

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 362/2023/DS-PT.

Ngày: 02-11-2023

V/v: Tranh chấp HĐ 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 Phùng Thị Cẩm Hồng

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký 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 02 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 649/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm: 1981. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022 và ngày 15/12/2022).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963. Địa chỉ: số H ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, bà N:* Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1992; Địa chỉ: số A Đ, P, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023)

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/11/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Ngày 20/4/2022, bà H và ông K1, bà N có ký với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, theo đó ông K1, bà N đồng ý bán cho bà H căn nhà và đất có diện tích là 3.273m<sup>2</sup> và 614m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc thửa đất số 188, 187, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An, với giá là 2.250.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc cho ông K1, bà N số tiền là 320.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 05/6/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 được cấp năm 1996, đã cũ nên ông K1 và bà H thống nhất sẽ để cho ông K1 thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mới, sau khi ông K1 thực hiện xong việc cấp lại giấy thì hai bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng sang tên. Tuy nhiên, sau khi ông K1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì diện tích đất của ông K1 được cấp lại chỉ còn lại là 2.320m<sup>2</sup> tức là thiếu 1.557m<sup>2</sup>. Do diện tích đất của ông K1 không đúng với hợp đồng đặt cọc nên bà H có đề nghị ông K1 giảm số tiền chuyển nhượng lại cho phù hợp với diện tích đất thực tế nhưng ông K1, bà N không đồng ý. Sau đó, bà H có làm đơn yêu cầu hòa giải sự việc của bà và ông K1, bà N đến Ủy ban nhân dân xã L, ngày 10/10/2022, Ủy ban nhân dân xã L có tổ chức tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành vì ông K1, bà N không có thiện chí.

Qua ý kiến của ông K1, bà N là lấy giá trị chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng chia cho diện tích thực tế là 2.934m<sup>2</sup> ra đơn giá là 578.862đ/m<sup>2</sup> ra số tiền là 1.698.351.000đồng, trừ đi số tiền đã đặt cọc là 320.000.000đồng, số tiền còn lại bà H phải thanh toán tiếp cho ông K1, bà N là 1.378.351.000đồng thì bà H đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc diện tích thực tế hai thửa đất số 188, 187, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An và định giá theo giá thị trường hiện nay ra giá trị phần đất các bên giao kết chuyển nhượng bao nhiêu thì bà H sẽ nhận chuyển nhượng bấy nhiêu. Tuy nhiên phía ông K1, bà N không đồng ý với ý kiến này. Do đó, nay bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/4/2022 và buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N phải liên đới hoàn trả lại ngay số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng, bà H rút lại yêu cầu phạt cọc 320.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho ông K1, bà N là ông Nguyễn Phước Đ trình bày:*

Ông K1, bà N thống nhất có ký với bà H hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/4/2022, theo đó ông K1, bà N đồng ý bán cho bà H căn nhà và đất có diện tích là 3.273m<sup>2</sup> và 614m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc thửa đất số 188, 187, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An, với giá là 2.250.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc cho ông K1, bà N số tiền là 320.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 05/6/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên,

do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 được cấp năm 1996, đã cũ nên ông K1 và bà H thống nhất sẽ để cho ông K1 thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sau khi ông K1 thực hiện xong việc cấp lại giấy thì hai bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng sang tên.

Tuy nhiên, khi đo đất lại thì diện tích đất thực tế thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thống nhất được giá chuyển nhượng.

Nay ông K1, bà N ý kiến là lấy giá trị chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng chia cho diện tích thực tế là 2.934m<sup>2</sup> ra đơn giá là 578.862đ/m<sup>2</sup> ra số tiền là 1.698.351.000đồng, trừ đi số tiền đã đặt cọc là 320.000.000đồng, số tiền còn lại bà H phải thanh toán tiếp cho ông K1, bà N là 1.378.351.000đồng.

