

Bản án số 63/2025/DS-PT

Ngày 9/4/2025

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

-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 Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 9/4/2025, 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 3/2025/TLPT-DS ngày 7 tháng 1 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025; Giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* ông Nguyễn Minh L, sinh 1997; Địa chỉ: M tổ C, ấp T, xã P, huyện L (nay là huyện L) tỉnh BRVT.(có mặt)

2.*Bị đơn:* bà Lý Thị Thiên K, sinh năm 1980; Địa chỉ: tổ A ấp P, xã P, huyện L (nay là huyện L). Có mặt

3.*Người làm chứng:* ông Bùi Sơn Á, sinh năm 1987; Địa chỉ: E khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L). (có mặt)

4. Người kháng cáo: *Nguyên đơn* ông Nguyễn Minh L (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn* ông Nguyễn Minh L trình bày: Ngày 08/01/2022 ông L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa số 598 tờ bản đồ số 06 diện tích 7.594,1m² do bà Nguyễn Thị N đứng tên đất, số tiền mặt đặt cọc đưa cho bà Lý Thị Thiên K (là người đại diện của bà N) là 550.000.000đ có làm giấy giao tiền; Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bà K đồng ý bán

cho ông L diện tích là 1.000m² đất trồng cây hàng năm, khi tách thửa nhà nước yêu cầu 1.000m² phải có tối thiểu 100m² đất thổ cư thì mới cho tách nên bà K đã đo đạc bản vẽ và nộp ở Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ 700m² thổ cư và bà K yêu cầu ông L chuyển tiền ứng thêm 232.800.000đ để đóng tiền thuế để lên 400m² thổ cư cho 1.000m², số tiền này đã chuyển khoản cho bà K vào ngày 02/3/2022 qua số tài khoản 17746527, Chủ tài khoản là bà Lý Thị Thiên K tại ngân hàng M với nội dung “*Nguyen Minh L1 chuyen tien tho cu long tan cho ly thi thien k 232.8 trieu*” Trước đó, dù ông L đã nhiều lần yêu cầu bà K trả lại số tiền thổ cư mà ông L đã đóng nhưng bà K chỉ trả 500.000.000đ và không chấp nhận trả lại số tiền thổ cư mà ông L đã chuyển trước đó; Nay ông L khởi kiện yêu cầu: Buộc bà K trả lại số tiền ông L đã đặt cọc là 50.000.000đ và số tiền ông L đã chuyển khoản đóng thuế lên thổ cư 232.800.000đ, tổng là 282.800.000 đồng.

** Tại các bản khai bị đơn bà Lý Thị Thiên K trình bày:* Đầu năm 2022, bà K có đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² trên 7.594,1m² thuộc thửa số 598, tờ bản đồ số 06 xã L huyện Đ của bà Nguyễn Thị N, giá bán là 2.800.000.000đ và đã đặt cọc là 2.400.000.000đ.

Bà N có ủy quyền cho ông Bùi Sơn Á, sau khi tách thửa xong thì bà K sẽ đưa hết số còn lại 400.000.000đ; Bà K tự chia diện tích 4.000m² thành 4 lô đất nhỏ và bán 01 lô cho bà Nguyễn Thị Ánh P với giá 750.000.000đ (đã nhận cọc là 100.000.000đ). Khoảng tháng 05/2022, bà K bán 02 lô cho bà H (không nhớ rõ họ và tên) với giá 1.700.000.000đ (đã nhận cọc 200.000.000đ). Vào khoảng 05-2022, bà K bán lô còn lại trong tổng 4 lô cho bà Nguyễn Thị N1 với giá 850.000.000đ (đã nhận cọc 100.000.000đ); Tháng 3 năm 2022, sau khi bà P đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà K thì có bán lại cho ông L (cụ thể như thế nào bà K không biết), bà K chỉ biết ông L đã chuyển tiền cọc cho bà K 3 lần với số tiền là 550.000.000đ (trong số tiền này thì có 100.000.000đ mà bà P đã đặt cọc trước đó cho bà K); Cuối năm 2022, khi bà K thực hiện thủ tục tách 4.000m² thành 4 lô nhỏ để ra Giấy CNQSDĐ thì nhà nước thông báo đất không tách thửa được. Cuối năm 2023, nhà nước có nghị định cho tách đất sổ hồng nhưng phải phối hợp với kinh tế hạ tầng thì mới tách được. Nhưng ông L đã tự lên thổ cư 400m² trên phần đất 1.000m² mà bà K bán cho bà P nên không thể tách 1.000m² trên ra Giấy CNQSDĐ. Việc ông L và ông Á tự ý lên 400m² thổ cư trên 1.000m² mà bà K bán cho bà P thì bà K hoàn toàn không biết. Ngày 02/11/2023, bà K đã trả lại cho ông L số tiền nhận cọc 500.000.000đ, còn 50.000.000đ bà K đang giữ. Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà K đồng ý trả 50.000.000đ tiền cọc, không đồng ý trả lại số tiền 232.800.000đ mà ông L đã chuyển khoản cho bà K vì số tiền này bà K đã chuyển cho ông Bùi Sơn Á để ông Á lên 400m² thổ cư thửa đất theo như yêu cầu của ông L và hiện nay đất đã được lên thổ cư theo như trong Giấy CNQSDĐ do bà Nguyễn Thị N đứng tên.

