

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 25/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 5 - 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 NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Anh Trang** - Ông **Hàng Lâm Viên**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Phó Hà Vy** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2025/QĐ-PT ngày 25/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-PT ngày 15/5/2025:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 2002. (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh H: Bà **Nguyễn Thị Cẩm T**, sinh năm 1989. (Có mặt);

Địa chỉ: Số I đường số H, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Trần Đình P**, sinh năm 1964. (Có mặt);

Bà **Tổng Thị Mỹ L**, sinh năm 1967. (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tổng Thị Mỹ L: Ông **Trần Đình P**, sinh năm 1964. (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố F, phường Đ, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình P: Ông **Đặng T1**, sinh năm 1962. (Có mặt).

Địa chỉ: Số B T, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông **Lê Văn O**, sinh năm 1978. (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà **Lê Thị Ngọc M**, sinh năm 1969. (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Lê Minh H** là nguyên đơn và ông **Trần Đình P** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Minh H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 16/3/2022 tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, ông Lê Minh H có ký với ông Trần Đình P hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất với diện tích là 4ha (40.000m²) trong đó diện tích được cấp sổ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông Trần Đình P là 2,6ha (26.000m²) với giá trị giao dịch là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng). Ông Lê Minh H sẽ đặt cọc trước cho bên ông Trần Đình P là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Các bên có thỏa thuận là sau khi ông Trần Đình P lấy sổ đang thế chấp tại Ngân hàng, hai bên sẽ tiến hành đo đạc lại diện tích đất, khi hai bên thống nhất thì sẽ tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng theo quy định pháp luật.

Đến ngày 21/4/2022, ông Trần Đình P yêu cầu ông Lê Minh H cho ông Trần Đình P ứng cọc lần 2 để ông P xoá thế chấp và gửi thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để hai bên ký hợp đồng mua bán. Ông H có giao cho cha ruột là ông Lê Văn O giao cho ông Trần Đình P số tiền tạm ứng cọc lần 2 là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau đó, ông P gửi thông tin các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông P và bà vợ là bà Tổng Thị Mỹ L đang là chủ sử dụng đất hợp pháp cho ông H bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 144, 374, tờ bản đồ số 53, diện tích 6.858m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 53, diện tích 501m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 78, 80, 81, 112, tờ bản đồ số 135, diện tích 372m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 67,68,69,70, tờ bản đồ số 135, diện tích 831m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 28,72,74,75,76, tờ bản đồ số 135, diện tích 802m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 29, 30, 31, 71, tờ bản đồ số 135, diện tích 837m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.497m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 154 tờ bản đồ số 53, diện tích 404m²;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 53, diện tích 6.294m².

Sau khi kiểm tra các giấy chứng quyền sử dụng đất thì ông Lê Minh H phát hiện diện tích đất của ông Trần Đình P chỉ có tổng cộng 22.396 m², không đúng so với diện tích ban đầu hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do diện tích đất thực tế đứng tên ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L bị chênh lệch quá nhiều so với thỏa thuận nên ông Lê Minh H đã yêu cầu ông Trần Đình P:

Một là, ông Trần Đình P phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và số tiền phạt cọc vì mục đích hợp đồng không đạt được theo như thỏa thuận.

Hai là, căn cứ theo giá trị của diện tích đất thực tế mà ông Trần Đình P đang có để bán đúng giá cho ông Lê Minh H là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), ông Lê Minh H sẽ thanh toán 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) còn lại cho ông Trần Đình P. Tuy nhiên, ông Trần Đình P không có thiện chí, vẫn không trả lời về yêu cầu của ông Lê Minh H. Vì vậy, ông Lê Minh H khởi kiện ra Toà án nhân dân thành phố Phan Rang - T yêu cầu cụ thể như sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/3/2022 giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P;

Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải trả lại cho ông Lê Minh H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã đưa khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 và số tiền tạm ứng cọc lần 2 ngày 21/4/2022 là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải trả cho ông Lê Minh H số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tương ứng với thỏa thuận hai bên quy định tại mục 2.b điều 4 - Hợp đồng đặt cọc do mục đích đặt cọc không đạt được tại Điều 3.

Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải thanh toán khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) với lãi suất 10%/năm, cụ thể: 1.000.000.000 đồng x 10%/năm x 31 tháng (kể từ ngày 21/4/2022 đến 21/11/2024) = 258.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu đồng).

Đối với số tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 5.887.650 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng) thì nguyên đơn ông Lê Minh H yêu cầu ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải chịu khoản tiền này, vì bị đơn là người có lỗi làm cho giao dịch dân sự bị hủy bỏ.

Nguyên đơn ông Lê Minh H xác nhận ông Lê Văn O là cha ruột của nguyên đơn và việc ông Lê Văn O đến gặp ông Trần Đình P để giao tiền cọc lần 2 ngày 21/4/2022 là theo yêu cầu của ông Lê Minh H nên đề nghị Tòa án không đưa ông Lê Văn O tham gia tố tụng trong vụ án. Bởi vì, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Đình P đều thừa nhận có nhận số tiền ứng cọc lần 2 của ông Lê Minh H (thông qua ông Lê Văn O giao). Vì vậy, nguyên đơn ông Lê Minh H đề nghị Tòa án không đưa ông Lê Văn O tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Đình P trình bày:

Ngày 16/3/2022, ông (bên B) có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Minh H (bên A); theo đó, ông H sẽ đặt cọc cho ông (Trần Đình P) số tiền mặt là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích đặt cọc là ông sẽ chuyển nhượng cho ông H diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận với tổng diện tích thực tế khoảng 4ha (40.000m²) giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) trong đó diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 2,6ha (26.000m²) và thời hạn đặt cọc là 20 ngày ông sẽ lấy sổ đăng thế chấp tại ngân hàng và chuyển

giao cho ông H và ông tiếp tục ra sổ hoàn chỉnh cho ông H. Trong thời gian đặt cọc, ông cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và ông H cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng C.

Ngày 21/4/2022, ông Lê Minh H đã đưa thêm cho ông số tiền ứng cọc lần 2 là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); tại phiên tòa sơ thẩm ông xác nhận là đã hai lần nhận tiền đặt cọc từ ông Lê Minh H với tổng số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau khi đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thì ông H không liên lạc và cũng không thực hiện đúng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký. Mặc dù ông vẫn thiện chí để hai bên tiếp tục hoàn tất các nội dung hợp đồng, nhiều lần ông yêu cầu ông H đến văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết ngày 16/3/2022 nhưng không liên hệ được với ông H. Ông tiếp tục làm thông báo bằng văn bản để gửi cho ông H qua đường bưu điện vào các ngày 02/8/2022 và ngày 10/8/2022 (có xác nhận của bên dịch vụ chuyển phát); đồng thời, chuyển trực tiếp thông báo đến nhà ông H (có chữ ký nhận của người nhà ông H) với nội dung thông báo yêu cầu ông H liên hệ với ông để cùng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất nhưng ông H không đến và cũng không liên lạc với ông.

Vì vậy, ông không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc với ông Lê Minh H. Ông yêu cầu ông Lê Minh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022. Nếu như ông Lê Minh H vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng về mua bán nhà đất đã ký thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) mà ông Lê Minh H đặt cọc mua nhà đất sẽ thuộc về ông.

Đối với số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tương ứng với thỏa thuận hai bên quy định tại mục 2.b điều 4 – Hợp đồng đặt cọc do mục đích đặt cọc không đạt được tại Điều 3 mà ông Lê Minh H yêu cầu thì ông không chấp nhận vì ông hoàn toàn không có lỗi.

Đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại mà ông Lê Minh H đưa ra tại phiên tòa, buộc ông và bà Tống Thị Mỹ L phải thanh toán do vi phạm nghĩa vụ dân sự với số tiền là 258.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu đồng) ông không đồng ý thanh toán, vì vợ chồng ông không vi phạm hợp đồng.

