

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT  
Ngày: 04-01-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,  
hợp đồng vay tài sản

**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 Đinh Thị Ngọc Yến  
*Các Thẩm phán:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng  
Ông Đặng Văn Nhữn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 490/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 471/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Dương Thanh N, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số F, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 16A, Ô6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng LTD).

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969 và bà Trương Thị A, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà A: Ông Phạm H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 10, Ô3, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2022 tại Văn phòng công chứng LNM).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Dương Văn V1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số F, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2022, những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Thanh N là ông Phạm Quốc S trình bày như sau:*

Vào ngày 18/11/2021, ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A có sang nhượng cho ông Dương Thanh N thửa đất số 776, 1033, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá là 1.450.000.000 đồng. Do có phần đất ông V chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hứa chuyển nhượng nên ghi là thửa 1033, thực chất thửa 1033 là do người khác đã đứng tên. Ông V và bà A hứa chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong vuông nhà, bao gồm phần đất chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện ở mặt trước hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 ghi: ...Tài sản gắn liền với đất: một căn nhà – toàn bộ nhà và đất và ở phía sau đuôi nhà ...và sơ đồ hình vẽ ở phía sau giấy cọc).

Cùng ngày, hai bên đã làm giấy cọc, ông N đã giao cho ông V và bà A số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 45 ngày sẽ ra công chứng, ông N sẽ trả tiền đủ. Ngày 31/12/2021, ông N giao thêm cho ông V số tiền 600.000.000 đồng. Tổng hai đợt giao với số tiền là 900.000.000 đồng. Sau đó, ông Dương Văn V1, cha của ông N đưa thêm 55.000.000 đồng để làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi ông N giao số tiền cho ông V, bà A thì ông bà đều hứa bàn giao đất cho ông N quản lý, sử dụng.

Đến ngày 28/01/2022, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1112, tờ bản đồ số 26 (phần đất trước đây ông V chưa được đứng tên nhưng hứa chuyển nhượng luôn cho ông N) và cũng đến thời hạn chuyển nhượng, ông N đã nhiều lần liên hệ với ông V, bà A nhưng không thấy họ ra công chứng.

Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy cọc ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N và bà Trương Thị A, ông Nguyễn Văn V, cụ thể ông V và bà A thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại thửa số 776, 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Dương Thanh N.

Ngày 15/8/2022, ông Phạm Quốc S – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông N yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 do ông Dương Thanh N và ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A ký kết để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 776, 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc ông V và bà A có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 955.000.000 đồng và bồi thường số tiền 955.000.000 đồng, tổng cộng là 1.910.000.000 đồng.

Ông N đồng ý trả lại cho ông V và bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L194328.

Tại phiên tòa, ông S thay đổi một phần yêu cầu, buộc ông V và bà A có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng, phạt cọc 900.000.000 đồng và trả số tiền đã mượn là 55.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu gì khác.

2. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A là ông Phạm H trình bày:*

Ngày 18/11/2021, ông V và bà A có hứa chuyển nhượng cho ông Dương Thanh N thửa đất 76-1033 (do người viết giấy cọc nhầm lẫn, thực chất là thửa 776-1033, đất ở xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Thực chất, chỉ hứa chuyển nhượng thửa 776, không liên quan đến thửa 1033.

Theo đó, ông N đã giao cho ông V số tiền cọc 300.000.000 đồng, ông V cùng vợ là bà A đã nhận đủ số tiền này. Hai bên có làm giấy cọc cùng ngày 18/11/2021.

Đến ngày 31/12/2021, ông V cần tiền xoay sở nên ông N giao thêm cho ông V, bà A số tiền 600.000.000 đồng. Ông V, bà A nhận tiền này, lấy trả nợ ngân hàng, với mục đích là lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L194328 bản chính ra để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

Như vậy, tổng cộng hai lần, ông V và bà A nhận được số tiền 900.000.000 đồng (có 300.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền mượn).

Sau khi nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để làm tin về việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tiếp đến, ông V và bà A đã mượn thêm số tiền 55.000.000 đồng từ cha ông N – ông Dương Văn V1 để lấy giấy tờ quyền sử dụng đất thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Đây là số tiền mượn riêng, không liên quan đến số tiền cọc.

Đến ngày hai bên hẹn ra công chứng, ông V, bà A nhiều lần liên hệ với ông N nhưng không được.

Nay ông N khởi kiện bổ sung, ông V và bà A có ý kiến như sau:

- Đồng ý tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 được ký kết giữa vợ chồng ông V, bà A với ông N.

- Ông V và bà A không đồng ý trả lại ông N số tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng vì ông N đã vi phạm hợp đồng.

- Ông V và bà A đồng ý trả số tiền đã mượn 55.000.000 đồng.

- Buộc ông N phải trả lại cho ông V và bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L194328.

