

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 tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên toà: 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 Hoàng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21/5/2025, 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 20/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 2 năm 2025, về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2025/QĐPT-DS ngày 1 tháng 4 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐPT-DS ngày 25/4/2025; Giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn T, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (có mặt)

2.*Bị đơn:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ A, Khu phố T, phường P, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (có mặt)

+Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Ngọc Bảo A, sinh 1986; Địa chỉ: Số A KTT Sân bay , D đường C, P 9, Tp V, tỉnh BRVT; (có mặt)

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

3.1. Bà Phùng Thị Đan N, sinh 1991 và ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1984; Địa chỉ: Số H, T, phường I, Tp V, tỉnh BRVT (có mặt);

3.2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ F, thôn B, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

4. Người kháng cáo: *Bị đơn*: Bà Hoàng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:* Do có nhu cầu mua đất nên giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng bà Phùng Thị Đan N, ông Nguyễn Văn Đ có thoả thuận góp vốn mua chung thửa đất số 702, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại Thôn T, xã C, Thị xã P (nay là thôn B, xã C, TP ., tỉnh BRVT) đứng tên bà Hoàng Thị T; Cụ thể như sau:

Ngày 25/02/2022, giữa ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị T đã ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay chuyển nhượng một phần thửa đất (rộng 23m dài 18m có 100 m² thổ cư) thuộc thửa 702. Đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 09212 cấp cho bà Hoàng Thị T ngày 08/05/2019.

Số tiền chuyển nhượng 3.050.000.000 đồng, đặt cọc 1.500.000.000 đồng, được chia 2 lần: Lần 1: ngày 26/01/2022 đặt cọc 500.000.000 đồng và ngày 25/02/2022 đặt cọc 1.000.000.000 đồng, cả 2 lần vừa giao tiền mặt và vừa chuyển khoản. Bà T đã nhận cọc 1.500.000.000 đồng. Do lúc này nhà nước chưa cho tách sổ nên thống nhất đợi 01 năm; Nếu nhà nước không cho tách sổ thì sẽ trả tiền cọc.

Trường hợp nếu bên mua vẫn muốn mua thì thực hiện theo Điều 4 của hợp đồng. Sau khi đặt cọc xong thì bà T chỉ đất cho ông C xem; Đến ngày 27/5/2023, hai bên thống nhất ký bổ sung hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay, ông C đồng ý thực hiện hợp đồng và sẽ giao thêm số tiền 300.000.000 đồng và đến ngày 30/10/2023 giao thêm 500.000.000 đồng; Tổng cộng bà T đã nhận tiền cọc 2.300.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn C tiến hành thủ tục đo đạc tách thửa thì bà Hoàng Thị H (Mẹ bà T) ngăn cản quyết liệt, không cho đo đạc, với lý do bà H cho rằng: Bà T đã lừa bà H làm thủ tục tặng cho đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) nhưng thực tế thửa đất là của bà H và bà H vẫn đang quản lý, sử dụng. Ngày 05/11/2023 bà H cho người xịt sơn ghi rõ trên thửa đất, ghi rõ đất tranh chấp. Vì vậy ngày 26/11/2023, cơ quan quản lý đất đai đã trả lại hồ sơ tách thửa cho bà Hoàng Thị T và ông C và nói bà T giải quyết tranh chấp gia đình xong mới giải quyết.

Đến ngày 16/2/2024, bà T báo cho ông C ra nhận đất vì đã dàn xếp với gia đình xong; Ngày 27/3/2024, ông C ra nhận đất thì bà H tiếp tục ngăn cản không cho đo đạc, đồng thời anh trai bà T (anh T1) đã gây gỗ chửi bới đánh lộn với bà T. Thấy đất có tranh chấp, ông C yêu cầu bà T trả lại tiền cọc nhưng bà T không đồng ý; Nên khởi kiện ra tòa yêu cầu giải quyết:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 và bổ sung ngày 27/5/2023 giữa ông C với bà T.

+Buộc bà Hoàng Thị T hoàn trả cho ông C số tiền đã nhận cọc là 2.300.000.000 đồng và ông Nguyễn Văn C yêu cầu bồi thường tiền lãi trên số tiền

cọc 2.300.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng, nhưng sau đó ông Nguyễn Văn C đã rút yêu cầu này.

