TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2023/DS-PT
Ngày: 11-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C: Anh Lê Thanh P, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023) (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: Anh Nguyễn Duy H, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Anh Lê Thanh P, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Chị Đặng Thị Thùy L1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp K, xã N, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06/12/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Lê Thanh P trình bày:

Ngày 05/10/2022, ông C với chị Đặng Thị Thùy L1 cùng đến xem đất của ông T và thỏa thuận mua 01 phần đất lúa thuộc một phần thửa 637 của ông T. Trong đó ông C thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2; Chị L1 thì thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2. Khi đó, ông C đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đ, chị L1 đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đ. Ông C và ông T có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 (có người làm chứng là ông N1, bà N2). Chị L1 và ông T cũng có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022. Hai bên có thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc được 03 ngày thì giữa ông C và chị L1 có thỏa thuận là ông C sẽ mua lại phần đất 15m ngang mà bà L1 đã thỏa thuận mua, đặt cọc từ ông T vào ngày 05/10/2022 và ông C sẽ trả lại cho chị L1 số tiền 100.000.000đ (số tiền mà chị L1 đã đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022). Do đó, ngày 08/10/2022, ông C và chị L1 có đến nhà ông T để làm lại 01 hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C mua của ông T phần 15m ngang mà bà L1 đã thỏa thuận mua, đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022. Khi ghi hợp đồng đặt cọc này thì các bên có thống nhất là ghi lùi ngày lại thành ngày 05/10/2022 *(thực tế thì hợp đồng này được ông C và ông T ký ngày 08/10/2022, có người làm chứng là bà L1)*, phần hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2022 giữa bà L1 và ông T thì hủy bỏ. Như vậy, tổng cộng ông C đã thỏa thuận mua của ông T là 2.000m^2 đất, chiều ngang là 30m, chiều dài khoảng 75m thuộc một phần thửa 637. Đến thời hạn công chứng hợp đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, phía bên bán là ông T không chịu ra công

chứng hợp đồng chuyển nhượng nên đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, nên ông C mới khởi kiện đòi lại tiền cọc và phạt cọc. Nay ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là: "Buộc ông T trả lại cho ông C số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ và chịu phạt cọc với số tiền là 200.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ, theo 02 hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 giữa ông C và ông T.

Bị đơn Nguyễn Văn T và người đại diện theo uỷ quyền anh Nguyễn Duy H trình bày:

Vào ngày 05/10/2022, ông C với chị Đặng Thị Thùy L1 cùng đến xem đất của ông T và thỏa thuận mua 01 phần đất lúa thuộc một phần thửa 637 của ông T. Trong đó ông C thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2; Chị L1 thì thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2. Khi đó, ông C đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, chị L1 đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng. Ông C và ông T có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 (có người làm chứng là ông N1, bà N2). Chị L1 và ông T cũng có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022. Hai bên có thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc được 03 ngày thì ông C và chị L1 có đến nhà ông T để làm lại 01 hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C mua của ông T phần 15m ngang mà bà L1 đã thỏa thuận mua, đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022. Khi ghi hợp đồng đặt cọc này thì các bên có thống nhất là ghi lùi ngày lại thành ngày 05/10/2022 *(thực tế thì hợp đồng này được ông C và ông T ký ngày 08/10/2022, có người làm chứng là bà L1)*, phần hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2022 giữa bà L1 và ông T thì hủy bỏ. Như vậy, tổng cộng ông C đã thỏa thuận mua của ông T là 2.000m^2 đất, chiều ngang là 30m, chiều dài khoảng 75m thuộc một phần thửa 637 và đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Sau đó, ông C có yêu cầu ông T làm đơn gửi cho cán bộ địa chính huyện lên đo giùm diện tích cụ thể mà ông C thỏa thuận mua của ông T. Ông T đã làm đơn gửi địa chính huyện và địa chính đã lên đo thực tế. Sau khi đo thực tế xong, chưa có bản vẽ, thì đến ngày cuối cùng của thời hạn 60 ngày theo hợp đồng đặt cọc, ông C có đến gặp ông T và yêu cầu đo phải trừ vào 11m tính từ M (Lề) Đường K của xã T, nên ông T không đồng ý. Bởi vì, ban đầu ông T chỉ thỏa thuận là trừ đi phần đất có chiều sâu từ 03m đến 04m tính từ Mí Kênh vô đất ông T để làm đường đi chung, sau đó mới đến phần đất ông T bán cho ông C. Hai bên phát sinh mâu thuẫn và ông C có đòi ông T trả lại khoản tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường thêm 20.000.000 đồng khoản tiền chi phí đi lại, nếu không đồng ý trả số tiền 220.000.000 đồng này thì ông T phải chịu trả lãi ngân hàng của số tiền 800.000.000 đồng mà ông C nói đã vay để mua đất của ông T. Khi đó, ông T có nói cứ chờ là có kết quả đo đạc cụ thể, có bản vẽ xong thì tính tiếp, nên ông C ra về. Nay ông C khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông T phải trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, ông T không đồng ý.