Tại phiên tòa, ông H Xn thay đổi lời trình bày của bị đơn, ông chỉ đồng ý nhận cọc 300.000.000 đồng, số tiền nhận lần 2 là 600.000.000 đồng là tiền mượn. Như vậy, ông V và bà A mượn của ông N số tiền 655.000.000 đồng. Nay ông V và bà A không đồng ý trả số tiền cọc 300.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả số tiền đã mượn 655.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V1 trình bày:* Ông là cha của ông Dương Thanh N; giấy cọc ngày 18/11/2021 là do ông viết, được sự đồng ý của ông N, ông V và bà A. Ông V, bà A chuyển nhượng cho ông N thửa 776 và hứa chuyển luôn phần đất ở phía sau nên giấy cọc có ghi "...một căn nhà – toàn bộ nhà và đất và ở phía sau đuôi nhà". Ngày 28/01/2022, ông có đưa cho ông Nguyễn Văn V thêm số tiền 55.000.000 đồng để lấy giấy tờ khi làm thủ tục tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông chỉ đưa dùm ông N số tiền này cho ông V, bà A. Số tiền này do ông N toàn quyền quyết định, trong vụ án này ông không có ý kiến gì.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 424, 427, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản".

1.1. Hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất đối với thửa đất số 776 và 1112, cùng tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, Đức Hòa, Long An.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn) và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn). Như vậy, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.800.000.000 đồng.

Buộc ông V và bà A trả cho ông N số tiền đã mượn 55.000.000 đồng.

Tổng cộng, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.855.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

Buộc ông N có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1374 QSDĐ/0707-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 01/7/1997 cho ông Nguyễn Văn V.

3. Khi án có hiệu lực pháp luật, 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, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 và chịu 67.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Hoàn lại cho ông N số tiền 20.325.000 đồng theo biên lai thu số 0011647 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A là ông Phạm H trình bày: Ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A thay đổi một phần kháng cáo, đồng ý trả cho ông Dương Thanh N 300.000.000 đồng tiền cọc và 655.000.000 đồng tiền vay.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Thanh N là ông Phạm Quốc S không đồng ý với ý kiến của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông V, bà A được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Theo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021” giữa ông Dương Thanh N với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A thì ông V và bà A đồng ý chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 776, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên thống nhất về việc chuyển nhượng thửa đất này nhưng đến nay không ra công chứng được nên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021. Tuy nhiên, ông N cho rằng việc hai bên không tiến tới chuyển nhượng được là do lỗi của ông V, bà A không đồng ý chuyển nhượng thửa 1112, tờ bản đồ số 26 như đã thỏa thuận. Ông V và bà A cho rằng ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng 01 thửa 776 cho ông N, không chuyển nhượng thửa 1112, ông N không đồng ý ra nhận chuyển nhượng là lỗi của ông N nên ông N phải bị mất cọc. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc có ghi “...chiều ngang 1m, chiều dài hết đất, loại đất ONT..., tài sản gắn liền với đất: một căn nhà – toàn bộ nhà và đất và ở phía sau đuôi nhà” và sơ đồ hình vẽ ở mặt sau của Hợp đồng đặt cọc thể hiện diện tích đất hai bên chuyển nhượng. Căn cứ vào hồ sơ thu thập được, xác định ông N đã cọc cho ông V và bà A số tiền 900.000.000 đồng và tiền vay là 55.000.000 đồng. Xét thấy, việc hai bên không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được là do lỗi bị đơn nên yêu cầu trả cọc và phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Đối với số tiền vay 55.000.000 đồng, cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất bị đơn trả cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 55.000.000 đồng tiền vay là phù hợp.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Dương Thanh N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A. Bị đơn cư ngụ tại huyện Đ và thửa đất trong giao dịch

tọa lạc tại huyện Đ nên Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V1 có đơn Xn xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Vĩnh.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Ngày 25/5/2022, ông Dương Thanh N khởi kiện ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 giữa ông N và ông V, bà A. Ông V và bà A có trách nhiệm trả lại ông N 900.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 900.000.000 đồng và trả số tiền vay là 55.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông N và ông V, bà A. Buộc ông V, bà A trả lại ông N số tiền đặt cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và phạt cọc 900.000.000 đồng. Ngoài ra, buộc ông V và bà A trả cho ông N 55.000.000 đồng tiền vay. Ông V và bà A kháng cáo yêu cầu phạt cọc, ông N không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A, thấy rằng:

[5.1] Ngày 18/11/2021, ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A có sang nhượng cho ông Dương Thanh N thửa đất số 776, 1033, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá là 1.450.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc (giấy tay), ông N đã đặt cọc cho ông V và bà A số tiền 300.000.000 đồng (thực tế thửa 1033 là ghi nhầm vì đất của người khác, thửa 1112 là thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cùng thửa 776). Hai bên thỏa thuận 45 ngày sau sẽ ra công chứng, ông N trả tiền đủ. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Ngày 31/12/2021, ông N giao thêm cho ông V số tiền 600.000.000 đồng. Tổng cộng hai đợt giao số tiền là 900.000.000 đồng (lần 01 là 300.000.000 đồng và lần 02 là 600.000.000 đồng). Sau đó, ông V và bà A có vay số tiền 55.000.000 đồng của ông N (do ông Dương Văn V1 cha ruột ông N đưa) để làm thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến ngày 28/01/2022, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1112, tờ bản đồ số 26 (phần đất trước đây ông V chưa được đứng tên nhưng hứa chuyển nhượng luôn cho ông N). Ông N đã nhiều lần liên hệ với ông V, bà A nhưng ông V và bà A không đồng ý ra công chứng.