**/Theo bản tự khai bị đơn bà Hoàng Thị T trình bày:*

Bà T xác định lời trình bày của ông Nguyễn Văn C là hoàn toàn đúng về việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc để mua bán thửa đất số 702. Bà T đã nhận của ông C tổng số tiền đặt cọc là 2.300.000.000 đồng.

Bà T thừa nhận việc bà Hoàng Thị H (mẹ bà T) do không am hiểu pháp luật nên đã ngăn cản việc tiến hành đo đạc cắm mốc để làm hồ sơ tách thửa dẫn đến việc ông C yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc; Tuy nhiên bà T xác định thửa đất trên không có tranh chấp do thửa đất trên đã được bà Hoàng Thị H tặng cho bà Hoàng Thị T vào ngày 28/01/2021 theo Hợp đồng công chứng số 305, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1; việc các bên giao dịch thực hiện đúng quy định pháp luật nên bà H không có quyền ngăn cản bà T thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Bà T cũng đã cam kết với ông C sẽ giao đất đúng quy định và nếu bà H ngăn cản sẽ nhờ chính quyền can thiệp nhưng ông C vẫn đề nghị huỷ hợp đồng với lý do đất có tranh chấp là không có căn cứ. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà T có ý kiến:

+Không đồng ý huỷ Hợp đồng đặt cọc; Không đồng ý trả số tiền cọc 2.300.000.000 đồng;

+Yêu cầu ông Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và nếu ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 2.300.000.000 đồng.

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

+Bà Phùng Thị Đan N, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Bà N, ông Đ là người góp vốn mua chung đất với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 702. Tuy góp vốn mua chung đất nhưng ông Đ, bà N không đứng tên giao dịch mà chỉ góp tiền và toàn bộ việc giao dịch đều giao cho ông C, là người đại diện giao dịch, quyết định. Ông Đ, bà N đồng ý với đơn khởi kiện của ông C và giao toàn quyền quyết định cho ông Nguyễn Văn C; ông Đ, bà N không yêu cầu gì trong vụ án này, nếu Ông Đ, bà N và ông C có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

+ Bà Hoàng Thị H trình bày: Bà H là mẹ ruột của bà T. Năm 1986, chồng bà H là ông Hoàng P (đã chết) từ tỉnh Quảng Bình vào T sinh sống, khai hoang được thửa đất trên và được cấp Giấy CNQSDĐ số CQ 935280 ngày 08/5/2019, thửa đất số 702, có diện tích khoảng 4.000 m². Sau khi ông P chết, vào năm 2021, bà H đã chia thửa đất trên cho 07 người con mỗi người 01 phần: rộng 15m sâu hết đất (trong đó có phần bà T). Ngày 15/01/2021, bà Hoàng Thị H tặng cho một phần thửa đất (ngang 15m, dài 18m, diện tích 270m²) cho bà Hoàng Thị T. Tuy nhiên do tin tưởng bà T và không đọc kỹ hợp đồng nên bà H đã giao bản chính Giấy CNQSD đất và ký tặng cho toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng công chứng số 305, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Bà T đã tự ý sang tên hết toàn bộ diện tích đất của bà

H; Tuy nhiên hiện nay bà H vẫn quản lý, sinh sống xây nhà ở trên thửa đất này. Hiện nay Bà H đang kiện bà T trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

+*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ*; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” với bà Hoàng Thị T.

+Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 và hợp đồng đặt cọc bổ sung ngày 27/5/2023 và 30/10/2023 đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại thôn B, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 09212 ngày 08/05/2019 cấp cho bà Hoàng Thị T.

