các bên sử dụng đất đúng như hiện trạng thực tế. Ngoài ra, diện tích đất thực tế của ông V dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 21m^2.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện uỷ quyền của ông V xác định đất không chồng lấn ranh với các thửa đất xung quanh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất theo bản đồ số hoá và vợ chồng ông V là người mua đi bán lại thửa đất nên chuyển nhượng nguyên thửa, đúng hiện trạng khi nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc không có thoả thuận ông V phải bàn giao đất đúng ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông V không vi phạm thoả thuận đặt cọc đã ký, vợ chồng ông V xác định vẫn chuyển nhượng đất cho ông N.

Do đó, phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía nguyên đơn có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất cọc. Trường hợp nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phía bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký với ông N theo diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S trình bày:

Ông S có góp vốn với ông N để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông V tại xã N, huyện C. Tỷ lệ góp vốn của ông là 1/6 giá trị của hợp đồng đặt cọc. Ông S thống nhất với ý kiến của ông N về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do ông N đại diện ký kết hợp đồng đặt cọc nên ông N có toàn quyền quyết định đối với bị đơn. Số tiền góp vốn thì ông S sẽ tự giải quyết với ông N, ông S không yêu cầu gì đối với bị đơn. Khoảng 15 giờ ngày 23-5-2022, ông S cùng ông N và nhóm anh em nhận chuyển nhượng chung thửa đất của ông V đến thửa đất để đo đạc trước khi công chứng. Sau khi đo đạc, phát hiện thửa đất có lấn ranh nên hai bên có thương lượng với nhau về việc huỷ hợp đồng và bồi thường cọc. Sau khi thương lượng, các bên thống nhất phía vợ chồng ông V trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 250.000.000 đồng. Khi thương lượng, các bên không xảy ra xô xát hay cãi nhau, chỉ bàn bạc thống nhất số tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàn L trình bày:

Ông L có hùn vốn với ông N đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trương Đức V ở xã N, huyện C. Ông L có góp 62.500.000 đồng. Nay ông L thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N đối với ông V. Đối với số tiền đã góp vốn thì ông L sẽ tự giải quyết với ông N và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng ông Phạm Ngọc T3 trình bày:

Ông T3 là người chuyển nhượng thửa đất khác cho ông V, bà T nên có quen biết bị đơn. Ông T3 có giới thiệu cho ông N nhận chuyển nhượng thửa đất 267 của ông V, bà T với giá 4.190.000.000 đồng. Ngày 20-4-2022, ông T3 viết hợp đồng đặt cọc cho ông N với vợ chồng ông V ký. Tại thời điểm thoả thuận và ký hợp đồng đặt cọc, bà Vũ Thị T có tham gia. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng thì do tin tưởng nhau nên chỉ để một mình ông V ký. Sau khi ký hợp đồng ông N có giao một số tiền mặt cho ông V, bà T tại chỗ ký hợp đồng là nhà ông V, bà T. Ông T3 không biết bao nhiêu tiền. Ông V, bà T cùng nhận và kiểm đếm tiền. Việc thanh toán chuyển khoản giữa các bên ông T3 không chứng kiến. Ngày 23-5-2022, ông T3 có chứng kiến ông N, vợ chồng ông V và một số người đến vị trí đất để bàn giao, cắm mốc đất. Các bên có nhờ địa chính xã đo đạc và phát hiện đất có chồng lấn ranh với hai thửa đất kế bên. Do đó các bên phát sinh tranh chấp. Xe của ông T3 đậu phía sau xe của ông V, nhưng đến khoảng 17 giờ cùng ngày, ông T3 ra về

trước nên không chứng kiến việc các bên thoả thuận trả cọc và phạt cọc.

Người làm chứng ông Chí Chánh B1 trình bày:

Ngày 23-5-2022, ông V có rủ ông và ông B cùng đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoảng 14 giờ cùng ngày, các bên đến vị trí đất chuyển nhượng. Tại đây, phía người mua là ông N gọi địa chính xã xuống đo cắm mốc đất. Sau khi đo đất, phía ông N nói đất không đúng ranh nên không ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông V, bà T viết giấy trả và đền C. Hai bên tranh cãi mãi đến 20 giờ cùng ngày thì ông V, bà T ký giấy cam kết trong hạn 15 ngày sẽ trả cọc và bồi thường 250.000.000 đồng tiền cọc. Do ông B không biết chữ nên ông N yêu cầu ông B1 ký làm chứng. Thời điểm đó, phía ông N đi hai xe ô tô đậu chắn hai đầu, ở giữa là xe của ông V, bà T. Phía ông N có khoảng 10 người thanh niên xăm hình và ông N nói ông V, bà T ký giấy mới được về với giọng điệu to tiếng. Nên theo ông B1, do lo sợ nên ông V, bà T đã ký giấy cam kết cho ông N như trên. Riêng ông B1 không muốn ký nhưng thấy phía ông N to tiếng với ông V như vậy nên ông B1 cũng ký để được về.