Trường hợp ông C nói chuyện đàng hoàng thì ông T sẽ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận, còn nếu không thì ông C phải chịu mất cọc. Đối với phần phạt cọc 200.000.000 đồng thì ông T không có lỗi gì nên không chịu phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N do anh Lê Thanh P đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà N là vợ của ông C, bà N thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông C do anh P đại diện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông T.

Người làm chứng là chị Đặng Thị Thùy L1 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 12/01/2023, được tóm tắt như sau:

Vào ngày 05/10/2022, chị L1 với ông Nguyễn Thành C cùng đến xem đất của ông T và thỏa thuận mua 01 phần đất lúa thuộc một phần thửa 637 của ông T. Trong đó chị L1 thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2; ông C thì thỏa thuận mua 1.000m^2, chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 75m, giá tiền là 380.000.000đ/1.000m^2. Khi đó, chị L1 đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đ, ông C đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đ. Chị L1 và ông T có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 (có người làm chứng là ông N1, bà N2), giữa ông C và ông T cũng có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 có người làm chứng là ông N1, bà N2). Hai bên có thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc được 03 ngày thì giữa chị L1 và ông C có thỏa thuận là ông C sẽ mua lại phần đất 15m ngang mà chị L1 đã thỏa thuận mua, đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022 và ông C sẽ trả lại cho chị L1 số tiền 100.000.000đ (số tiền mà chị L1 đã đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022), nên chị L1 và ông C có đến nhà ông T để làm lại 01 hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C mua của ông T phần 15m ngang mà chị L1 đã thỏa thuận mua, đặt cọc cho ông T vào ngày 05/10/2022. Khi ghi hợp đồng đặt cọc này thì các bên có thống nhất là ghi lùi ngày lại thành ngày 05/10/2022 *(thực tế thì hợp đồng này được ông C và ông T ký ngày 08/10/2022, có người làm chứng là chị L1)*, phần hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2022 giữa chị L1 và ông T thì chị L1 đã xé bỏ tại nhà ông T. Chị L1 đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ mà ông C đưa.

