TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số 130/2025/DS-PT
Ngày 25/6/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

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 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 toà: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 25/6/2025, 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 234/2024/TLPT–DS ngày 21/10/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2025/QĐPT-DS ngày 3/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2025/QĐPT-DS ngày 27/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 26/2025/QĐPT-DS ngày 25/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 125/2025/QĐPT-DS ngày 21/5/2025; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vương Đình D, năm sinh 1992; nơi cư trú: G, đường V, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh 1975; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2023) (vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Lưu Minh C sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ D, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024) (Có mặt)

3. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Lưu Minh C (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn* ông Vương Đình D *trình bày*: Ngày 28/02/2022 ông D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C diện tích đất 4.700m^2 (trong tổng diện tích 5.734,5m^2) ở thửa đất số 158 đất tọa lạc tại xã T, huyện X, đất đã được cấp giấy CNQSD đất số BT 200254 ngày 11/4/2014 (số mới DE 841522 do Sở T1 cấp ngày 06/6/2022), giá chuyển nhượng là 5.640.000.000 đồng; thỏa thuận giao 02 đợt, gồm: Đợt 01: Ngày 28/02/2022 đặt cọc 600.000.000 đồng; Đợt 02: Sau khi bên bán tách thửa xong ra công chứng ký hợp đồng và giao hồ sơ cho bên mua thì trả đủ số tiền còn lại. Ông C có nghĩa vụ tách diện tích 4.700m^2 và cấp đổi sổ mới; nếu ông C không cung cấp giấy tờ đất hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán nữa thì phải bồi thường 02 lần số tiền đã đặt cọc; Trường hợp ông D không đúng theo thỏa thuận sẽ mất số tiền đã đặt cọc; nếu đất bị quy hoạch không được tách thửa thì bên bán phải hoàn trả lại tiền cọc. Ngày 28/02/2022 ông D đã đặt cọc số tiền 600 triệu đồng; ngày 16/6/2022 ông C nói làm nhà cần thêm tiền và đề nghị đặt cọc thêm nên ông D đã cọc thêm cho bị đơn số tiền 400 triệu đồng, tổng cộng đã cọc 01 tỷ đồng. Sau nhiều lần hỏi, đến đầu năm 2024 bị đơn chỉ giao cho nguyên đơn 01 sổ đỏ cấp đổi số DE 841552 cấp ngày 06/6/2022 nhưng không lập thủ tục đo đạc, tách thửa cho nguyên đơn. Nguyên đơn đề nghị bị đơn ủy quyền để nguyên đơn đi lập thủ tục tách thửa nhưng bị đơn không thực hiện; nguyên đơn liên hệ cơ quan chuyên môn hỏi thì được trả lời miệng là đất quy hoạch không cho tách thửa. Nhận thấy bị đơn không có thiện chí trong việc lập thủ tục tách thửa, công chứng, sang tên cho nguyên đơn theo thỏa thuận; đồng thời hiện nay đất đã bị quy hoạch không thể tách thửa, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

**/ Tại các bản khải bị đơn ông Lưu Minh C trình bày:*

Ông C có diện tích đất 5.734,5m^2 đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSD đất số DE 841522 ngày 06/6/2022.; Ngày 28/02/2022 thỏa thuận bán cho ông D diện tích đất 4.700m^2, giá 5.640.000.000 đồng; thỏa thuận giao thành 02 đợt, gồm: Đợt 01, ngày 28/02/2022 600.000.000 đồng; Đợt 02, sau khi bên bán tách thửa xong ra công chứng ký hợp đồng thì giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên ông C đã nhận cọc 01 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận: bị đơn phải hoàn tất các thủ tục tách thửa, cấp đổi sổ mới đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho nguyên đơn; Nếu bị đơn không cung cấp giấy tờ đất hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán nữa phải bồi thường cho nguyên đơn 02 lần số tiền đã đặt cọc; trường hợp nguyên đơn không thực hiện theo thỏa thuận sẽ mất số tiền đã đặt cọc; Nếu đất bị quy hoạch không được tách thửa thì bên bán hoàn trả lại tiền cọc. Bị đơn ông C đã giao cho nguyên đơn 01 sổ đỏ cấp đổi số DE 841552 cấp ngày 06/6/2022, nhưng không lập thủ tục đo đạc, tách thửa vì theo thỏa thuận thì nguyên đơn phải thực hiện công việc này. Số tiền nhận cọc đã chi tiêu hết nên nay không còn tiền để trả cho nguyên đơn. Ông C đề nghị ông D trả lại bản chính giấy đỏ số DE 841552 cấp ngày 06/6/2022 để ông C đi làm thủ tục tách thửa công chứng sang tên cho ông D. Nay đất không được tách thửa thì ông C đề nghị bán toàn bộ diện tích đất theo sổ là 5.734,5m^2 cho ông D theo giá đã thỏa thuận là 5.640.000.000 đồng. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 95/2024/DS-ST ngày 19 / 8 / 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc*;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Đình D:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 giữa ông D và ông C.

