

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Bản án số 122/2025/DS-PT

Ngày 17/6/2025

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH QUỐC 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 tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Trí Thức

Bà Bùi Thị Thương

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 tòa:
Bà Hoàng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 17/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 35/2025/TLPT-DS ngày 18/2/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2025/QĐ-PT ngày 16/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 113/2025/QĐ-PT ngày 16/5/2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh 1980; Địa chỉ liên lạc: B V, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1980 là Luật sư của công ty L; Địa chỉ: B V, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh 1977; Địa chỉ: B H, khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh BRVT (có mặt).

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân T3, sinh 1982; Địa chỉ: 1 A, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2024) có mặt

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh 1984; Địa chỉ: Đường A, thôn G, xã S, huyện C, tỉnh BRVT (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, sinh 1980 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn, ông Nguyễn Bá T trình bày:* Ngày 13/02/2020, ông T với bà T2 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 523m² thuộc thửa 732 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT. Giá bán 1.620.000.000đồng; Thời hạn đặt cọc từ ngày 13/02/2020 đến ngày 01/03/2020; Đặt cọc 150.000.000 đồng; Sau khi ký hợp đồng công chứng sẽ trả hết số tiền còn lại. Ngày 13/02/2020, ông T đã giao tiền cọc 150.000.000 đồng.

Ngày 01/03/2020 và cho đến nay bà T2 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T. Sau này, tìm hiểu thì được biết thửa đất mua bán chưa đứng tên bà T2. Do bị bà T2 lừa dối nên ông T không mua bán gì với bà T2 nữa. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Thu T2 ký ngày 13/02/2020.

+Bà Nguyễn Thị Thu T2 phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:*

Bà T2 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc bán cho ông Nguyễn Bá T diện tích đất 523m² thuộc thửa đất số 732 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã Đ huyện C, tỉnh BRVT. Giá bán 1.620.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/02/2020. Bà T2 đã nhận cọc số tiền 150.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 01/3/2020, hai bên sẽ công chứng sang tên và trả số tiền còn lại.

Ngày 01/3/2020 ra công chứng nhưng ông T không xuống để thực hiện việc công chứng sang tên theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Đến khoảng 10 ngày hôm sau, ông T gọi điện cho bà T2 xin lại tiền cọc nhưng bà không đồng ý trả. Vì các bên đã thỏa thuận với nhau nếu không mua nữa sẽ mất tiền cọc.

Thời điểm giao dịch đặt cọc thì tại địa bàn xã Đ có thông tin tập đoàn V về đầu tư dự án nên các “cò đất” ở các địa phương khác như Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai... về tại xã Đ để “lướt cọc” kiếm lời.

Trong đó có nhóm của ông Nguyễn Bá T. Trước khi đặt cọc thì nhóm của ông T đã tìm hiểu pháp lý của thửa đất và bà T2 đã cho họ biết đất chưa đứng tên bà T2. Sau khi tìm hiểu xong thì các bên đều đứng tại đất để đặt cọc.

Thời điểm này, ông T vẫn biết là đất chưa phải do bà T2 đứng tên nhưng vẫn đồng ý đặt cọc với mục đích “lướt cọc”.

Theo quy định tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc đã quy định: Nếu đến ngày công chứng nhưng bên mua không công chứng thì bị mất cọc. Do đó, bà T2 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/ Người làm chứng ông Nguyễn Hoàng P trình bày:*

Ngày 13/02/2020, ông T có viết giấy xác nhận mua đất của bà T2. Sau khi thỏa thuận 2 bên thuận mua vừa bán. Giá đặt cọc là 150.000.000 đồng. Ông P có làm chứng việc ông T đặt cọc, ông P là người viết hợp đồng đặt cọc. Các bên đều biết là đất không chính chủ. Thời điểm này, huyện C có thông tin là tập đoàn V1 về đầu tư tại xã Đ nên các chủ đầu tư các tỉnh thành về đây đầu tư kiếm lời.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Bá T và bà Nguyễn Thị Thu T2.

+Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T với bà Nguyễn Thị Thu T2 về việc buộc bà T2 trả tiền cọc 150.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

**/Ngày 27/8/2024 Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm: Hủy hợp đồng đặt cọc và Buộc bà T2 trả cho ông T 150.000.000 đồng tiền cọc.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử 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 và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

**/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: Tại phiên tòa các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, là tự nguyện.

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 nguyên đơn ông 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:

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án, như sau:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Bá T với bà Nguyễn Thị Thu T2.

+Bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền cọc 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

+. Về án phí dân sự sơ thẩm: Phải nộp: 75.000.000 đồng x5% = 3.750.000 đồng, mỗi bên chịu ½ là = 1.875.000 đồng.

Ông T phải chịu 1.875.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đồng theo biên lai thu số 0007811 ngày 18/3/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức; Ông T được nhận lại 1.875.000 đồng.

Bà T2 phải nộp 1.875.000 đồng

+ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên ông T không phải chịu và được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0001368 ngày 4/10/2024 của chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh BRVT.

Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện của các đương sự; Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm.

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 dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 ông Nguyễn Bá T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Bá T và bà Nguyễn Thị Thu T2, như sau:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/02/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Bá T với bà Nguyễn Thị Thu T2.

+Bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bá T số tiền cọc 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Bá T phải chịu 1.875.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000đồng theo biên lai thu số 0007811 ngày 18/3/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức; Ông T được nhận lại 1.875.000 đồng.(một triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Bà T2 phải nộp 1.875.000 đồng.(một triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3.Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bá T được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0001368 ngày 4/10/2024 của chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh BRVT.

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 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17/6/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BRVT
- VKSNDh. Châu Đức;
- CCTHADSh. Châu Đức
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