Tại thời điểm ngày 05/10/2022, chị L1 có nghe giữa ông C với ông T và ông T1 (cháu ông T) có thỏa thuận là: "Đo từ Mí lộ giới trở vô, diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, còn phần lộ giới thì ông C được quyền sử dụng". Tại thời điểm nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện T là anh H, anh Ý tiến hành đo đạc là ngày Chủ Nhật. Các bên có chỉ ranh giới phần đất mua bán để nhân viên đo đạc định vị và đo, nhưng chưa lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Sau 07 ngày sau ngày đo, chị L1 có điện thoại báo cho ông C là bên nhân viên đo đạc nói là phải trừ lộ giới 11m (tính Mí mép nước của con Kênh Một Ngàn) trở vô, mới đến vị trí phần đất ông C mua. Chị L1 cũng có báo cho anh T1 (cháu ông T) nội dung trên, thì anh T1 không chịu. Chị L1 mới nói anh T1 ra UBND xã để hỏi thông tin. Một thời gian sau, chị L1 liên hệ lại thì anh T1 cứ nói chờ. Trong khoảng thời gian 10 ngày cho đến ngày công chứng, chị L1 liên hệ qua điện thoại với anh T1 (cháu ông T) nhưng không được, do chị L1 không có số điện thoại của ông T. Đến sáng ngày 05/12/2022, chị L1 tiếp tục điện thoại, nhắn tin cho anh T1 (cháu ông T) việc đến ngày công chứng hợp đồng nhưng anh T1 không trả lời. Cũng trong buổi sáng ngày 05/12/2022, ông

C có nhờ chị L1 và chị N2 cùng đi đến Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K để chứng kiến việc thực hiện công chứng hợp đồng, nhưng phía ông T không đến. Ông C, chị L1 và chị N2 đợi khoảng 30 phút nhưng vẫn không thấy ông T đến. Đến chiều ngày 05/12/2022, chị L1 với chồng chị L1 và ông C cùng nhau đến nhà của ông T. Khi đến nhà ông T, chị L1 nghe ông C hỏi ông T *"Vì sao đến hạn công chứng hợp đồng mà ông không đến công chứng hợp đồng, còn điện thoại cho anh T1 lại không bắt máy"*. Khi đó, chị L1 có nghe ông C nêu ý kiến với ông T là: "*chú trả lại tiền cọc cho con và hỗ trợ cho con thêm 20.000.000đ (gồm chi phí liên quan đi lại cho việc mua đất, phần tiền lãi vay ngân hàng)"*, nhưng ông T không đồng ý. Sau đó, ông C cùng với vợ chồng chị L1 ra về, ngày hôm sau chị L1 có nhắn tin cho anh T1 (cháu ông T) việc ông C nói nếu ông T đồng ý trả tiền như đã nói hôm trước thì ông C sẽ không kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, đã xử:

*"*Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 121, Điều 122, Điều 126 và Điều 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về đòi lại tiền cọc.

Tuyên bố vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 giữa ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Văn T (có người làm chứng là anh Đặng Văn N3) và Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 giữa ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Văn T (có người làm chứng là chị Đặng Thị Thùy L1).

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thành C khoản tiền đặt cọc đã nhận theo 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên là 200.000.000đ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Thành C đối với ông Nguyễn Văn T với số tiền là 200.000.000đ.".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 17/5/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Duy H trình bày: Việc ông C nghe lời bà Đặng Thị Thùy L1 cho rằng phần lộ giới tại thửa đất ông T bán cho ông C là phải trừ vào 11m tính từ M (Lề) Đường K của xã T là không có cơ sở. Cho đến tận hôm nay cũng chưa có cơ quan chức năng nào thông báo hay có giấy tờ xác nhận sự việc này. Do đó, ông T không đồng ý trả số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận của ông T vì trong việc này thì ông C là người có lỗi làm cho việc sang nhượng đất không thể tiếp tục thực hiện nên ông C phải chịu mất cọc. Đề nghị sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C là ông Lê Thanh P trình bày: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông C đã là thiệt thòi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không kháng cáo và chấp nhận phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm nhưng bị đơn lại kháng cáo cho rằng nguyên đơn có lỗi và phải mất cọc là không đúng. Nếu cả hai cùng có lỗi thì bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, việc không thể lập được Mảnh trích đo địa chính xác định tứ cận, có vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng là lỗi của cả hai bên ông C và ông T vì trong hợp đồng đặt cọc hai bên không giao kết rõ vị trí đất chuyển nhượng nên từ đó ông C và ông T không thể tiếp tục thực hiện được các thủ tục xác lập, ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là thuộc về cả hai bên ông C và ông T, nên cấp sơ thẩm buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải mất cọc hay phạt cọc là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà L.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận của ông Nguyễn Thành C là 200.000.000 đồng thấy rằng:

[3.1] Xét các hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết cùng ghi ngày 05/10/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Văn T thấy rằng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, hợp đồng được lập thành văn bản. Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng có diện tích 2.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 637, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong mỗi hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 380.000.000 đồng, ông C đặt cọc cho ông T số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 280.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán, thời gian thực hiện giao dịch, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng.

