TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-PT
Ngày 15-01-2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Trọng Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ửng và ông Dương Hà Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Đ, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 14-3-2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn X trình bày:

Vào ngày 22/02/2024, vợ chồng ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận bán cho ông diện tích Điều bông khoảng 04ha với giá 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng) và yêu cầu ông trả trước số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Sau đó ông Đ và bà T thỏa thuận bán tiếp cho ông diện tích Điều bông khoảng 1,6ha với giá 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng) và yêu cầu ông trả trước số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Cả 2 lần mua bán đều lập viết giấy tay. Tổng số tiền thỏa thuận bán 02 diện tích Điều bông như trên là 89.000.000đ (bớt 4.000.000đ

còn 85.000.000đ). Ông đã trả cho ông Đ và bà T số tiền 35.000.000 đồng, sau đó con trai của ông là anh Nguyễn Văn H có đến trông coi vườn Điều và có báo cho ông biết hai vườn Điều nêu trên không đủ diện tích như đã thỏa thuận nên ông có đề nghị ông Đ và bà T bớt tiền, nếu không bớt thì trả cho ông số tiền đã nhận nhưng ông Đ và bà T không đồng ý.

Ngày 02/3/2024, ông mang số tiền còn lại để giao nốt cho ông Đ và bà T. Ông có nói về việc vườn Điều không đủ diện tích nhưng ông Đ và bà T không đồng ý bớt tiền nên ông không mua nữa và trả lại vườn Điều. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hai hợp đồng giao kết mua Điều bông ngày 22/02/2024 giữa ông với ông Đ, bà T và yêu cầu ông Đ, bà T phải trả cho ông số tiền đã nhận là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông tự nguyện rút yêu cầu bồi thường đối với số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 22/02/2024, ông X đến hỏi mua Điều bông, vợ chồng ông bà đã dẫn ông X đi xem ranh giới đất sau đó hai bên làm giấy tờ mua bán. Đối với mảnh vườn khoảng 4ha: giá mua là 55.000.000 đồng, ông X đã trả trước 25.000.000 đồng. Đối với mảnh vườn khoảng 1,6ha: giá mua là 34.000.000 đồng, ông X đã trả trước 10.000.000 đồng. Tổng cộng ông X đã trả cho ông bà 35.000.000 đồng. Khi thỏa thuận việc mua bán, ông bà đã chỉ ranh giới cụ thể cho ông X, các bên không thỏa thuận về việc đất phải đủ diện tích vì ông bà chỉ bán Điều bông chứ không bán đất. Sau khi ký kết hợp đồng, ông X đã cho con trai vào rẫy trông nom và hái Điều nhưng hái được bao nhiêu thì ông bà không biết và không có yêu cầu đối với số lượng hạt Điều đã thu. Đối với hai vườn Điều nêu trên, sau khi ông X không mua nữa thì ông bà đã thu hoạch hết và bán được khoảng hơn 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X thì ông bà không đồng ý vì trong hợp đồng có ghi rõ đến ngày 02/3/2024 bên mua không trả đủ số tiền còn lại thì sẽ mất số tiền cọc đã đưa trước đó. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông bà tự nguyện trả cho ông 1/2 số tiền ông bà đã nhận là 17.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 22/02/2024, anh và bố là ông Nguyễn Văn X có đi xem 02 mảnh vườn Điều của ông Đ và bà T. Sau khi thỏa thuận làm giấy tờ mua bán thì ông X có trả trước cho ông Đ và bà T số tiền của 02 mảnh vườn là 35.000.000 đồng. Mấy ngày sau, anh ra trông coi vườn Điều thì thấy diện tích của cả hai vườn đều không đủ như đã thỏa thuận nên anh có dùng phần mềm trên điện thoại đo đạc lại thì diện tích thiếu rất nhiều. Anh có nói với ông X và ông X đã yêu cầu gia đình ông Đ bớt tiền hoặc giao đủ diện tích đất nhưng gia đình ông Đ không đồng ý nên ông X không mua nữa. Trước đó anh có vào trông nom hai vườn Điều trên được khoảng 02 ngày nhưng anh không hái. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông X.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, các điều 147, 217, 218 và 273 của Bộ luật

Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 430 và 440 của Bộ luật dân sự; các điều 25, 26 và 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X đối với ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 35.000.000đ. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ án đối với phần yêu cầu mình đã rút theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2024 ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo (ông Đ và bà T) tự nguyện hoàn trả cho ông X 1/2 số tiền ông bà đã nhận là 17.500.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu quan điểm: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về tố tụng*:

Đơn kháng cáo của ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hai hợp đồng ký kết ngày 22/02/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có tiêu đề là *"Giấy bán điều bông",* có chữ ký của bên mua và bên bán, tuy nhiên nội dung các bên thỏa thuận trong giấy này là "*cọc trước một số tiền, số tiền còn lại hẹn 10 ngày trả đủ, nếu sai thì mất cọc, nếu bên bán sai thì đền một gấp đôi"*, đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định giấy này chỉ là giấy cọc tiền, nguyên đơn lúc đầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc, sau đó đã rút yêu cầu phạt cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản"* là không đúng. Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Nội dung này nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2]. *Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định:

Vào ngày 22/02/2024, giữa ông Nguyễn Văn X với ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T đã ký kết 02 hợp đồng đặt cọc nhằm mua bán Điều bông trên 02 diện tích đất với tổng số tiền 89.000.000đ; ông X đã giao trước cho ông Đ và bà T số tiền đặt cọc cho cả 02 hợp đồng là 35.000.000đ; ông Đ và bà T đã giao 02 vườn Điều cho ông X trông coi. Theo thỏa thuận giữa các bên thì 10 ngày sau khi ký kết hợp đồng, ông X phải giao đủ tiền cho ông Đ và bà T, tuy nhiên sau đó con trai của ông X kiểm tra thấy 02 vườn Điều thiếu diện tích so với thỏa thuận nên ông X đã yêu cầu ông Đ, bà T giảm tiền nhưng ông Đ, bà T không đồng ý và không trả tiền cọc nên ông X đã trả lại vườn Điều, ông Đ và bà T là người thu hoạch 02 vườn Điều nói trên.

Đây là những tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X:

Ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng giao kết ngày 22-02-2024 có tiêu đề *"Giấy bán điều bông"*giữa ông X với ông Đ và bà T, đồng thời yêu cầu ông Đ và bà T phải trả số tiền cọc đã nhận là 35.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 35.000.000 đồng, tổng cộng là 70.000.000 đồng. Lý do ông X khởi kiện là vì diện tích của 02 vườn Điều thực tế không đủ so với thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét 02 hợp đồng ký kết ngày 22-02-2022: Các bên có thỏa thuận về giá mua bán và thời hạn thực hiện hợp đồng, bên nhận cọc có nghĩa vụ giao vườn Điều, bên đặt cọc phải giao đủ tiền. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại các điều 116 và 328 của Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực giữa các bên.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn phải giao đủ diện tích ghi trong hợp đồng; tuy nhiên trong 02 hợp đồng nêu trên các bên chỉ ghi diện tích là "*khoảng 04 ha*" và "*khoảng 1,6 ha*", tài sản các bên thỏa thuận mua bán là hạt Điều (hoa lợi, lợi tức trên đất), trước khi thỏa thuận giá và ký kết hợp đồng thì nguyên đơn thừa nhận đã được bị đơn chỉ ranh toàn bộ diện tích của 02 vườn Điều. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào việc diện tích của 02 vườn Điều trên thực tế không đủ so với thỏa thuận trong hợp đồng để đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ và hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, lẽ ra trường hợp này phải bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn; tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn 1/2 số tiền bị đơn đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

[2.3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên tòa là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông X phải chịu 1.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền hoàn trả cho ông Nguyễn Văn X.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 116, 328, 428 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X đối với ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T về việc ông Đ và bà T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn X số tiền 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X phải chịu 1.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.050.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm ông X đã nộp theo biên lai thu số 0001344 ngày 18-3-2024, trả lại cho ông Nguyễn Văn X số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông.

Ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Võ Đ và bà Nguyễn Thị T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0007990, ngày 15-10-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, THCTP, Tòa DS.

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

(*đã ký*)

Quách Trọng Sơn