Đối với số tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 5.887.650 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi

đồng) mà nguyên đơn ông Lê Minh H yêu cầu bị đơn phải chịu thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Đình P xác nhận ông Lê Văn O là cha ruột của ông Lê Minh H nên việc ông Lê Văn O đến gặp ông Trần Đình P để giao tiền cọc lần 2 ngày 21/04/2022 là theo yêu cầu của ông Lê Minh H nên ông Trần Đình P đề nghị Tòa án không đưa ông Lê Văn O tham gia tố tụng trong vụ án.

Ông Trần Đình P xác nhận: Bà Tống Thị Mỹ L là vợ của ông. Ngày 04/02/2023 bà Tống Thị Mỹ L đã làm giấy ủy quyền cho ông tham gia tố tụng tại Tòa án và ông được toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Thái Văn P1 trình bày tại “Biên bản lấy lời khai của đương sự” ngày 31/7/2024 như sau:

Ông không có mâu thuẫn gì với ông Lê Minh H và ông Trần Đình P. Ngày 16/3/2022 ông Lê Minh H và ông Trần Đình P có thỏa thuận đặt cọc để mua bán đất, nên có nhờ ông lập hợp đồng đặt cọc và là người ghi nhận ý kiến của hai bên. Những nội dung đánh máy sẵn là do ông soạn trên cơ sở thống nhất giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P. Những nội dung viết tay là do ông viết dựa trên sự thống nhất ý kiến giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P. Thông tin về diện tích của thửa đất là do ông Trần Đình P cung cấp. Đồng thời, tại thời điểm đặt cọc cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa thể kiểm tra được. Sau khi ông soạn xong hợp đồng đặt cọc, ông Trần Đình P và ông Lê Minh H đã tự đọc lại biên bản, ghi thêm ý kiến bổ sung và ký tên. Sau khi lập xong hợp đồng đặt cọc thì ông không biết giữa ông Trần Đình P và ông Lê Minh H có thỏa thuận nào khác hay không. Ngoài ra, ông không cung cấp nội dung nào khác. Biên bản có sự chứng kiến của bà Trần Thị Kim A, cán bộ tư pháp xã L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Các điều 147; 228; 229; 266, 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 117, 118, 119, 328, 423, 427, 428 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H.

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất” ngày 16/3/2022 giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P.

- Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L trả cho ông Lê Minh H số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.887.650 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng) cho nguyên đơn ông Lê Minh H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/12/2024, bị đơn ông Trần Đình P có đơn kháng cáo đề ngày 21/12/2024: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét lại bản án, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/01/2025, nguyên đơn ông Lê Minh H có đơn kháng cáo đề ngày 10/01/2025: Kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải thanh toán khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự 258.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tranh luận: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 vô hiệu và không áp dụng phạt cọc.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 23 tháng 12 năm 2024 bị đơn ông Trần Đình P nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo và ngày 13 tháng 01 năm 2025 nguyên đơn ông Lê Minh H nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nhân chứng Thái Văn P1, Lê Văn O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” là phù hợp pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: *buộc bị đơn ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải thanh toán khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự 258.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu đồng)*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đều thừa nhận giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 để đảm bảo cho việc mua bán nhà đất tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận với diện tích khoảng 4ha (khoảng 40.000m²), với giá 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*). Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận số tiền đặt cọc 02 lần

là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015: *Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.* Như vậy, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 không quy định phạt do vi phạm nghĩa vụ dân sự khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022: Ngày 16/3/2022 ông Lê Minh H có ký với ông Trần Đình P hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận với diện tích khoảng 4ha (khoảng 40.000 m²), trong đó diện tích được cấp sổ của vợ chồng ông Trần Đình P là khoảng 2,6 ha với giá trị giao dịch là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc ghi không cụ thể, rõ ràng về diện tích đất: không ghi rõ gồm những thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu của xã L. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện phía nguyên đơn trình bày: các bên đã tự đo đạc, nguyên đơn cũng đã được tiếp cận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phôi sau đó hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc nên việc nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ vì diện tích mà bị đơn hứa chuyển nhượng cho nguyên đơn không đủ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 để yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

