

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 Minh Vỹ

Ông Hoàng Trí Thức

-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:

Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26/6/2025, 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 44/2025/TLPT–DS ngày 27/2/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 114/2025/QĐ-PT ngày 5/5/2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 111/2025/TB-TA ngày 29/5/2025; Giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh 1988; Địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

2.*Bị đơn:* Ông Lê Công M, sinh 1966 (có mặt) và bà Trương Thị Hoài H, sinh 1972 (vắng mặt) ; Địa chỉ: Tổ C, thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trương Tấn D, sinh 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh BRVT.(có mặt)

3. Người kháng cáo: *Bị đơn* ông Lê Công M,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn* bà Lê Thị T, trình bày:

Ngày 15/02/2020, bà T với ông M thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 624m² đất thuộc thửa số 914, tờ bản

đồ số 64 tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số CO 786564 cấp ngày 12/11/2018; với giá 3.225.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc 250.000.000 đồng và thoả thuận đến ngày 15/3/2020 sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì giao đủ số tiền còn lại. Đặt cọc thỏa thuận “... *Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại cho bên B số tiền đã đặt cọc ...*”. Trước ngày 15/3/2020, bà T phát hiện thửa đất có 40m² nằm trong quy hoạch đường giao thông và 584m² được quy hoạch đất ở nông thôn (theo Công văn số 252/KTHT ngày 09-3-2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện C). Bà thảo yêu cầu vợ chồng ông M trả lại tiền cọc nhưng không trả. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu: Huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại 250.000.000 đồng tiền cọc.

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Lê Công M, trình bày:*

Ngày 15/02/2020, ông M và bà T thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 624m² tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 786564 cấp ngày 12/11/2018; với giá 3.225.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc 250.000.000 đồng và thoả thuận đến ngày 15/3/2020 sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T trả hết số tiền còn lại. Cách 02 ngày trước ngày 15/3/2020, bà T mới thông báo là đất bị quy hoạch một phần nên đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại 250.000.000 đồng tiền cọc, nhưng ông M không đồng ý; Vì thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gần cả tháng, nhưng đến trước ngày công chứng thì bà T lại yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông M dẫn đến không có cơ hội chuyển nhượng cho người khác. Hơn nữa, theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì thửa đất mới chỉ trong quy hoạch, chưa bị thu hồi vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng, diện tích đủ để xây dựng, đảm bảo về diện tích đất thổ cư theo thỏa thuận. Ngoài ra, các thửa đất trong khu vực cũng được quy hoạch xây dựng nông thôn mới trong tương lai theo quyết định của UBND huyện C, tỉnh BRVT. Nay, bà T khởi kiện thì vợ chồng ông M chỉ đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền cọc vì do phía bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nếu, bà T vẫn tiếp tục mua đất thì ông M, bà H vẫn đồng ý bán thửa đất trên theo giá đã thỏa thuận.

**/ Bị đơn bà Trương Thị Hoài H không có lời trình bày, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bà H cố tình không đến.*

**/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 T:

+Huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-02-2020, giữa bà Lê Thị T với ông Lê Công M.

+Buộc ông Lê Công M, bà Trương Thị Hoài H trả lại cho bà Lê Thị T 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng tiền cọc.

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

**/Ngày 30/9/2024 bị đơn ông M 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 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, bị đơn 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 có nội dung: Đất quy hoạch thì trả lại tiền cọc..Tại công văn số 252 của UBND huyện C trả lời: Thửa đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng có một phần quy hoạch đường giao thông. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền đặt cọc là có cơ sở; 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 tòa, 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:

Ngày 15/02/2020, bà T và ông M ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 624m² thửa 914 tờ bản đồ 64 tọa lạc tại xã Đ, huyện C; Giá bán 3.225.000.000 đồng; Đặt cọc 250.000.000 đồng. Thỏa thuận: trong vòng 30 ngày kể từ ngày 15/2/2020 đến ngày 15/3/2020, sẽ ra công chứng ký hợp đồng theo quy định của pháp luật thì trả hết số tiền còn lại 2.975.000.000 đồng; “... Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc ...”

Bà T cho rằng: trước ngày ra công chứng bà Thảo tìm hiểu được biết đất mua bán bị quy hoạch nên không mua nữa và yêu cầu hủy cọc, trả lại tiền cọc.

Ông M, bà H cho rằng: Thỏa thuận đã gần cả tháng, nhưng đến trước ngày công chứng thì bà T lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông M dẫn đến không có cơ hội chuyển nhượng cho người khác; Theo thông báo thì thửa đất mới chỉ trong quy hoạch, chưa bị thu hồi vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng, diện tích đủ để xây dựng, đảm bảo về diện tích đất thổ cư; Các thửa đất trong khu vực cũng được quy hoạch xây dựng nông thôn mới trong tương lai theo quyết định của UBND huyện C, tỉnh BRVT. Ông M chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền cọc vì bà T có lỗi.

Tại văn bản số 252/KTHT ngày 09/3/2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện C trả lời như sau: Khu đất thuộc thửa đất số 914, tờ bản đồ số 64 với diện tích 624m² ; Theo Quyết định số 1059/QĐ-UBND, ngày 24/4/2017 của UBND tỉnh B ... Quy hoạch Nông thôn mới xã Đ, huyện C.

Về quy hoạch: Thửa đất nêu trên có một phần diện tích (khoảng 40m²) được quy hoạch đất giao thông; phần diện tích còn lại (khoảng 584m²) được quy hoạch đất ở nông thôn...

Như vậy, thửa đất nêu trên có một phần diện tích (khoảng 40m²) được quy hoạch đất giao thông nên bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc là có cơ sở. Căn cứ Điều 123, 131 Bộ luật dân sự; Thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi khách quan; Ông M bà H phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T: Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2020 và yêu cầu ông M, bà H trả lại 250.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[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 M, bà H phải chịu án phí là: 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng;

Bà Lê Thị T được trả lại 6.250.000 đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001430 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do y án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí 300.000 đồng.

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 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 ông M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số **81/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức**, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; 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 Lê Thị T:

+Huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2020, giữa bà Lê Thị T với ông Lê Công M.

+Ông Lê Công M, bà Trương Thị Hoài H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị T số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+Buộc ông Lê Công M, bà Trương Thị Hoài H phải nộp 12.500.000 (mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng)

+Hoàn trả cho bà Lê Thị T 6.250.000 đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001430 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông M phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001350 ngày 30/9/2024 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 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 26/6/2025

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BRVT
- TA, VKSNDh. Châu Đức;
- CCTHADSh. Châu Đức.
- 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

