TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Bản án số 36/2025/DS-PT
Ngày 26/2/2025
"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: Ông Cao Xuân Long

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 toà:

Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên**.**

Ngày 26/2/2025 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 268/2024/TLPT–DS ngày 22/11/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 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 05/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Nhà C ngách B Â, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.(có mặt)

2.Bị đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ I, thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Lê A, sinh năm 1976; Địa chỉ: Nhà C ngách B Â, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.(có mặt)

4.Người làm chứng: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1927; Địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(vắng mặt)

5. Người kháng cáo: *Bị đơn* Ông Võ Văn L, sinh năm 1964;(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Bích T, *trình bày:* Bà T quen biết với ông Võ Văn L từ đầu năm 2022. Ông L tự giới thiệu là người địa phương, biết nhiều thửa đất có vị trí đẹp nên bà T nhờ ông L tìm đất mua để đầu tư. Đến tháng 5 năm 2022, ông L báo cho bà T biết đã tìm được thửa đất có diện tích 5,8 ha, Bà T có đề nghị được gặp trực tiếp chủ đất là ông N, bà N1 để thương lượng nhưng ông L không đồng ý. Ông L đưa bà T xuống xem đất và cho biết chủ đất bán với giá là 21.000.000.000đ (Hai mươi mốt tỷ đồng) và yêu cầu đặt cọc trước 10% là 2.100.000.000 đồng. Ngày 24/5/2022 bà T đã chuyển khoản cho ông L số tiền 1.000.000.000 đồng; Sau đó Ông L hối thúc bà T chuyển đủ 2.100.000.000 đồng để đặt cọc cho ông N, bà N1. Vì vậy, ngày 30/5/2022 bà T tiếp tục chuyển khoản số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông L; Do nghi ngờ về tính pháp lý của diện tích đất nói trên nên đầu tháng 8/2022 bà T tìm hiểu thì biết: phần diện tích đất 5,8 ha của ông N thuộc đất rừng phòng hộ và chưa được cấp sổ đỏ và không thể giao dịch chuyển nhượng được;

Bà T có gặp ông L để hỏi về tình tạng đất thì ông L có đưa ra "Giấy đặt cọc mua bán nhà đất" ngày 30/5/2022, thông tin bên bán là ông Bùi Văn N, bên mua là ông Võ Văn L, giá chuyển nhượng là 12.540.000.000 đồng, ông L đã đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng. Ông L đã đưa ra thông tin sai về diện tích đất 5,8 ha đủ điều kiện chuyển nhượng và đến khi nhận đủ tiền của bà T, ông L không thực hiện được thủ tục xin giấy xác nhận diện tích đất trên. Đồng thời cũng không tiến hành thoả thuận mua đất với ông N như đã cam kết với bà T. Bà T nhiều yêu cầu ông L giải quyết hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền 2.100.000.000 đồng nhưng ông L không đồng ý. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết buộc ông Võ Văn L phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 2.100.000.000 đồng từ bà T. Bà T không yêu cầu phạt cọc.