[3.2.2] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ: Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 16/3/2022. Các bên cũng thỏa thuận là sau khi ông Trần Đình P lấy sổ đang thế chấp tại Ngân hàng, hai bên sẽ tiến hành đo đạc lại diện tích, khi hai bên thống nhất thì sẽ tiến hành ra công chứng hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật (BL 60). Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng ông H có thỏa thuận với bên bị đơn gia hạn đến 15/7/2022 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ có sự thỏa thuận này.

[3.2.3] Tại phiên tòa bị đơn trình bày: Sau khi nguyên đơn ứng tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn ngày 21/4/2022 thì bị đơn không thể liên lạc được với nguyên đơn mặc dù bị đơn đã tìm mọi cách để liên hệ với nguyên đơn qua điện thoại, phát văn bản qua đường bưu điện, nhờ người liên hệ qua zalo, nhờ người trực tiếp cầm văn bản đến nhà riêng giao cho nguyên đơn để yêu cầu tiếp tục hợp đồng nhưng nguyên đơn không có ý kiến phản hồi (BL 25,26,27,28, 203, 204,211).

[3.2.4] Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022: *diện tích khoảng 4ha (khoảng 40.000m²), trong đó diện tích được cấp sổ của vợ chồng ông Trần Đình P là khoảng 2,6ha (khoảng 26.000m²) còn lại là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn ông P cũng chưa có giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 đối với diện tích khoảng 14.000m². Bên nguyên đơn cũng thừa nhận có 01 giấy chứng nhận đứng tên ông Trần V chưa được chỉnh lý trang IV sang cho bị đơn. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng đất là không tuân thủ đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”* nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết. Do đó, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2.5] Xét về lỗi: Cả nguyên đơn và bị đơn đều nhận thức được có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận, một phần đất chưa được sang tên cho bị đơn nhưng nguyên đơn vẫn ký đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định các bên đều có lỗi ngang nhau, áp dụng khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự: *Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*

[3.2.6] Bản án dân sự sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 16/3/2022 giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P là có căn cứ. Tuy nhiên bản án tuyên buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L trả cho ông H số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), trong đó: 1.000.000.000 (*Một tỷ*) đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc cho nguyên đơn là không đúng. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận theo hướng đã phân tích.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.887.650 đồng nguyên đơn đã tạm ứng. Mỗi bên phải chịu ½. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 2.943.825 đồng.

[5.2] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Minh H phải chịu 12.900.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (*Cách tính: 258.000.000 đồng x 5%*).

Bị đơn ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải chịu: 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm {*Cách tính: 36.000.000 đồng + [3% x (1.000.000.000 đồng - 800.000.000 đồng)]*}. Chia phần: Mỗi người nộp 21.000.000 đồng.

Ông Trần Đình P sinh năm 1964 theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DSST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Các điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H.

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất” ngày 16/3/2022 giữa ông Lê Minh H và ông Trần Đình P do vô hiệu.

- Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L trả cho ông Lê Minh H số tiền **1.000.000.000** đồng (*Một tỷ đồng*).

- Buộc ông Trần Đình P và bà Tống Thị Mỹ L phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là **2.943.825** đồng (*Hai triệu chín*

trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng) cho nguyên đơn ông Lê Minh H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Minh H phải nộp 12.900.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 29.499.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004918 ngày 16/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận. H1 lại cho ông H số tiền 16.599.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm chín mươi chín nghìn đồng).

Bị đơn bà Tống Thị Mỹ L phải chịu 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005139 ngày 21/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận.

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 bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định các Điều 6, 7, 7a 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhân:

- Dương sự (3);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND TP. PR-TC (1);
- Chi cục THADS TP. PR-TC (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang

