TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Bản án số 52 /2025/DS-PT
Ngày 20/3/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

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

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Xuân Long

-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 20/3/2025 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 274/2024/TLPT–DS ngày 29/11/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 1 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2025/QĐPT-DS ngày 13/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31/2025/QĐPT-DS ngày 27/2/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh 1982; Địa chỉ liên lạc: 3, Lê Thị H, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng M, sinh 1991; Địa chỉ liên lạc: 141, Nguyễn Thị N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, TP . (văn bản ủy quyền ngày 8/12/2023) có mặt.

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thành T, sinh 1986 - Luật sư thuộc Công ty L1; Đoàn luật sư T3.

Địa chỉ: A, Nguyễn Thị N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh 1956; Địa chỉ: Ấp C B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

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

+Bà Nguyễn Thị T2, sinh 1980 và .Ông Nguyễn Xuân H1, sinh 1982.

+Ông Nguyễn Xuân H2 và Bà Nguyễn Thị Hồng H3, sinh 1989

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã B, h.Xuyên Mộc, tỉnh BRVT (vắng mặt)

4.Người làm chứng: Ông Trương V, sinh 1976; Địa chỉ: Thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(vắng mặt)

5. Người kháng cáo: *Bị đơn:* Bà Lê Thị T1, sinh 1956.(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A, trình bày:* Ngày 03/3/2022 ông A với bà T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSDĐ) diện tích 5.354,6m^2 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh BRVT với giá là 5.800.000.000đ, đất chưa có giấy CNQSDĐ đang làm thủ tục cấp giấy. Bà T1 đã đặt cọc 1.800.000.000đ. Số tiền còn lại 4.000.000.000đ sẽ thanh toán khi có sổ đỏ và ra công chứng. *H*ợp đồng đặt cọc có nội dung: *"Bên A cho 90 ngày công chứng. Sau 90 ngày chưa có sổ chờ có sổ ra công chứng" "Sau 90 ngày chưa có sổ chờ có sổ ra công chứng"*, Do sơ suất nên ông A ghi không rõ thời gian, việc này hai bên không làm giấy, chỉ nói bằng miệng.

Ngày 14/11/2023, ông A làm thông báo gửi cho bà T1, đã gia hạn cho bà T1 thêm 15 ngày tính đến ngày 29/11/2023 để bà T1 ra sổ đỏ và đi công chứng. Nếu bà T1 không ra sổ đỏ thì ông A sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường, phạt cọc theo quy định của pháp luật;

Nay, ông A khởi kiện yêu cầu tòa án: Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/3/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị T1 và bà T1 phải trả lại cho ông A số tiền cọc là 1.800.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 1.800.000.000đồng, nay ông A tự nguyện rút phần yêu cầu phạt cọc.

**/ Tại các bản khai Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:* Ngày 03/3/2022 bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc với ông A để CNQSDĐ diện tích 5.354,6m^2 thuộc thửa 260 với giá 5.800.000.000đ. Bà T1 đã nhận tiền cọc qua chuyển khoản số tiền là 1.684.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông A sẽ thanh toán cho bà T1 sau khi bà T1 được cấp sổ đỏ và ra công chứng. Khi ký đặt cọc thì bà T1 cũng báo cho ông A biết là đất này chưa có sổ đỏ, đã nộp hồ sơ, đã được UBND xã B tiếp nhận theo giấy biên nhận ngày 27/10/2022 và cho ông A xem bản photo.

Đến nay đất vẫn chưa được cấp sổ đỏ, bà T1 vẫn đang quản lý sử dụng đất, chưa bán cho ai. Đất này là của vợ chồng bà T1 (chồng là ông Nguyễn Ngọc B, chết năm 2009), chết không để lại di chúc, cha mẹ của ông B đã chết; Ông B bà T1 có 04 người con: Nguyễn Thị T2, sinh 1980; Nguyễn Xuân H1, sinh 1982; Nguyễn Xuân H2, sinh 1984; Nguyễn Thị Hồng H3, sinh 1989.

Khi bà T1 nhận tiền đặt cọc thì các con đều biết và đồng ý để bà T1 được quyết định về việc bán đất và sử dụng số tiền cọc 1.684.000.000đ từ ông A.

Việc bà T1 nộp hồ sơ để xin cấp sổ đỏ, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp sổ đỏ là do cơ quan nhà nước chứ bà T1 không biết lý do gì.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu như trên thì bà T1 không đồng ý, để nghị ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng.

**/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông, bà T2, H1, H2 và H3 trình*

*bày:*Các ông, bà là con của bà T1 và ông B (đã chết năm 2009) không để lại di chúc, cha mẹ của ông B đã mất hết.Thửa đất 260 là tài sản chung của bà T1 và ông B, khi bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông A thì các ông bà đều có biết và có đồng ý bằng miệng cho bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông A và nhận số tiền cọc 1.684.000.000 đồng thì đồng ý. Nay ông A khởi kiện thì không đồng ý vì hợp đồng đặt cọc thỏa thuận là chờ đến khi có sổ đỏ mới ra công chứng. Nay tranh chấp đề nghị giải quyết theo pháp luật, xin vắng mặt.

**/Người làm chứng ông Trương V, trình bày:* Ông V quen biết ông A và nhờ ông V làm chứng trên tờ giấy cọc mua bán đất với bà T1 đối với thửa đất 260, giá bán 5.800.000.000 đồng, ông A đặt cọc ngày 03/3/2022 số tiền 1.800.000.000 đồng. Bên bán cho 90 ngày ra công chứng, việc giao tiền bạc thì ông V không biết. Nay xảy ra tranh chấp ông V không có ý kiến gì.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm* số 125/2024/DS-ST ngày 1/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03/3/2022 được ký giữa ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thanh L vô hiệu.

+Buộc bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền đặt cọc là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

+Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A đối với bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

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

**/*Ngày 8/10/2024 bị đơn Bà Lê Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu xét xử lại vụ án, bác 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:* Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định; Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Bà T1 thừa nhận đã nộp hồ sơ xin cấp sổ đỏ từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nhưng nay chưa có sổ đỏ, việc chậm trễ là do cơ quan nhà nước, bà T1 chỉ nhận tiền cọc qua chuyển khoản số tiền 1.684.000.000 đồng; Còn không nhận tiền mặt 116.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày và không có ai môi giới cho ông A mua đất mà ông A tự ý đến mua; Đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa án sơ thẩm, buộc bà T1 trả cho ông A 1.684.000.000 đồng;

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 T1 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:

[2.1] Về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 1.800.000.000 đồng:

Căn cứ "Hợp đồng đặt cọc" ngày 03/3/2022, thì hai bên thỏa thuân: Diện tích đất mua bán là 5.354,6m^2 ở thửa 260, giá mua bán là 5.800.000.000 đồng, đặt cọc 1.800.000.000 đồng và đất không quy hoạch, không tranh chấp, thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà T1".

Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai và biên bản xác minh của Tòa án thì thấy:

Thửa đất 260 có diện tích 5.354,6m^2 là tài sản chung của vợ chồng bà T1 và ông B (chết năm 2009) bố mẹ ông đã chết, ông B và bà T1 có 4 người con.

Đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ, đến nay vẫn chưa được cấp giấy là do hồ sơ nộp bổ sung chưa đầy đủ; Thửa đất 260 còn liên quan đến quyền thừa kế của 4 người con ông B; Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 260 chưa được cấp giấy và chưa được công nhận là QSDĐ của bà T1, mà bà T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng là đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bị hủy.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, quy định: …Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bà T1 đã nhận của ông A 1.684.000.000đ thì trả lại cho ông A; Ông A chưa nhận đất, chưa sử dụng đất thì không có nghĩa vụ trả đất, hiện nay bà T1 đang quản lý sử dụng đất thì tiếp tục quản lý sử dụng.

Phía ông A cho rằng: Bà T1 đã nhận tiền đặt cọc 1.800.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản 1.684.000.000đ và đưa tiền mặt cho người môi giới 116.000.000 đồng, nhưng phía ông A không chứng minh được người môi giới là ai? Đưa tiền cho ai? Bà T1 chỉ thừa nhận đã nhận tiền cọc qua chuyển khoản 1.684.000.000đ nên bà T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông A; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phải trả 1.800.000.000 đồng là chưa đúng với quy định của pháp luật, nên sửa phần này.

[2.2] Về yêu cầu phạt cọc 1.800.000.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm ông A tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc này, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và Đình chỉ phần rút này.

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

+Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông A được Tòa án chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí đối với số tiền phải trả 1.684.000.000 đồng, nhưng được miễn vì bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn; Ông A được hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 33.000.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo bà T1 không phải chịu án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận một phần kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1; Sửa bản án sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 1 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123,131, 468 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1.Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 1.800.000.000đ đối với bà Lê Thị T1.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc A với bà Lê Thị T1.

+Bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền đặt cọc là 1.684.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T1;

Ông Nguyễn Ngọc A được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0005160 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/3/2025.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TANDh. Xuyên Mộc
- THADSh.Xuyên Mộc
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.