** Tại các bản khai bị đơn ông Võ Văn L trình bày:*

Ông L là người kinh doanh, môi giới bất động sản tại địa phương. Ông L không quen biết bà T và ông Lê Anh . Thời điểm tháng 5/2022 thị trường bất động sản tại thị xã P rất sôi động, ông Lê A và bà T tự tìm hiểu và đi đến nhà nhờ ông L liên hệ với các chủ sử dụng đất tại địa phương nhận chuyển nhượng đất đùng, đất ruộng muối để thực hiện dự án. Ông Lê A đưa ông L đến khi ruộng muối của ông N, bà N1 và đề nghị ông L liên hệ chủ sử dụng đất mua giùm.Sau khi thương lượng giá chuyển nhượng với ông N, bà N1, ông L thông báo cho ông Lê A biết giá chuyển nhượng 5,8 ha đất do ông N, bà N1 yêu cầu là 21.000.000.000 đồng. Ông Lê A, bà T phải đặt cọc trước 10% là 2.100.000.000 đồng. Ông A, bà T đồng ý. Ông L xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 2.100.000.000 đồng của bà T thông qua chuyển khoản giữa bà T và bà Võ Ngọc X (con gái ông L). Ông L đã đặt cọc cho ông N, bà N1 2.000.000.000 đồng theo "giấy đặt cọc mua bán nhà đất" ngày 30/5/2022. Cùng thời điểm đó, ông Lê A nhờ ông L nhận chuyển nhượng đất để làm văn phòng công ty và chuyển hộ khẩu cho gia đình người em vào sinh sống. Ông L đã liên hệ với ông Lê Hoàng T1 đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 191 tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Tất cả các thoả thuận giữa ông L và ông Lê A về việc ông Lê A nhờ ông L đứng ra nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N, bà N1 và ông T1 đều bằng lời nói, không thể hiện bằng văn bản. Toàn bộ việc điều tra về nguồn

gốc đất đều do ông Lê A liên hệ, không có việc bà T yêu cầu ông L lên UBND xã xin xác nhận về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất diện tích 5,8ha đất ruộng muối của ông N, bà N1. Ông Lê A thoả thuận sang tháng 7 tiếp tục chuyển tiền cho ông L nhưng ông Lê A không chuyển tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các khu đất nêu trên nên ông L không đòi tiền đặt cọc của vợ chồng ông N, bà N1 và ông T1. Lỗi dẫn đến không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do ông L mà do ông A, bà T không tiếp tục chuyển tiền. Ông Lê A đã gửi đơn tố cáo ông L tại Công an tỉnh B. Trong quá trình điều tra, ông L và ông Lê A thoả thuận theo hướng ông L đồng ý trả lại cho ông Lê A số tiền 1.000.000.000 đồng và tự nguyện giao nộp trước cho Cơ quan cảnh sát điều tra 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 27/4/2023 sẽ giao tiếp 800.000.000 đồng theo nội dung biên bản tạm giữ tài sản, đồ vật, tài liệu lập ngày 27/3/2023. Tuy nhiên, đến hạn ông L không giao được 800.000.000 đồng như cam kết. Sau khi ông L khởi kiện ông Bùi Văn N, bà Dương Thị N1 tại Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 25/2023/QĐST – DS ngày 13/7/2023. Ông L đã cung cấp Quyết định này cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B và được thông báo giao dịch giữa ông L và ông A, bà T là tranh chấp về dân sự, không vi phạm pháp luật hình sự.Nay ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Do bà T, ông Lê A không tiếp tục giao tiền nên không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất với vợ chồng ông N, bà N1 và ông T1. Ông L không đồng ý trả lại số tiền 2.100.000.000 đồng cho bà T.

**/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê A trình bày:*

Đầu năm 2022, ông Lê A cùng bà T đến thị xã P, tỉnh BRVT để đầu tư bất động sản, được ông L giới thiệu mua mảnh đất của ông Bùi Văn N. Ông L cam kết đất hợp pháp, có đủ giấy tờ, mua bán chuyển nhượng được diện tích là 5,8ha đất ruộng muối của ông N như bà T trình bày. Bà T đã chuyển cho ông L tiền đặt cọc nhưng ông L không thực hiện đúng cam kết nên bà T khởi kiện; Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T;

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" với ông Võ Văn L; Buộc ông Võ Văn L trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền cọc 2.100.000.000 đồng; Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo;

**/Ngày 30/8/2024 bị đơn ông Võ Văn L kháng cáo:* Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, sửa án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống 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, bị đơn giữ 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: Ông L đã nhận tiền cọc của bà thảo 2.100.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng 5,8ha đất của gia đình ông N, nhưng không thực hiện được do đất chưa có sổ đỏ (giấy chứng nhận QSD đất) nên ông L phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận cọc là có căn cứ; Đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo, giữ nguyên bản 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 toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn 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 các giấy báo nợ ngày 24/5/2022 của số tài khoản 2112015849, chủ tài khoản là bà Nguyễn Thị Bích T mở tại Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh H (bút lục 28 đến 31) và "sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có" ngày 30/5/2022 của số tài khoản 0904075727, chủ tài khoản là bà Nguyễn Thị Bích T mở tại Ngân hàng TMCP Q (bút lục 32) xác định bà Nguyễn Thị Bích T đã chuyển khoản cho ông Võ Văn L tổng số tiền 2.100.000.000đ (Hai tỷ, một trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng lô đất làm muối của gia đình ông Bùi Văn N.