Trường hợp bà H không đồng ý với ý kiến nêu trên của ông K1, bà N thì ông K1, bà N đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng nhưng chờ ông K1, bà N bán được đất thì sẽ hoàn trả cho bà H số tiền này. Ông K1, bà N không đồng ý với ý kiến của bên nguyên đơn là tiến hành đo đạc và định giá theo giá thị trường hiện nay ra giá trị phần đất các bên giao kết chuyển nhượng bao nhiêu thì bà H sẽ nhận chuyển nhượng bấy nhiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N về việc hủy hợp đồng đặt mua bán nhà đất ngày 20/4/2022.

Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N phải chịu phạt cọc số tiền 320.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N phải liên đới nộp 16.075.000 đồng án phí.

Buộc bà Trần Thị H phải chịu 75.000 đồng án phí. Hoàn trả cho bà Trần Thị H 14.725.000 đồng tiền tạm ứng phí còn thừa theo biên lai thu số 0002789 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị H do ông Huỳnh Tuấn K đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có lời trình bày.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N không rút đơn kháng cáo, xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N thấy rằng, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

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:**

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Tuấn K có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N thấy rằng:

[2.1] Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N trình bày thống nhất: Ngày 20/4/2022, bà H và ông K1, bà N có ký với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, theo đó ông K1, bà N đồng ý bán cho bà H căn nhà và đất có diện tích là 3.273m<sup>2</sup> và 614m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc thửa đất số 188, 187, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An với giá là 2.250.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc cho ông K1, bà N số tiền là 320.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 05/6/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1 được cấp năm 1996, đã cũ nên ông K1 và bà H thống nhất sẽ để cho ông K1 thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sau khi ông K1 thực hiện xong việc cấp lại giấy thì hai bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng sang tên. Tuy nhiên, sau khi ông K1, bà N thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa đất số 187 và 188, cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An thì có sự chênh lệch về diện tích đất đối với thửa đất số 188 (diện tích bị giảm so với diện tích được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên các bên có tranh chấp về giá chuyển nhượng đối với thửa đất số 187 và 188 nêu trên.

[2.2] Ngày 06/6/2022 tại nhà ông K1 các bên thỏa thuận ông K1 hẹn thêm 90 ngày (kể từ ngày 06/6/2022 đến ngày 06/9/2022) hoàn thành thủ tục hồ sơ công chứng với bà Trần Thị H. Nếu quá 90 ngày bên ông K1 không hoàn thành thủ tục công chứng với bà H thì ông K1 phải hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc cho bà H là 320.000.000 đồng, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thống nhất là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thỏa thuận diện tích đất đo thực tế nên dẫn đến các bên không thống nhất và tranh chấp. Do đó, giữa hai bên không tiếp tục được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả hai bên.

[2.3] Quá trình hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/4/2022 và đồng ý hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng cho bà H nhưng phải chờ ông K1, bà

N bán được đất thì sẽ hoàn trả cho bà H số tiền này. Do đó, có căn cứ xác định ông K1 và bà N đang giữ của bà H số tiền đã nhận tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng. Đồng thời, cả nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện thống nhất đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022, nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với lời trình bày của đương sự. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp với nội dung vụ án

[3] Từ những phân tích trên xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là không có căn cứ nên không chấp nhận.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn K1 phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 244, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N phải chịu phạt cọc số tiền 320.000.000 đồng.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị H tại thửa đất số 187 và 188, cùng tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

#### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị N phải liên đới nộp 16.075.000 đồng án phí.

4.2. Buộc bà Trần Thị H phải chịu 75.000 đồng án phí. Hoàn trả cho bà Trần Thị H 14.725.000 đồng tiền tạm ứng phí còn thừa theo biên lai thu số 0002789 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn K1 phải chịu 300.000 đồng, ông K1 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001156 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

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

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

8. 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 tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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 . HCM;

**TÒA**

-VKSND tỉnh Long An;

- TAND huyện Thủ Thừa;

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

- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

**Phùng Thị Cẩm Hồng**