

Bản án số: 307/2024/DS-PT

Ngày: 10-7-2024

V/v: Tranh hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tâm

ông Trần Thanh Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2024/TLPT-DS, ngày 10 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; do Bản án số 40/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2024/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Trần Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2023); có mặt.

- Bị đơn: anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Q, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Người kháng cáo: anh Nguyễn Văn N là nguyên đơn và chị Trần Thị Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn - ông Nguyễn Văn S trình bày:* Ngày 15/4/2022 ông và vợ chồng anh N, chị Q ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 700 m<sup>2</sup> (ngang 10 m, dài 70 m), thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 37 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng anh N đứng tên với giá 1.390.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho vợ chồng anh N số tiền 140.000.000 đồng. Khi thỏa thuận hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh N nói thửa đất của em trai anh N có lấn qua đất của vợ chồng anh N 0,5 m ở phía hậu, thực tế mặt hậu chỉ có 9,5 m; nên sẽ điều chỉnh lại cho đủ 10 m, xong sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày. Do vợ chồng anh N không điều chỉnh giấy đất đủ 10 mét mặt hậu như cam kết nên ông không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đất. Nay ông S yêu cầu vợ chồng anh N, chị Q trả lại số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng.

*Bị đơn - anh N, chị Q trình bày:* Anh chị thừa nhận ngày 15/4/2022 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích ngang 10 m, dài 70 m như ông S trình bày, vợ chồng anh chị có nhận tiền cọc và cam kết thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng như ông S1 khai. Tuy nhiên, về diện tích đất thực tế của anh chị mặt tiền dài 10 m, mặt hậu dài 9,5 m, chiều dài 70 m như trong trích lục bản đồ thửa đất và giấy đất. Khi thỏa thuận sang nhượng anh chị chỉ sang nhượng diện tích đất như trong giấy CNQSDĐ, không có việc cam kết đòi lại 0,5 mét đất mặt hậu của em trai anh như ông S trình bày. Còn việc hợp đồng đặt cọc ghi mặt tiền và mặt hậu đều 10 mét là do người viết hộ hợp đồng không xem bản trích lục bản đồ, chỉ ước chừng nên ghi như vậy, trên thực tế đất của anh chị có bao nhiêu thì chuyển nhượng hết. Khi đến hạn cuối ký hợp đồng anh chị báo cho ông S để ra công chứng nhưng ông S đòi phải trích lục đủ 10 mét mặt hậu mới đồng ý mua nên hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay anh chị chỉ đồng ý trả cho ông S số tiền 112.000.000 đồng, do anh chị đã trả cho người môi giới bán đất hết 28.000.000 đồng.

*Bà C là vợ ông S trình bày:* bà có cùng ý kiến và yêu cầu như ông S.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 23-4-2024 của Tòa án nhân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275, khoản 1 Điều 328, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với anh Nguyễn Văn N.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn S đối với anh Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q bồi thường thêm số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

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

Ngày 07-5-2024 và ngày 08-5-2024 anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp ông Nguyễn Văn S không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì xem như mất cọc.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết và thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông S và vợ chồng anh N ký kết vào ngày 15/4/2022; theo đó ông S1 đặt cọc cho vợ chồng anh N số tiền 140.000.000 đồng; hai bên cam kết trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Hợp đồng đặt cọc ghi diện tích đất sang nhượng có chiều ngang mặt tiền, mặt hậu đều 10m; tuy nhiên thực tế đất của ông S theo giấy CNQSDĐ và trích lục bản đồ thể hiện mặt hậu chỉ có 9,5m, nên ông S không đồng ý nhận chuyển nhượng mà yêu cầu vợ chồng anh N điều chỉnh trích lục thửa đất đảm bảo mặt hậu phải đủ 10m mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Do hai bên không thống nhất về diện tích chuyển nhượng nên không đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Xét việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất là do sự nhầm lẫn khi hai bên thỏa thuận đặt cọc vào ngày 15/4/2022; thực tế đất của vợ chồng anh N mặt hậu chỉ có 9,5m mặt tiền đủ 10m nhưng khi viết hợp đồng đặt cọc người viết dùm không xem bản trích lục thửa đất nên ghi không đúng với thực tế; đây là sự nhầm lẫn của người viết dùm giấy đặt cọc làm cho các bên tham gia hợp đồng

hiều khác nhau, không có sự thống nhất. Hợp đồng đặt cọc ghi diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất thực tế nên hợp đồng này vô hiệu do nhầm lẫn, nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận; cả hai bên đều không có lỗi nên không ai phải có trách nhiệm bồi thường. Số tiền mà vợ chồng anh N giao cho người môi giới khi hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng anh N có quyền đòi lại nếu có yêu cầu. Vợ chồng anh N có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông S như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định của pháp luật vợ chồng anh N phải chịu án phí theo mức có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông S và ông S phải chịu án phí theo mức có giá ngạch trên số tiền không được Tòa án chấp nhận. Do ông S là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho ông S là đúng với điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vợ chồng anh N chỉ phải chịu án phí theo mức không có giá ngạch là không đúng, cấp phúc thẩm sửa án về nội dung này.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q; chấp nhận phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

[4] Về án phí: anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q; sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

Áp dụng các điều 126, 328, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với anh Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại tổ D ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh giữa ông Nguyễn Văn S đối với anh Nguyễn Văn N vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q bồi thường số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S được miễn.

Anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q phải chịu 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị Q mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0014112 ngày 07/5/2024 (chị Q) và số 0014128, ngày 08/5/2024 (anh N) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

3. Những phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện GD;
- CCTHADS huyện GD;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Đỗ Văn Thịnh**