+Buộc ông C phải hoàn trả cho ông D số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

*/Ngày 27/8/2024, bị đơn ông C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, 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:* 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: Nội dung đặt cọc thể hiện ông D đi làm thủ tục tách thửa nhưng ông C là chủ sử dụng đất không làm ủy quyền và thửa đất không được tách thửa nên không thể thực hiện được. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận đã đi tách thửa nhưng cơ quan chuyên môn trả lời thửa đất không được tách thửa; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông C 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:

Ngày 28/02/2022 ông D và ông C ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 4.700m^2 (trong tổng diện tích đã được cấp là 5.581m^2 ở thửa 158) theo giấy CNQSD đất số BT200254 ngày 11/4/2014 cấp cho ông Lưu Văn K, tặng cho sang tên ông Lưu Minh C ngày 27/5/2014; Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Giá bán 5.640.000.000 đồng; Ông C đã nhận số tiền cọc 01 tỷ đồng; Ông C hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và bàn giao hồ sơ cho ông D thì trả hết số tiền còn lại; Nếu B (ông D) không đúng theo thỏa thuận thì mất cọc; Nếu A (ông C) không cung cấp được giấy tờ liên quan đến đất, đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán nữa thì bồi thường gấp đôi tiền cọc; Nếu đất bị quy hoạch thì trả lại tiền cọc...

*Qua thu thập chứng cứ, thì thấy:

+Theo giấy CNQSD đất số BT200254 ngày 11/4/2014 cấp cho ông Lưu Văn K, tặng cho sang tên ông Lưu Minh C ngày 27/5/2014. Thì toàn bộ diện tích đất cấp

5.581m^2 ở thửa 158 tờ bản đồ 49 là đất trồng cây lâu năm (trong đó có diện tích đất bán là 4.700m^2)

+Tại công văn số 3909/CNVPĐK-KTĐC ngày 6/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, có nội dung: Thửa đất 158 tờ bản đồ 49 theo quy hoạch không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh B.

Do đó không thể tách thửa để chuyển nhượng như các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đây là lý do khách quan làn cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu;

Căn cứ Điều 123, 131 Bộ luật dân sự, quy định: Các bên trả cho nhau những gì đã nhận, do lỗi khách quan nên không bên nào có lỗi, do đó không xét bồi thường thiệt hại;

Ông C phải trả cho ông D 1 tỷ đồng; Ông D phải trả lại giấy CNQSD đất cho ông C; Như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên 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.

*/ Về Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông C phải nộp án phí hợp đồng bị hủy là 300.000 đồng và án phí số tiền phải trả là 1.000.000.000 đ = 36.000.000 đồng + (3% x 200.000.000 đồng) = 42.300.000 đồng.

+Ông D được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005417 ngày 16/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*/Án phí dân sự phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí 300.000 đồng, 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, 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, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 117, 118, 119, 427 Bộ luật dân sự. Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Đình D:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 giữa ông Vương Đình D và ông Lưu Minh C.

+Buộc ông Lưu Minh C phải hoàn trả cho ông Vương Đình D số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

+ Ông Vương Đình D có nghĩa vụ trả lại cho ông Lưu Minh C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 200254 ngày 11/4/2014 do UBND huyện X cấp cho ông Lưu Văn K, tặng cho sang tên ông Lưu Minh C ngày 27/5/2014.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Ông Lưu Minh C phải chịu 42.300.000đ (Bốn mươi hai triệu, ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+Ông Vương Đình D được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0005417 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông C phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000988 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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 25/6/2025.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TA, VKSND h. X.Mộc
- CCTHADSh. X.Mộc
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.