** Người làm chứng ông Bùi Sơn Á trình bày:* Ngày 03/3/2022 bà K có chuyển cho ông Á số tiền 407.460.000đ với mục đích là để cho ông Á đóng tiền lên 700m² thổ cư trong diện tích đất do bà N đứng tên và ông Á đã làm xong việc; Ông Á biết việc bà K mua của bà N 3.000m² rồi nhờ ông Á lên 300m² thổ cư và bà K có bán cho ông L 1.000m² thì bà K nhờ ông Á giúp lên 400m² cho ông L. Sau đó ông L chuyển 232.800.000đ cho bà K thì bà K chuyển cho ông Á để giúp lên thổ cư cho ông L. Việc ông L chuyển 232.800.000đ cho bà K để lên 400m² thổ cư và bà K đã thực hiện

đúng theo yêu cầu của ông L nên bà K không còn trách nhiệm với ông L. Do bận việc nên ông L xin được vắng mặt không tham gia phiên tòa.

+*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ*; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” đối với bà Lý Thị Thiên K.

+Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Thị Thiên K về việc đồng ý trả cho ông Nguyễn Minh L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

+Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc yêu cầu bà Lý Thị Thiên K phải trả số tiền lên thổ cư 232.800.000 đồng.

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

*/Ngày 4/10/2024 Nguyên đơn ông Nguyễn Minh L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Yêu cầu xét xử lại vụ án sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự đã được Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ và đã có mặt đầy đủ, 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 và 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: Bà K đã nhận của ông L tiền cọc và 232.800.000 đồng để làm thủ tục lên đất thổ cư; Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không thành thì bà K phải trả lại tiền cọc và tiền làm thủ tục lên đất thổ cư cho ông L; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa 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 ông L 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 08/01/2022 ông L với bà K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần của thửa số 598/4.000m² Giá bán 750.000.000đ; Bà K đã nhận cọc 550.000.000 đồng.

Đất trồng cây lâu năm không thể tách thửa được nên ông L chuyển cho bà K số tiền 232.800.000đ để lên đất thổ cư 400m².

Do đất nhà nước không cho tách thửa sang tên nên ông L yêu cầu bà K trả lại 550.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lên thổ cư 232.800.000đ nhưng bà K chỉ trả 500.000.000đ đặt cọc còn thiếu lại tiền cọc 50.000.000đ và 232.800.000đ tiền lên đất thổ cư không trả thì ông L có quyền khởi kiện yêu cầu bà K trả lại 50.000.000đ và 232.800.000đ là có căn cứ.

Bà K cho rằng: Số tiền 50 triệu tiền cọc còn thiếu thì đồng ý trả, còn 232.800.000đ để lên đất thổ cư thì bà K đã giao cho ông A và ông A đã làm thủ tục lên đất thổ cư theo đúng yêu cầu của ông L nên bà K không đồng ý trả.

[2.1] Về số tiền đặt cọc 50.000.000đ:

Việc chuyển nhượng đất không thể thực hiện được do cơ quan nhà nước không cho tách thửa sang tên, nên bà K đã trả lại 500.000.000đ, còn 50.000.000đ thì bà K đồng ý trả lại, nên ghi nhận sự tự nguyện của bà K.

[2.2] Về số tiền chuyển đổi lên đất thổ cư 232.800.000đ:

Bà K đã nhận của ông L là mục đích để chuyển đổi từ đất trồng cây lên đất thổ cư 400m² (trong tổng số 1.000m² mà bà K bán cho ông L) để được tách thửa sang tên, nhưng nhà nước không cho tách thửa sang tên, do đó các bên không chuyển nhượng đất và sang tên được là do khách quan, không bên nào có lỗi; đất đã được lên thành đất thổ cư nhưng không sang tên được thì đất thổ cư vẫn là của bà K; Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đất giữa ông L với bà K vô hiệu, do khách quan, không bên nào có lỗi nên không tính bồi thường;

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, quy định “... Các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...” Do đó bà K phải trả lại tiền cọc và tiền lên đất thổ cư cho ông L.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên người nhận tiền không trả lại số tiền lên thổ cư là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; Nên sửa phần này.

[3] 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:

Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên Bà Lý Thị Thiên K phải chịu án phí là 282.800.000 đ x 5% = 14.140.000 đồng.

+ Ông L được trả lại tiền tạm ứng án phí 7.070.000đ theo biên lai thu số 0004872 ngày 12/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được Tòa án chấp nhận nên ông L không phải chịu và được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002960 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm **số 58/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/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 Nguyễn Minh L đối với bà Lý Thị Thiên K.

+Bà Lý Thị Thiên K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh L số tiền 282.800.000 đồng. (Hai trăm tám mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thị Thiên K phải chịu án phí là 14.140.000 đồng. (mười bốn triệu, một trăm bốn mươi ngàn đồng)

Ông Nguyễn Minh L được trả lại tiền tạm ứng án phí 7.070.000đ theo biên lai thu số 0004872 ngày 12/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0002960 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 9/4/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. L;
- THADS h. L
- Dương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hoàng Anh