Người làm chứng Ông Đặng Hữu B trình bày:

Ông B thống nhất với lời khai của ông B1. Tại thời điểm ông N yêu cầu ký làm chứng, ông B không biết chữ nên ông N yêu cầu ông B1 ký.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 của ông Nguyễn Thanh N.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N đối với ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2022.

Công nhận thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2022 giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Trường Đức V1, bà Vũ Thị T có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 750.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Trương Đức V và bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương Đức V và bà Vũ Thị T (do ông Đỗ Thành Trung đại D) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông V, bà T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Đức V, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Vũ Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, bà Trần Thị H1 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T:*

[2.1] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông V, bà T hoàn toàn không có lỗi trong việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên có lỗi là nguyên đơn vì không có tiền nhận chuyển nhượng nên đã tự gọi người đến cắm mốc và xác định đất có chồng lấn, tranh chấp, sau đó ép buộc bị đơn phải ký giấy đồng ý trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc 250.000.000 đồng. Bị đơn ký giấy trên không phải do tự nguyện mà bị nhóm người đi cùng ông N đe dọa, ép buộc nên thỏa thuận này vô hiệu.

[2.2] Xét: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 20-4-2022 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Thanh N và bên nhận cọc là ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T (Bl 11, 18) được ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật, nội dung hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Bà T tuy không ký vào hợp đồng đặt cọc này nhưng có mặt tại thời điểm ký kết, đồng ý với nội dung hợp đồng và là người trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ ông N. Do

vậy, hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết, trong đó có bà T.

[2.3] Các bên đương sự đều khai thống nhất: Theo hợp đồng đặt cọc trên, hai bên thỏa thuận ngày 23-5-2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và giao nhận số tiền còn lại. Đồng thời, các bên cũng thỏa thuận thêm tại Điều 4 của Hợp đồng này nội dung: "*Bên A (ông V, bà T) cam kết đất không quy hoạch, không tranh chấp, bên A cam kết cắm mốc bàn giao trước công chứng*". Đến ngày 23-5-2022, cả hai bên đều có mặt tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 63, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (là thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng), để cắm mốc bàn giao đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi một người do bên ông N gọi đến cắm mốc và thông báo cho các bên biết là thửa đất 267 bị chồng lấn ranh giới với các thửa đất xung quanh, ranh giới trên thực địa không đúng với ranh giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lý do này nên bên đặt cọc là ông N không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này và yêu cầu bên ông V, bà T phải trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc 500.000.000 đồng. Sau khi hai bên thương lượng đã đi đến thống nhất bên ông V, bà T chỉ phải bồi thường cho ông N 250.000.000 đồng. Đồng thời hai bên giao hẹn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 23-5-2022 bị đơn phải thanh toán số tiền 750.0000.000 đồng cho nguyên đơn. Nội dung thỏa thuận này được ông N ghi vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 và đưa cho ông V ký xác nhận, có ông Chí Chắn B2 ký làm chứng (Bl 11). Tuy nhiên, sau 15 ngày ông V, bà T không trả tiền mà làm đơn tố cáo nguyên đơn tại Công an xã N, huyện C về hành vi đe dọa, ép buộc ông V, bà T ký giấy thỏa thuận trả tiền cọc và bồi thường ngày 23-5-2022.

[2.4] Theo nguyên đơn, nội dung thỏa thuận tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc là do ông N viết và đưa cho ông V ký vào ngày 23-5-2022, sau khi thực hiện việc cắm mốc và phát hiện đất có chồng lấn ranh giới. Bà T tuy không ký vào giấy thỏa thuận này nhưng có mặt cùng ông V và chính bà T là người giục ông V ký tên vào tờ giấy thỏa thuận này. Còn bị đơn cho rằng bị đơn bị nguyên đơn và những người đi cùng nguyên đơn (khoảng hơn 10 người) đe dọa và ép buộc từ khoảng 02 giờ chiều đến 08 giờ tối nên buộc phải ký vào tờ giấy thỏa thuận trên để được về đón con nhỏ.

