

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 tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

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:
Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25/2/2025, 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 246/2024/TLPT-DS ngày 6/11/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2024/QĐPT-DS ngày 16/12/2024; quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2025/QĐPT-DS ngày 15/01/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Á, sinh 1972; Địa chỉ: Tổ B, thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phi T, sinh 1953; Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2022) Có mặt.

2.Bị đơn: Bà Phan Thị Hồng O, sinh 1970; Địa chỉ: Tổ B, thôn G, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1, sinh 1969; Địa chỉ: Số A T, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 9/12/2023) Có mặt.

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn X, sinh 1980 là Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn H, sinh 1968; Địa chỉ: Tổ B, đường A, G, xã S, h . C, tỉnh BRVT. (có mặt)

4. Người làm chứng: Bà Trương Thị T2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ D, thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Phan Thị Hồng O, sinh 1970 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn Bà Lê Thị Ngọc Á trình bày:* Ngày 13/6/2021 bà Lê Thị Ngọc Á và bà Phan Thị Hồng O có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 225m² ở thửa 260, tờ bản đồ 42, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Đặt cọc 100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 13/8/2021 sẽ ra ký hợp đồng công chứng và trả số tiền còn lại, nhưng sau đó vì dịch bệnh phải giãn cách theo chỉ thị 16 nên phòng công chứng ngưng làm việc. Sau ngày 13/8/2021 khi phòng công chứng làm việc trở lại thì bà O bán đất cho người khác. Bà Á đã gặp bà O yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà O không trả. Sau ngày 13/8/2021 bà O đã bán đất cho người khác. Nay bà Á yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/6/2021 và yêu cầu bà O trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Phan Thị Hồng O trình bày:*

Ngày 13/6/2021 bà Lê Thị Ngọc Á và bà Phan Thị Hồng O có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 225m². Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ). Đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 13/8/2021 sẽ ra ký hợp đồng công chứng và trả số tiền còn lại, nhưng sau đó vì dịch bệnh phải giãn cách xã hội theo chỉ thị 16 nên phòng công chứng ngưng làm việc. Sau khi phòng công chứng làm việc trở lại thì bà O có gọi cho bà Á ra ký hợp đồng và chồng tiền thì bà Á nói chưa có tiền, chỉ bán cho ai thì bán và nói xin lại tiền cọc; Nên bà O đã bán đất cho người khác. Bà Á có gặp bà O xin lại tiền cọc, nhưng bà O chỉ đồng ý trả lại 40.000.000 đồng. Trong 100.000.000 đồng đặt cọc thì người môi giới đã lấy 20.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng thì chia đôi; Nay bà Á khởi kiện thì Bà O không đồng ý, không mua nữa thì mất cọc.

**/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:*

Ông H là chồng bà O, diện tích đất liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà Á và bà O là đất cấp cho Hộ ông Phạm Văn H. Ông H đồng ý với ý kiến trình bày của bà O và không có ý kiến gì thêm.

**/ Người làm chứng bà Trương Thị T2 trình bày:* Bà T2 là người môi giới cho bà O bán đất cho bà Á. Bà T2 đã nhận 20.000.000 đồng tiền môi giới.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số [thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 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 bà Lê Thị Ngọc Á đối với bà Phan Thị Hồng O về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/6/2021 giữa bà Lê Thị Ngọc Á với bà Phan Thị Hồng O.

+Buộc bà Phan Thị Hồng O trả cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

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

*/Ngày 30/8/2024, bị đơn bà Phan Thị Hồng O kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu xét xử lại, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng 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.

+Ý kiến của luật sư: Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là do lỗi của nguyên đơn, do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+*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: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng quy định của pháp luật; Các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 13/8/2021, tuy nhiên vào ngày 13/8/2021 do bệnh dịch covid nên các bên không thực hiện được, là do sự việc khách quan, sự kiện bất khả kháng; Do đó nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc là có cơ sở; Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hòa giải yêu cầu bị đơn trả tiền cọc ngay một lần 80.000.000 đồng (Bị không đồng ý) Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo, sửa 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 tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, của luật sư; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà O 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:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021 giữa bà Lê Thị Ngọc Á và bà Phan Thị Hồng O. Hợp đồng đặt cọc này là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 225m² đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM645644 ngày 19/3/2007 cho hộ ông Phạm Văn H. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 13/8/2021 ra ký hợp đồng công chứng và trả hết số tiền còn lại.

Bà Á và bà O đều thừa nhận là sau khi lập hợp đồng đặt cọc do dịch bệnh phải giãn cách theo chỉ thị 16 nên phòng công chứng ngưng làm việc.

Bà Á thì cho rằng: Sau khi phòng công chứng làm việc trở lại thì bà O đã bán đất cho người khác.

Còn bà O cho rằng: Sau khi phòng công chứng làm việc trở lại bà O có gọi cho bà Á ra ký hợp đồng và chồng tiền thì bà Á nói chưa có tiền, chỉ bán cho ai thì bán và xin lại tiền cọc; Tuy nhiên bà O không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và bà Á cũng không thừa nhận nội dung này. Mặt khác bà O đã bán đất cho người khác.

Như vậy các bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc trong thời gian thỏa thuận là do dịch bệnh covid giãn cách xã hội, là do trở ngại khách quan.

Như vậy bà Á yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà O trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc là phù hợp với quy định của pháp luật.

[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:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp 300.000 đồng về việc hủy hợp đồng đặt cọc và 5.000.000 đồng đối với số tiền cọc phải trả 100 triệu đồng.

+Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự 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 O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức**, như sau:

Áp dụng: Điều 26; 35; 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 luật Đất đai; Điều 117, 213, 217, 328, 385, 386, 422, 423, 427, 428, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Á đối với bà Phan Thị Hồng O về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/6/2021 giữa bà Lê Thị Ngọc Á với bà Phan Thị Hồng O.

+Buộc bà Phan Thị Hồng O trả cho bà Lê Thị Ngọc Á số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Hồng O phải nộp 5.300.000 đồng; Hoàn trả lại cho bà Á số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0007651 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà O phải nộp 300.000 đồng nhưng được vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001338 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25/02/2025.

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

Nơi nhận:

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