Ông L xác nhận đã nhận số tiền 2.100.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Bích T thông qua tài khoản ngân hàng của bà Võ Ngọc X (con gái ông L) để đặt cọc mua đất của ông N, bà N1 số tiền 2.000.000.000 đồng, đặt cọc mua đất của ông T1 100.000.000 đồng.

Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai đối với diện tích 5,8 ha đất (làm muối) do ông Bùi Văn N, bà Dương Thị N1 hiện đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông L không nhận uỷ quyền hợp pháp của ông Bùi Văn N, bà Dương Thị N1 để tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, căn cứ Điều 168 Luật Đất đai việc giao kết đặt cọc giữa bà T và ông L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hậu quả pháp lý hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng ông Võ Văn L đặt cọc cho ông Lê Hoàng T1: Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã yêu cầu ông L cung cấp bản chính "giấy đặt cọc mua bán nhà đất" giữa ông L với ông T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 191 tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp P, xã T, thị xã P và thông tin về địa chỉ của ông Lê Hoàng T1 nhưng ông L không cung cấp được.

Ông L xác định tất cả các thoả thuận giữa ông L và ông Lê A về việc ông Lê A nhờ ông L đứng ra nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N, bà N1 và ông T1 đều bằng lời nói, không thể hiện bằng văn bản.

Ông Nguyễn Lê A không thừa nhận việc yêu cầu ông L đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 191 nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày của ông L.

Từ những phân tích và nhận định trên, xác định: Ông L có nhận cọc của bà T số tiền 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm triệu đồng) về việc đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 5,8 ha (đất làm muối) do ông Bùi Văn N, bà Dương Thị N1 hiện đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc nhận tiền cọc để chuyển nhượng 5,8 ha đất (làm muối) chưa được cấp sổ đỏ (chưa được công nhận QSD đất là chưa cấp giấy CNQSD đất) chưa đứng tên của người chuyển nhượng là ông N bà N1 là vi phạm quy định của pháp luật tại Điều 166, 167 luật đất đai. Cả hai bên đều biết việc này.

Do đó giao dịch đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự, quy định: Các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đều biết đất chưa đứng tên ông L nhưng vẫn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng là cả 2 bên đều có lỗi nên không phạt cọc (Theo nghị Quyết 01/2023/NQHĐTPTATC) . Ông L phải trả cho bà T 2 tỷ 100 triệu.

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

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải chịu là: 2.100.000.000 đồng = 72.000.000 đồng + (2% x 100.000.000 đồng) = 74.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông L phải nộp số tiền 300.000 đồng là chưa chính xác; Tuy nhiên ông L là người cao tuổi có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có đơn xin miễn giảm án phí, nên được miễn.

+Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo được trả lại 300.000 đồng 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, sửa 1 phần bản án sơ thẩm về án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông L; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số *số* 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 328, 370 Bộ luật Dân sự; Điều 168 Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" với ông Võ Văn L.

Buộc ông Võ Văn L trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền đặt cọc là 2.100.000.000đ (Hai tỷ, một trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn L được miễn nộp án phí; Bà Nguyễn Thị Bích T được hoàn trả lại số tiền tạm ứng phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số

0007034 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn L được được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003825 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm 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 thi hành án.

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.

3.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 26/2/2025

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BRVT
- VKSND TX. Phú Mỹ;
- THADS TX. Phú Mỹ;
- 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