[2.5] Xét, lời khai trên của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận một phần là ông V có ký vào giấy thỏa thuận do ông N viết sẵn và bà T có mặt và giục ông V ký vào giấy thỏa thuận này, phù hợp với hình ảnh trong đoạn clip mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Còn lời khai của bị đơn về việc bị ông N và những người đi cùng ép phải ký vào giấy thỏa thuận trên nhưng không có chứng cứ nào khác kèm theo để chứng minh. Hình ảnh trong đoạn clip do nguyên đơn cung cấp cho thấy ông V hoàn toàn tự nguyện ký vào giấy thỏa thuận, còn bà T đứng bên cạnh và giục ông V ký vào giấy thỏa thuận này. Những người làm chứng ông B và ông B2 là bạn của ông V, đi cùng ông V nên việc họ khai trùng với lời khai của ông V không đảm bảo tính khách quan. Lời khai của những người làm chứng này cũng không phù hợp với hình ảnh trong đoạn clip nguyên đơn cung cấp. Do vậy,

không có căn cứ xác định ông V bị ép buộc, đe dọa khi ký vào giấy thỏa thuận ngày 23-5-2022.

[2.6] Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có tiến hành đo đạc thửa đất số 267 và lồng ghép với sơ đồ vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V, thể hiện ranh giới thửa đất này trên thực tế không trùng với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy việc nguyên đơn cho rằng khi cắm mốc phát hiện đất có chồng lấn là có cơ sở. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 23-5-2022, giữa ông V, bà T và các chủ sử dụng đất liền kề chưa phát sinh tranh chấp về ranh giới đất nên việc chồng lấn này không phải là nguyên nhân trực tiếp làm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Các bên hoàn toàn có thể thỏa thuận lại việc chuyển nhượng theo diện tích thực tế hoặc yêu cầu ông V, bà T điều chỉnh lại ranh giới trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chồng lấn ranh đất chỉ được phát hiện sau khi tiến hành cắm mốc và hoàn toàn là sự kiện khách quan, không phải do lỗi của bị đơn lấn chiếm đất của các hộ giáp ranh. Trong hợp đồng đặt cọc, các bên cũng không thỏa thuận là nếu sau khi cắm mốc phát hiện đất có chồng lấn ranh thì bên nhận cọc phải chịu phạt cọc. Do vậy, nội dung thỏa thuận ngày 23-5-2022 giữa các bên là không đúng với thỏa thuận ban đầu trong hợp đồng đặt cọc. Trên thực tế, các bên cũng không thực hiện theo thỏa thuận ngày 23-5-2022 mà phía bị đơn đã làm đơn tố cáo ông N tại Công an xã N, huyện C. Như vậy, thỏa thuận về việc trả tiền cọc và bồi thường ngày 23-5-2022 là không đúng với thỏa thuận của các bên theo hợp đồng đặt cọc và không được các bên thực hiện trên thực tế, nên nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận này để yêu cầu bị đơn trả cọc và chịu phạt cọc 250.000.000 đồng là không có căn cứ.

[2.7] Tuy nhiên, việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng xuất phát từ việc đất có chồng lấn về ranh giới nên đây là nguyên nhân khách quan, không do lỗi của các bên. Nay cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bên ông V, bà T cũng đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho ông N nên Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông V, bà T trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng của nguyên đơn.

[3] *Về án phí sơ thẩm:*

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 500.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, tính thành tiền là 24.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu phạt cọc nhưng không được chấp nhận là 250.000.000 đồng, tính thành tiền là 12.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 4.726.659 đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông N chỉ được chấp nhận 2/3 nên ông N phải chịu 1/3 chi phí tố tụng là 1.575.553 đồng. Ông V, bà T phải chịu 2/3 số tiền này là 3.151.106 đồng. Do ông N đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên ông V, bà T phải hoàn trả cho ông N 3.151.106 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Đức V, sửa một phần bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 229, 273 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 328, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 của ông Nguyễn Thanh N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N đối với ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2022.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 giữa ông Nguyễn Thanh N và ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T.

2.2. Buộc ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N về việc buộc ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T trả số tiền phạt cọc là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 3.151.106 (ba triệu, một trăm năm mươi mốt ngàn) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Ông Nguyễn Thanh N phải chịu 12.500.000 (mười hai triệu, năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0006259 ngày 22-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông N số tiền 8.500.000 (tám triệu, năm trăm ngàn) đồng còn lại.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Đức V, bà Vũ Thị T không phải nộp và được hoàn trả 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003311 ngày 28-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10-4-2025).

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 BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