

Bản án số 70/2025/DS-PT

Ngày 10/4/2025

“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: Ông Cao Xuân Long

Ông Hoàng Trí Thúc

-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 Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 10/04/2025, 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 290/2024/TLPT-DS ngày 13/12/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2025/QĐPT-DS ngày 17/2/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 51/2025/QĐPT-DS ngày 14/3/2025 ; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ C, Đường P, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ E, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

3.3. Bà Trần Thị Minh P, sinh năm 1991; Địa chỉ: Đường P, tổ C, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ngày 25/4/2024 ông H và ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 351m² thuộc thửa 176, bản đồ 28, tại thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh BRVT, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ, đặt cọc 200.000.000đ, sau 30 ngày là ngày 25/5/2024 hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả đủ số tiền 1.100.000.000 đồng; Đến ngày 27/4/2024 thì ông H muốn công chứng sớm cho người thứ 3 đứng tên, các bên hẹn ra công chứng tại Phòng công chứng dưới TP .; Nhưng bên ông T1, ông T đi nữa chừng bỏ về, không chấp nhận công chứng cho người thứ 3. Sau đó bên ông T1, ông T yêu cầu phải trả lại 2% tiền môi giới mà trước đó ông T đã trả nhưng ông H không đồng ý.

Ngày 23/5/2024 ông T1 (ông T) điện thoại cho ông H nói không bán nữa; Ông H nói không bán thì phải đền cọc. Gần đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng ông H có nhắn tin cho ông T1 đến Văn Phòng C tại P để công chứng. Đến ngày 25/5/2024 thì ông H đến Văn phòng C nhưng ông T1, ông T không đến. Đến trưa thì ông H có nói với ông T là không bán thì trả lại tiền cọc cho ông H, ông T nói kêu bên môi giới trả lại cho ông T số tiền 26.000.000đ tiền môi giới. Do ông T không có thiện chí trả lại cọc; Nay ông H khởi kiện yêu cầu tòa án:

+Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2024 được ký kết giữa ông H với ông T.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ, tổng số tiền là 400.000.000đ.

**/Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông T là anh vợ của ông T1 nên ông T1, bà T2 có nhờ ông T bán thửa đất 176, bản đồ 28 tại thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh BRVT, hai bên chỉ nói miệng với nhau, không thỏa thuận nội dung cụ thể.

Ngày 25/4/2024 tại Cà phê D ở gần nhà thờ P1 gồm có Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Trần Thị Minh P. Ông Nguyễn Văn N có đặt cọc thửa đất; giá chuyển nhượng 1.300.000.000đ, đặt cọc 200.000.000đ, có viết hợp đồng đặt cọc, hẹn sau 30 ngày công chứng hợp đồng, ông N có gọi điện cho một ai đó chuyển tiền. Sau đó có người chuyển tiền cho ông T 200.000.000đ đặt cọc đất, người đó tự xưng là ông H. Sau khi ông T nhận được tiền cọc thì ông N yêu cầu chuyển tiền môi giới cho bà P là 26.000.000đ và ông T đã chuyển cho bà P. Trong giao dịch mua bán đất nếu hợp đồng thành công thì được tiền môi giới 2%, do ông N và ông T là bạn thân nên ông T mới chuyển hết số tiền 26.000.000đ tiền môi giới cho bà P.

Ngày 26/4/2024 ông N yêu cầu ông T ghi lại giấy đặt cọc đứng tên ông Nguyễn Văn H, ông N tự ghi và ông T ký tên vào, lúc đó không có mặt ông H. Nội dung đúng như trong giấy đặt cọc ngày 25/4/2024. Còn giấy cọc của ông N thì xé bỏ nên chỉ có bản photo. Việc ký giấy đặt cọc với ông H thì ông T1 không biết.

Sáng ngày 27/4/2024 ông N yêu cầu xuống Phòng công chứng ở V để công chứng. Ông T, ông T1 đi V thì trên đường đi ông T1 phát hiện người đặt cọc mua đất không phải ông N, thì ông T1 không đồng ý bán giá đất đó cho ông H. Ông T thông báo lại cho ông N và ông H là: Ông T1 không bán đất cho ông H với giá như vậy, nên ông T và ông T1 quay về P.

Sau này thỏa thuận lại với ông T1 thì ông T1 đồng ý sang tên cho ông H nhưng bà P phải trả lại cho ông T số tiền 26.000.000đ, tiền môi giới tuy nhiên ông N và bà P không trả lại số tiền này. Do vậy các bên không thực hiện được công chứng sang tên. Số tiền đặt cọc 200.000.000đ ông T chưa đưa lại cho ông T1, bà T2 khoản tiền nào, vì giao dịch công chứng chưa xong.

Nay ông T chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ, không chấp nhận phạt cọc. Ông T yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông N, bà P phải trả lại ông T số tiền 26.000.000đ (bà P là vợ của ông H).

**/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+Ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Vợ chồng ông T1, bà T2 có thửa đất 176, bản đồ 28 tại thôn P, xã T, thị xã P và có nhờ ông Nguyễn Văn T bán giùm, hai bên chỉ nói miệng, không thỏa thuận nội dung cụ thể mà chỉ nói bán giùm.

Sau khi ông T ký đặt cọc với ông N thì ông T1 biết, còn với ông H thì ông T1 không biết nên không đồng ý bán với giá đó cho ông H. Sau thỏa thuận thống nhất thì vợ chồng ông T1 đồng ý bán cho ông H nhưng bà P phải trả lại 26.000.000đ tiền môi giới mà ông T đã chuyển cho bà P. Do các bên không thỏa thuận được nên ông T1 không chuyển nhượng đất nữa, ông T1 cũng không ký hợp đồng đặt cọc với ông H. Số tiền 200.000.000đ ông T nhận, vợ chồng ông T1 cũng chưa nhận được khoản tiền nào.

+Ông Nguyễn Văn N trình bày:

Thửa đất mà ông T1, bà T2 đứng tên cũng chính ông N là người giới thiệu mua. Do ông T có nhu cầu bán đất nên ông N có giới thiệu ông Nguyễn Văn H mua đất. Ngày 25/4/2024 do ông H có việc bận nên ông N đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông T, ông H đã chuyển tiền đặt cọc 200.000.000đ cho ông T. Sáng ngày hôm sau ông N soạn lại hợp đồng đặt cọc đưa cho ông H ký tên và đưa lại cho ông T ký tên, còn giấy đặt cọc giữa ông N với ông T hủy bỏ nên các bên đã xé bỏ giấy đặt cọc này. Sau đó ông T có chuyển cho ông N tiền môi giới là 2% tương ứng với số tiền 26.000.000đ, lúc này do tài khoản của ông N không chuyển được nên ông N yêu cầu chuyển tiền cho bà P (vợ ông H). Ông N có bớt cho vợ chồng ông H 13 triệu để làm giấy tờ, số tiền lại còn bà P đã chuyển lại cho ông N đầy đủ. Đây là tiền ông N môi giới được hưởng nên không chấp nhận trả lại số tiền của ông T.

**/ Bà Trần Thị Minh P trình bày:* Chồng bà P là ông Nguyễn Văn H có đặt cọc chuyển nhượng đất với ông T, lúc ông N ký hợp đồng đặt cọc cũng có mặt bà P nhưng toàn bộ giao dịch là ông H đứng tên. Bà P thừa nhận ông T có chuyển cho bà P số tiền là 26.000.000đ nhưng đây là tiền môi giới bán đất của ông N, bà P chỉ nhận giùm cho ông N. Sau đó ông N có bớt cho vợ chồng bà P số tiền 13.000.000đ để làm giấy tờ, số tiền còn lại 13 triệu bà P đã chuyển lại đủ cho ông N. Bà P không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T.

**/ Bà Nguyễn Thị T2 không thu thập được lời khai: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa.*

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn T:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn T.

+ Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

+Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

+Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Minh P trả số tiền môi giới bán đất là 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng).