[5.2] Theo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 18/11/2021 giữa ông V, bà A và ông N thể hiện ông V và bà A chuyển nhượng thửa 776, 1033 có chiều ngang 15m và chiều dài hết đất cùng tài sản gắn liền với đất là một căn nhà, toàn bộ nhà và đất ở phía sau đuôi nhà. Mặt sau Hợp đồng đặt cọc thể hiện sơ đồ hình vẽ phần đất ngoài sổ, bán luôn

miếng đất ngoài sổ phía sau đuôi ngôi nhà (tức là phần đất ông V và bà A chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông V, bà A nhằm thừa 1033 là của ông bà nhưng trên giấy là của người khác.

[5.3.] Tại biên bản phiên tòa ngày 19/9/2022, ông Phạm H là người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà A trình bày: “Ông V và bà A không đồng ý trả lại cho ông N số tiền cọc đã nhận 900.000.000 đồng vì ông N đã vi phạm hợp đồng. Ông V và bà A đồng ý trả số tiền mượn 55.000.000 đồng” (BL140).

[5.4] Tại Bảng tự khai ngày 10/6/2022 và Bảng tự khai ngày 30/6/2022 ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Anh trình bày có nội dung: ...“Do khoảng thời gian này chúng tôi rất cần tiền để xoay sở công việc làm ăn nên đến ngày 31/12/2021 ông V có nhận thêm 600.000.000 đồng là số tiền đặt cọc lần 2”...(BL số 83, 84).

[5.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đối với người làm chứng ông Lưu Văn X, ông X trình bày: “Ông X là người môi giới để ông V nhận chuyển nhượng thửa đất 776 và thửa 1112, đất tại ấp Bàu Trai Hạ, xã T, huyện Đ. Ông V kêu bán hai thửa đất trên nhưng nhiều người không mua, do phần đất phía sau chưa ra tên ông V. Ông X là người dẫn ông V, ông N đi gặp ông K – người nhận làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách một phần thửa 776 ra thêm 1112. Ông K nói giấy tờ cam kết ra thêm thửa được nên ông N đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên hẹn ra đặt cọc, ông V chỉ ranh đất, diện tích ngang 15m, dài hết đất, còn phần chưa làm giấy (ông K hứa ra giấy) ông V cũng hứa chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà cho ông N”.

[5.6] Tại Bảng tự khai ngày 29/8/2022 của người làm chứng ông Trương Văn K, ông K trình bày có nội dung như sau: “Vào tháng 8 năm 2021, ông V có nhờ ông làm hồ sơ giấy đất để cấp thêm. Khi có bản vẽ, ông V giao dịch bán đất cho ông N được cấp thêm. Đến khi có giấy đỏ, ông báo cho ông V khoảng 03h (tức 15h) ngày 28/01/2022, ông V hẹn ông đến Văn phòng công chứng LNM. Ông V hẹn ông N đến Văn phòng công chứng LNM để làm thủ tục chuyển nhượng. Do chưa có tiền lấy sổ đỏ nên ông V có đề nghị ông N cho mượn thêm 55.000.000 đồng để ông đi lấy sổ đỏ. Ông N có đưa cho ông V 55.000.000 đồng, ông V đưa tiền cho ông đi lấy giấy đỏ. Ông đi lấy giấy đỏ đem về tại Văn phòng công chứng LNM đưa cho ông V nhận giấy, trong lúc đó có ông N tại Văn phòng công chứng LNM. Sau khi nhận giấy đỏ xong, ông V không chịu chuyển nhượng cho ông N.

[5.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 776 và 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc về ông V và bà A không có thiện chí muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng, tổng cộng 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Đồng thời buộc ông V và bà A trả cho ông N số tiền đã



vay 55.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông V và bà A phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483; Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 424, 427, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản”.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 776 và 1112 (ghi nhầm là 1033), cùng tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Như vậy, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn).

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A trả cho ông Dương Thanh N số tiền đã vay 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

Tổng cộng, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.855.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

2. Buộc ông Dương Thanh N có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1374 QSDĐ/0707-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 01/7/1997 cho ông Nguyễn Văn V.

3. Khi án có hiệu lực pháp luật, 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, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 và chịu 67.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông Dương Thanh N. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006874 ngày 15/6/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011266 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An sang thi hành án phí. Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A còn phải nộp tiếp số tiền 67.350.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

4.2. Ông Dương Thanh N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006893 ngày 17/6/2022 và 20.325.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011647 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000092 và biên lai số 0000094, cùng ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;

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

- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Đinh Thị Ngọc Yến**