+Buộc bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 2.300.000.000 đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

+Đình chỉ việc ông C yêu cầu bà Hoàng Thị T bồi thường tiền lãi trên số tiền cọc 2.300.000.000 đ (hai tỷ ba trăm triệu đồng) theo lãi suất Ngân hàng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

*/Ngày 26/9/2024, bị đơn bà T kháng cáo, với nội dung: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không mua nữa thì mất cọc.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu bồi thường tiền lãi. 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: Hợp đồng đặt cọc xác định thời hạn là sau bốn tháng ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng có tranh chấp, bà H đang kiện bà T tại Tòa án Phú Mỹ đối với thửa đất 702 nhưng nay bà H đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã Đình chỉ vụ án nên không còn tranh chấp nữa; Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng đặt cọc, không trả lại tiền cọc;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà T 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 về nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị T ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 và bổ sung ngày 27/5/2023 và 30/10/2023 để chuyển nhượng thửa đất số 702 với giá 3.050.000.000 đồng. Ông C đã đặt cọc số tiền 2.300.000.000 đồng. Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.1] Về yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc:

Bà T cho rằng: Đất mua bán không tranh chấp với bà H (mẹ bà T)

Tuy nhiên theo Đơn khởi kiện ngày 21/6/2024 của bà Hoàng Thị H gửi đến tòa án yêu cầu giải quyết: “Tuyên huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 305 giữa bà Hoàng Thị H với bà Hoàng Thị T. Buộc bà T trả lại quyền sử dụng đất ở thửa đất 702 tờ bản đồ 07 cho bà Hoàng Thị H. Buộc bà Hoàng Thị T thực hiện việc sang tên lại cho bà H và trả lại giấy CNQSDĐ bản chính và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất số 702 cho bà H” và Ngày 30/10/2023 và ngày 04/11/2023 cơ quan quản lý đất đai thị xã P xuống cắm mốc để làm thủ tục tách thửa, đổi sổ đỏ thì bà Hoàng Thị H (Mẹ bà T) ra ngăn cản”;

Cả 2 sự việc nêu trên đã thể hiện rõ là đất ở thửa 702 có xảy ra tranh chấp.

Theo Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc có quy định “Cam đoan của bên A: ... Tại thời điểm giao kết hợp đồng này thửa đất không có tranh chấp”.

Điều kiện để được chuyển nhượng đất đai theo quy định là “*Đất không có tranh chấp*” tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

Trên thực tế thì bà Hoàng Thị H đang trực tiếp quản lý, sử dụng và đang ngăn cản việc ông C đo vẽ, cắm mốc, nhận đất.

Theo Điều 425 Bộ luật Dân sự quy định “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.*”

Theo Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp*”.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên thì hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông C thuộc trường hợp huỷ bỏ do không có khả năng thực hiện được và nguyên đơn không đồng ý thực hiện hợp đồng nữa.

Vì vậy, cần phải huỷ hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng đặt cọc bổ sung giữa bà T với ông C.

[2.2]. Về trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền lãi:

+Đối với trả lại tiền cọc:

Theo khoản 2,3 Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định “*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản...Bên bị thiệt hại do lỗi bên kia phải bồi thường.*”

Vì vậy, buộc bà Hoàng Thị T phải trả lại số tiền đặt cọc 2.300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn C.

+*Đối với yêu cầu bồi thường tiền lãi:*

Nguyên đơn tự nguyện rút, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận và đình chỉ phần yêu cầu rút này.

[3] Đối với tranh chấp giữa bà H và bà T:

Bà H đã khởi kiện bà T bằng vụ án khác tại Tòa án Phú Mỹ là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử nên không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chi phí hết 10.000.000 đồng bị đơn phải chịu, nhưng nguyên đơn đã ứng ra nộp trước nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.300.000.000 đồng = 72.000.000 đồng + (2% x 300.000.000 đồng) = 78.300.000.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Văn C theo Biên lai thu số 0003233 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số **54/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, **244**, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 425, 427 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 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 Văn C về việc đòi bồi thường tiền lãi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C:

+Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 và hợp đồng đặt cọc bổ sung ngày 27/5/2023 và ngày 30/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Hoàng Thị T.

+Bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 2.300.000.000 đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Hoàng Thị T phải hoàn trả lại số tiền 10.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.300.000 đồng.(bảy mươi tám triệu, ba trăm ngàn đồng)

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Văn C theo Biên lai thu số 0003233 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003940 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ. Bà T đã nộp đủ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện việc trả tiền thì còn phải chịu 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, 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 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 Điều 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 21/5/2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Phú Mỹ;
- THADS TP. Phú Mỹ;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