[3.2] Xét về đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Do các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.000m^2 của ông T, loại đất trồng lúa, thuộc một phần thửa 637, tờ bản đồ số 9 chứ không phải nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 637. Diện tích thửa 637 thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 8.097m^2. Như vậy, để thực hiện được việc chuyển nhượng, các bên phải thực hiện thủ tục đo vẽ để lập Mảnh trích đo địa chính xác định vị trí, diện tích phần đất 2.000m^2, đây là thủ tục bắt buộc phải thực hiện để làm cơ sở xác lập, ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[3.3] Tuy nhiên, trong cả 02 hợp đồng đặt cọc thì ông C và ông T chỉ thỏa thuận đo đủ diện tích 1.000m^2 trong giấy chứng nhận mà không ghi rõ vị trí, tứ cận của phần đất mà các bên chuyển nhượng là tiếp giáp với những thửa đất nào? Có tiếp giáp với đường công cộng nào hay không? Vị trí có chiều sâu 75m mà các bên thoả thuận là bắt đầu từ vị trí, cột móc nào?... Do các bên không có sự thoả thuận rõ ràng về đối tượng chuyển nhượng nên sau khi đo vẽ thì bên nguyên đơn xác định phần đất nhận chuyển nhượng phải trừ đi 11m tính từ mí mép nước của Bờ Kênh 1000 Nam mới tới vị trí mốc phần đất bán cho nguyên đơn, còn bị đơn không đồng ý trừ ra 11m nên đơn vị có chức năng đo vẽ không thể lập được Mảnh trích đo địa chính xác định vị trí, diện tích phần đất 2.000m^2 mà các bên chuyển nhượng theo các hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2022. Do các bên không thoả thuận cụ thể nên đã không thống nhất và có sự nhầm lẫn về vị trí, diện tích phần đất 2.000m^2 mà ông C nhận chuyển nhượng của ông T theo các hợp đồng đặt cọc lập cùng ngày 05/10/2022, sự

không thống nhất này đã dẫn đến không thể thực hiện được thủ tục đo vẽ để lập Mảnh trích đo địa chính xác định vị trí, diện tích phần đất 2.000m^2 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, đây là lỗi của cả ông C và ông T vì ngay từ khi xác lập hợp đồng đặt cọc đã không thoả thuận rõ ràng và ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến có sự nhầm lẫn và không thống nhất vị trí đất chuyển nhượng. Do không thể lập được Mảnh trích đo địa chính xác định vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng, nên ông C và ông T không thể thực hiện được các thủ tục xác lập, ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, các hợp đồng đặt cọc lập cùng ngày 05/10/2022 giữa ông C và ông T không có hiệu lực và vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là thuộc về cả hai bên ông C và ông T, nên cấp sơ thẩm buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải mất cọc hay phạt cọc là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 126, Điều 131 và Điều 328, điểm a khoản 2 Điều 398, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về đòi lại tiền cọc.

Tuyên bố vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 giữa ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Văn T (có người làm chứng là anh Đặng Văn N3) và Hợp

đồng đặt cọc ghi ngày 05/10/2022 giữa ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Văn T (có người làm chứng là chị Đặng Thị Thùy L1).

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thành C tổng số tiền đặt cọc đã nhận theo 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với số tiền chưa trả, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Thành C đối với ông Nguyễn Văn T với số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành C phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí ông C đã nộp theo các Biên lai thu số 0004327, 0004328 cùng ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, ông C đã nộp đủ án phí. Buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004504 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 11-9-2023.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy