| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số 128/2025/DS-PT
Ngày 24/6/2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

**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 toạ phiên toà:* Ông Trịnh Hoàng Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Lý Thị Lệ Thủy

Ông Hoàng Trí Thức

***-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 24/6/2025, 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 54/2025/TLPT–DS ngày 28/2/2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2025/QĐPT-DS ngày 5 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 135/2025/QĐPT-DS ngày 30/5/2025; giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Phạm Mạnh T, sinh 1977; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*+Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phùng Văn H, năm 1980; Địa chỉ: D B đường H tổ C khu phố A, phường T, quận G, TP ., (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025) có mặt.

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc N, sinh 1950 và bà Lê Thị Đ, sinh 1953; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT (vắng mặt)

*+Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Sỹ T1, sinh 1979; Địa chỉ: Số A A, phường G, TP ., tỉnh BRVT (có mặt).

3.Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ B, thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn **ô**ng Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn* ông Phạm Mạnh T *trình bày:* Ngày 06/12/2021 ông T và ông Nguyễn Ngọc N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 120m mặt tiền x dài hết đất ở thửa số 9, 13, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số AO 413617, A413622. Giá bán 13.200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng, từ ngày 06/12/2021 đến hết ngày 06/6/2022. Toàn bộ diện tích đất giao dịch có khoảng 60m mặt tiền đã có giấy CNQSDĐ, còn lại khoảng 60m mặt tiền chưa có giấy CNQSDĐ. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T đã giao cho ông N, bà Đ tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Trong thời gian 06 tháng bên A (ông N, bà Đ) có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại, đồng thời nhập các thửa thành 1 thửa có mặt tiền là 120m và 300m$^2$ thổ cư. Hai bên cam kết "quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A (ông N,bà Đ) không bán thì Bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 (hai) lần số tiền cọc; Nếu Bên B không mua thì phải mất tiền đã đặt cọc. Hết thời hạn thỏa thuận nhưng ông N, bà Đ không thực hiện cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 là hoàn toàn do lỗi của bên A là bị đơn. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 giữa hai bên; Buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc 1.500.000.000 đồng và phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

**/Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ trình bày:*

Ngày 06/12/2021 ông N, bà Đ với ông T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 120m mặt tiền thuộc thửa số 9, 13, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh BRVT theo Giấy CNQSDĐ số AO 413617, A413622. Giá bán 13.200.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng). Khi ký kết hợp đồng thì đất có khoảng 60m mặt tiền. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng, từ ngày 06/12/2021 đến hết ngày 06/6/2022, ông N , bà Đ có nghĩa vụ phải làm giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại và đồng thời gộp tất cả 120m mặt tiền lại thành một để chuyển nhượng cho ông T. Hiện nay bị đơn đã làm xong giấy CNQSDĐ có 120m mặt tiền theo như thỏa thuận. Nhưng nhà nước không cho nhập thửa. Tuy nhiên bị đơn vẫn đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo giá cả đã thỏa thuận. Nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng, nhưng không đồng ý phạt cọc.

**/Tại các lời khai người làm chứng trình bày:*

+ *Bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà L là con ruột của ông N, bà Đ và đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của ông N và bà Đ, không bổ sung gì thêm.

+ *Bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:* Bà T2 là người viết ký vào hợp đồng đặt

cọc ngày 06/12/2021 với tư cách là người làm chứng. Bà T2 xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của ông T là đúng và không bổ sung gì thêm.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 108/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc N, bà Lê Thị Đ với ông Phạm Mạnh T.

Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả cọc và bồi thường vi phạm hợp đồng cho ông Phạm Mạnh T 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

**/Ngày 05/11/2024 bị đơn ông N, bà Đ có đơn kháng cáo bản án, với nội dung:* Đề nghị xử lại vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông 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; 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. Phía bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo là biết có một phần lỗi nên đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

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 giữa hai bên phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Qua bị đơn cung cấp tài liệu là vi bằng thể hiện nội dung các thửa đất chuyển nhượng không thể nhập thửa được mà tòa án sơ thẩm tuyên phạt cọc là không có căn cứ; Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc, không phạt cọc;

## 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 nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:*

Ngày 06/12/2021 ông N, bà Đ (bên A) với ông T (bên B) ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất có chiều rộng mặt tiền là 120m x chiều dài hết đất ở

thửa đất số 23, 9, 13, 39, 12 tờ bản đồ 34 (mới là thửa 30,21, 37, 138, 419, tờ bản đồ 113) đã được cấp giấy CNQSDDĐ và thửa 420 tờ bản đồ 113 chưa được cấp giấy CNQSDĐ đất tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện C; giá bán 13.200.000.000 đồng, đặt cọc 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận cam kết như sau:

+Bên A làm giấy tờ và hợp thửa, ra sổ đỏ có 300m$^2$ thổ cư trong thời gian 6 tháng là đến ngày 6/6/2022 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, trả hết số tiền còn lại.

+Bên B không mua thì mất cọc; bên A không bán thì bồi thường 2 lần tiền cọc.

Đến ngày 6/6/2022 bên A không ra công chứng ký hợp đồng, lấy lý do: Cơ quan nhà nước chưa cho nhập thửa và lên thổ cư;

Nguyên đơn cho thêm 6 tháng nữa để hoàn thành giấy tờ ra công chứng là đến ngày 6/12/2022 nhưng bị đơn vẫn chưa đi làm giấy tờ;

*/ Căn cứ hồ sơ UBND cung cấp cho tòa, thì thấy:

Đến ngày 22/12/2023 (1 năm sau) bị đơn mới đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 113 (có 33,13m mặt tiền, trong 120m mặt tiền đã thỏa thuận bán cho nguyên đơn)

Đến ngày 20/6/2024 bị đơn được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất này. Bị đơn đã vi phạm về thời hạn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như vậy không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất là L1 hoàn toàn do bị đơn, trong thời gian thỏa thuận, không muốn bán nữa nên kéo dài thời gian làm giấy tờ; Nay giá đất tại địa phương giảm mạnh thì bị đơn làm giấy tờ và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 328 và 423 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021, buộc bị đơn phải trả cọc 1.500.000.000 đồng và phạt cọc 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 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 Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ phải chịu đối với số tiền phải trả 3 tỷ = 72.000.000 đồng + ( 2% x 1.000.000.000 đồng) = 92.000.000 đồng, tuy nhiên ông N, bà Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho ông Phạm Mạnh T tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0001994 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng là người cao tuổi nên được miễn và được hoàn trả lại tiền tạm ứng 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 và 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 bị đơn ông N, bà Đ; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 423 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 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 Phạm Mạnh T đối với ông Nguyễn Ngọc N, bà Lê Thị Đ.

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc N, bà Lê Thị Đ với ông Phạm Mạnh T.

+Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Mạnh T số tiền  3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí hết 5.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị Đ được miễn toàn bộ án phí.

+Hoàn trả cho ông Phạm Mạnh T tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0001994 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được miễn;

+Hoàn trả cho ông N, bà Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001636 ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, 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 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/6/2025.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Trịnh Hoàng Anh**

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TA,VKSND h. Châu Đức;
- CCTHADS h. Châu Đức
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.