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

*/Ngày 23/8/2024, nguyên đơn ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xử lại vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Tòa án đã tổng 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 và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. 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: Ngày 25/4/2024 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất 351m² ở Thửa đất số 176; Giá 1,3 tỷ đồng; Bị đơn đã nhận cọc 200 triệu đồng, hẹn đến ngày 25/5/2025 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng; Nhưng bị đơn không đến phòng công chứng là vi phạm thỏa thuận; Về thỏa thuận tạo điều kiện thuận lợi cho nguyên đơn ký chuyển nhượng cho người thứ 3 thì thỏa thuận không rõ ràng; Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, 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, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông H 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:

[2.1] Về yêu cầu trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc có nội dung:

Ngày 25/4/2024 Ông Nguyễn Văn H (bên mua là A) có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T (bên bán là B) để đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 351m² ở thửa 176 tờ bản đồ 28 đất tọa lạc tại thôn P, xã T, huyện T (nay là TP .) tỉnh BRVT. Giá bán là 1,3 tỷ; ông T đã nhận tiền cọc 200.000.000đồng; Hẹn đến ngày 25/5/2024 sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên; Bên A không ra ký và không mua thì mất cọc; Bên B không ra ký, không bán, đất tranh chấp thì bồi thường 2 lần tiền cọc là 400 triệu đồng; Bên B cam kết tạo mọi điều kiện cho bên A thực hiện việc chuyển nhượng cho người thứ 3...

Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 25/5/2014 hai bên hẹn ra công chứng ký hợp đồng, sang tên; Nhưng ông T thừa nhận không đến phòng công chứng theo yêu cầu của ông H; V cho rằng: Ông H đề nghị ký chuyển nhượng cho người thứ 3 thì ông T không đồng ý; Còn ông H cho rằng: Nếu không ký cho người thứ 3 thì ra công chứng để ký hợp đồng sang tên cho ông H nhưng ông T cũng không ra.

Như vậy, việc ông T không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận là đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về thời gian ra công chứng ký hợp đồng và ký chuyển nhượng cho người thứ 3; Do đó ông H có quyền khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc với ông T và buộc ông T phải trả lại tiền cọc, phạt cọc là có căn cứ, được pháp luật quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần hủy hợp đồng đặt cọc này, lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định là do ông T không thực hiện thỏa thuận. Vì vậy, ông T phải trả lại 200 triệu tiền cọc và phạt cọc 200 triệu.

[2.2] Xét Về yêu cầu của ông T buộc ông N, bà P phải trả lại cho ông T số tiền môi giới bán đất là 26.000.000 đồng.

Xét thấy: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận tiền môi giới là 2% = 26.000.000đ, đây cũng là tập quán quy ước tại địa phương của giới bất động sản.

Ông N là người giới thiệu cho ông H mua đất của ông T, việc giới thiệu đã xong, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc và người bán đất là ông T cũng đã tự nguyện chuyển tiền môi giới cho ông N thông qua bà P, không bị ép buộc. Bà P đã đưa cho ông N 13 triệu, còn 13 triệu ông N đồng ý để bà P làm thủ tục giấy tờ khi chuyển nhượng sang tên, tuy nhiên việc chuyển nhượng đất không thành thì bà P có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông T; Do đó yêu cầu này của ông T chỉ chấp nhận một phần.

[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 Nguyễn Văn T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 650.000 đồng theo biên lai thu số 0003413 ngày 12/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh BRVT. Ông Nguyễn Văn T còn phải nộp số tiền án phí là 19.350.000 đồng (mười chín triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng)

+ Bà Trần Thị Minh P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 đồng x 5% = 650.000 đồng.(sáu trăm năm mươi ngàn đồng)

+ Ông Nguyễn Văn H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003337 ngày 12/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh BRVT.

***/Án phí dân sự phúc thẩm:**

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí, được 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: Chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; **Chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã P, như sau:**

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/4/2024 ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn T.

+ Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần phản tố của ông Nguyễn Văn T:

+Buộc bà Trần Thị Minh P có nghĩa vụ trả số tiền môi giới bán đất cho ông Nguyễn Văn T là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng).

3. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 19.350.000 đồng. (Mười chín triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng)

+ Ông Nguyễn Văn H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003337 ngày 12/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh BRVT.

+Bà Trần Thị Minh P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 650.000 đồng.(sáu trăm năm mươi ngàn đồng)

4.Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông H được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003651 ngày 23/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh BRVT.

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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 10/4/2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. P
- THADS TP. P
- Đường sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh