

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày 14 – 01 - 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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – 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 Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 01 năm 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 218/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 342/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 331/2024/QĐPT- DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Trung H, sinh năm 1981 (có mặt);
HKTT: Tổ 8, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang.
Địa chỉ: F T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1982 (có mặt);
Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1954 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Bà Lưu Ngọc T1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1985 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: 1 L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2023 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Trung H trình bày:

Vào ngày 14/07/2022 ông Lê Trung H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ba của ông P là ông Nguyễn Văn T đứng tên. Diện tích nhận chuyển nhượng là 1.812,6m² thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 15 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá thỏa thuận là 950.000.000đ (chín trăm năm mươi triệu đồng). Khi thỏa thuận ông P cam đoan đất đứng tên ông T nhưng đã tặng cho lại ông P từ lâu, không ai tranh chấp và ông P đã trao đổi với ông T cùng mẹ ông P là bà Phạm Thị H1. Tin lời nói của ông P nên ông H đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng), hai bên ký hợp đồng đặt cọc ghi ngày 14/7/2022 bên nhận cọc là ông P, bên đặt cọc là ông H. Ông H đã giao đủ số tiền cọc cho ông P cùng vợ là bà Lưu Ngọc T1 nhận, hẹn 07 tháng sau giao số tiền còn lại khi ông P tách thửa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

Do thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình, chưa được chuyển quyền cho ông P, nên ông H gặp ông T lập lại hợp đồng đặt cọc mới thay đổi bên bán và nhận cọc là ông T, ông T cùng vợ là bà H1 và ông P đều thống nhất đồng ý ký lại hợp đồng đặt cọc. Vì muốn nhận hết số tiền còn lại mà không phải ra công chứng hợp đồng, nhiều lần ông T, ông P cam kết đất không tranh chấp, chỉ lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay, yêu cầu ông H giao hết số tiền còn lại nhưng ông H không đồng ý.

Trong thời hạn đặt cọc ông H đã vay mượn tiền để hoàn thành số tiền còn lại cho ông P, ông T, mong muốn được ông P, ông T tách thửa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nhưng gia đình ông P cứ hẹn dần không hợp tác, cố tình né tránh. Khi hết thời hạn đặt cọc gia đình ông P thách thức, không chịu thực hiện.

Nay, ông Lê Trung H yêu cầu ông Nguyễn Văn P cùng với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H1 phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 130.000.000đ, bồi thường gấp 03 lần là 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng, yêu cầu trả 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi suất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 15 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của ba mẹ ông Nguyễn Văn P là ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1 tặng cho, hợp đồng tặng cho chưa hoàn thành, ông P chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 14/07/2022 do cần tiền, ông P có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung H, diện tích chuyển nhượng là 1.812,6m² thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 15 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, giá thỏa thuận là 950.000.000đ. Khi thỏa thuận, ông P có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H xem, ông H biết đất do ba của ông P là ông T đứng tên hộ

gia đình. Ông H đồng ý mua và nói sẽ chờ khi nào tách thửa được thì hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nên hai bên thỏa thuận việc đặt cọc, ông H đặt cọc số tiền 130.000.000đ, ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022.

Do đất đứng tên hộ gia đình không tách thửa hoàn thành thủ tục được, ông H yêu cầu lập lại hợp đồng đặt cọc cho đúng chính chủ ghi lại ngày theo hợp đồng cũ, ông P cùng ông T, bà H1 ký lại hợp đồng theo yêu cầu ông H. Khi có hợp đồng, ông H khởi kiện tranh chấp.

Ông P không vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc không tiến tới ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do vướng thủ tục chưa tách thửa được. Ông P vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu ông H hủy hợp đồng ông P chấp nhận trả lại số tiền nhận cọc và hỗ trợ thêm 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), không chấp nhận yêu cầu của ông H về phạt cọc và tính lãi suất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T là ba ruột của ông Nguyễn Văn P. Quyền sử dụng đất là của ông T, ông T đã tặng cho ông P nhưng chưa hoàn thành thủ tục tặng cho. Ông P chuyển nhượng đất cho ông Lê Trung H, ông T không biết và cũng không nhận tiền cọc của ông H. Ông H có gặp ông T yêu cầu ông T ký lại hợp đồng đặt cọc cho đúng chính chủ để ông H làm giấy tờ. Ông T ký giúp ông H, không biết gì về việc mua bán, đặt cọc, ông T không chấp nhận yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

-Bà Phạm Thị H1 trình bày: Bà Phạm Thị H1 là vợ của ông Nguyễn Văn T. Quyền sử dụng đất là của vợ chồng bà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, vợ chồng bà đã chia cho các con nhưng chưa hoàn thành thủ tục do đất cấp cho hộ gia đình cần chữ ký của các thành viên. Bà H1 không chuyển nhượng đất cho ông Lê Trung H, không nhận tiền cọc của ông H. Ông H có yêu cầu bà H1 cùng chồng là ông T ký giấy đặt cọc để ông H làm thủ tục nên bà H1 có cùng ông T ký giúp ông H, không biết ký để ông H khởi kiện, bà H1 không chấp nhận yêu cầu của ông H.

-Bà Lưu Ngọc T1 trình bày: Bà Lưu Ngọc T1 sống với ông Nguyễn Văn P, không đăng ký kết hôn. Quyền sử dụng đất là của ba mẹ cho ông P, ông P chuyển nhượng nhận tiền cọc, bà T1 không biết, không liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn P.

-Tuyên bố hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ghi ngày 14/7/2022, bên nhận cọc là Nguyễn Văn P, bên đặt cọc là Lê Trung H nội dung đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1812,6m² thửa đất số 15 tờ bản đồ số 80 tại xã S, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 436576 ngày 19/10/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ghi ngày 14/7/2022, bên nhận cọc là Nguyễn Văn T, bên đặt cọc là Lê Trung H nội dung đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1812,6m² thửa đất số 15 tờ bản đồ số 80 tại xã S, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

N 436576 ngày 19/10/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Lê Trung H số tiền cọc đã nhận là 130.000.000đ. (Một trăm ba mươi triệu đồng)

- Ghi nhận việc ông P tự nguyện hỗ trợ cho ông H số tiền 70.000.000đ. (Bảy mươi triệu đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trung H về việc yêu cầu ông Lê Văn T3, bà Phạm Thị H1 cùng có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền cọc 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng) tiền cọc; 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) tiền phạt cọc và 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền lãi suất.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trung H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P bồi thường số tiền phạt cọc là 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) và lãi suất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17-7-2024, nguyên đơn ông Lê Trung H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán đất cùng ghi ngày 14/7/2022 giữa:

- Bên nhận cọc (bên bán) là ông Nguyễn Văn P, bên đặt cọc (bên mua) là ông Lê Trung H;

- Bên nhận cọc (bên bán) là ông Nguyễn Văn T, bên đặt cọc (bên mua) là ông Lê Trung H;

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.812,6m² thửa đất số 15, tờ bản đồ số 80 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Văn P tự nguyện trả lại cho ông Lê Trung H số tiền cọc 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Trung H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng một số đã thực hiện đúng, một số chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Trung H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, bà Trần Thị T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Ngọc T1 vắng mặt hai lần không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 và Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đồng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] *Về nội dung:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét thấy, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; sửa bản án sơ thẩm số 32/2024/DS- ST ngày 02-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán đất cùng ghi ngày 14/7/2022 giữa:
 - Bên nhận cọc (bên bán) là ông Nguyễn Văn P, bên đặt cọc (bên mua) là ông Lê Trung H;
 - Bên nhận cọc (bên bán) là ông Nguyễn Văn T, bên đặt cọc (bên mua) là ông Lê Trung H;

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.812,6m² thửa đất số 15, tờ bản đồ số 80 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Văn P tự nguyện trả lại cho ông Lê Trung H số tiền cọc 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Trung H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn P phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Lê Trung H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004183 ngày 20 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005074 ngày 18 tháng 7 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong án phí.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14-01-2025)

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Đất Đỏ (nay là H.Long Đất);
- Chi cục THADS H. Đất Đỏ (nay là H. Long Đất);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Thương