

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 19/2023/DS-PT  
Ngày: 14/3/2023  
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Thẩm phán: Ông Hồ Ngọc Tiếp và bà Nguyễn Thị Hải Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lệ Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 14/3/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 100/2022/TLPT-DS ngày 24/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐXXPT-DS ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Võ Thị Á, sinh năm 1979. Địa chỉ: Xóm Liên H 2, xã Nghĩa Th, huyện Nghĩa Đ, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1961. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

4. Anh Đậu Văn Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 04/3/2022 chị và ông Trương Văn H ký hợp đồng đặt cọc về việc ông H chuyển nhượng cho chị Á mảnh đất diện tích rộng 32m x sâu hết đất, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An, diện tích đất chuyển nhượng mang tên ông Trương Văn N (ông N là bố đẻ của ông H, ông N đã chết) với số tiền là 760.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc và ông H đã nhận cọc số tiền là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Lúc đó bìa đỏ đất của ông Trương Văn H đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên chị Á trả khoản tiền ông H nợ ngân hàng mới rút bìa ra được. Thời hạn hợp đồng đặt cọc là 02 tháng, ông H là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên bìa hồng, đã hết hạn thời hạn đặt cọc nhưng ông Trương Văn H không sang tên bìa hồng cho chị và đất ông H là đất nông nghiệp, không phải là đất vườn, không chuyển sang đất ở, vườn như hợp đồng đặt cọc. Do ông H vi phạm hợp đồng nên chị Á khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông H trả lại tiền cọc. Chị Võ Thị Á thừa nhận trên đất chị đặt cọc có 15 cây bưởi, ngoài ra không có cây gì khác và thời điểm chị đưa máy xúc vào san mặt bằng thì ông H, bà Th đồng ý, không có kiến gì và cây trồng do gia đình ông H, bà Th phá dỡ. Trường hợp nếu ông H đồng ý trả lại số tiền cọc thì chị đồng ý hỗ trợ cho ông H 20.000.000 đồng để trồng lại cây cối, chỉ trả cho chị số tiền 90.000.000 đồng. Nếu ông H không đồng ý trả lại tiền cọc thì chị Á yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn H trả lại số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng. Chị Võ Thị Á đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản cho ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th số tiền 6.214.200 đồng.

***Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:***

Ngày 04/3/2022, ông H bán cho chị Võ Thị Á mảnh đất diện tích rộng 32m x sâu hết thửa đất, tại thửa số 1 tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An với số tiền là 760.000.000 đồng, ông đã nhận tiền cọc của chị Á với số tiền là 110.000.000 đồng; trong đó, 100.000.000 đồng có ghi trong hợp đồng đặt cọc và 10.000.000 đồng trao tay. Diện tích đất

ông chuyển nhượng cho chị Á mang tên ông Trương Văn N (ông N mất năm 1998) là bố đẻ của ông H. Mẹ ông H là bà Trương Thị M (mất năm 1990). Ông H là người con duy nhất của ông N, bà M. Thời hạn đặt cọc là 02 tháng, kể từ ngày 04/3/2022. Trên hợp đồng thì ông là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên nhưng do không quen biết nên hai bên thỏa thuận miệng là chị Á chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên, làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng phần đất trên cho chị Á tại cơ quan có thẩm quyền, còn ông là người chịu lệ phí.

Sau 20 ngày, kể từ ngày 04/3/2022 tuy không được sự đồng ý của gia đình ông nhưng chị Á đã tự ý phá tài sản trên thửa đất bao gồm 50 gốc bưởi Hồng Quang Tiến đã trồng được 10 năm, hàng năm trung bình 1 cây (gốc) bưởi cho gia đình thu hoạch quả 1.000.000 đồng/cây/năm, 50 cây x 1.000.000 đồng là 50.000.000 đồng; 10 cây lát đã trồng được 5 năm, một cây khoảng 2.000.000 đồng, 10 cây là 20.000.000 đồng; 4 cây sưa trồng được 5 năm khoảng 2.000.000 đồng/cây, 4 cây là 8.000.000 đồng; 12 cây (gốc) chanh đã trồng được 6 năm, mỗi năm chanh thu hoạch quả khoảng 300.000 đồng/cây/năm x 12 cây là 3.600.000 đồng/năm; 5 cây xoan đã trồng 7 năm 1.000.000 đồng/cây, 5 cây là 5.000.000 đồng; 30 bụi chuối ngự hàng tuần gia đình vẫn thu hoạch quả, mỗi năm đem lại cho gia đình khoảng 15.000.000 đến 20.000.000 đồng; 1 vườn sả gia đình trồng dưới các cây to hàng năm đem lại 8.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng; 32m lưới B40, cột bê tông. Chị Á tự ý phá dỡ cây cối, san lấp mặt bằng khi vợ chồng ông đi làm vắng nhà về thấy máy đang làm, ông không đồng ý định cản trở nhưng vợ ông là Phạm Thị Th ngăn cản nên ông không báo cáo sự việc đến xóm, chính quyền các cấp về sự việc chị Á phá dỡ cây cối, san lấp mặt bằng và cũng không lập văn bản thống kê lại tài sản, cây cối bị phá dỡ. Nay chị Á khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông trả số tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng thì ông H và bà Th đã làm đơn yêu cầu chị Á phải bồi thường thiệt hại giá trị cây cối là 120.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 23/9/2022, ông H yêu cầu chị Á phải bồi thường giá trị cây cối là 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông H yêu cầu chị Á phải trồng lại cây cối như cũ và làm lại hàng rào bằng lưới B40, cột bê tông cho gia đình ông. Nếu chị Á không khôi phục lại được như ban đầu thì ông yêu cầu chị Á phải bồi thường thiệt hại giá trị cây cối là 120.000.000 đồng.

***Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th trình bày:***

Bà Th nhất trí hoàn toàn với ý kiến của chồng ông Trương Văn H là ông H và chị Á ký kết hợp đồng đặt cọc về việc ông H chuyển nhượng cho chị Á mảnh đất diện tích rộng 32m x sâu hết đất, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 25 (đất

mang tên ông Trương Văn N - là bố đẻ của ông H. ông N đã chết) địa chỉ thửa đất Xóm M, xã Nghĩa X, huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An với số tiền là 760.000.000 đồng. Ông H đã nhận tiền cọc của chị Á số tiền là 110.000.000 đồng.

Sau 20 ngày, thì chị Á đã tự ý phá tài sản là cây cối, san lấp mặt bằng trên thửa đất chuyển nhượng, ông H không đồng ý nhưng bà đã ngăn cản ông H nên gia đình bà không báo cáo sự việc cho chính quyền các cấp về sự việc chị Á phá dỡ cây cối, san lấp mặt bằng và cũng không lập văn bản thống kê lại tài sản, cây cối bị phá dỡ. Nay chị Á khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả số tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng thì bà Th và ông H đã làm đơn yêu cầu chị Á phải bồi thường thiệt hại giá trị cây cối là 120.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 23/9/2022, bà Th yêu cầu chị Á phải bồi thường giá trị cây cối là 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Th yêu cầu chị Á phải trồng lại cây cối như cũ và làm lại hàng rào bằng lưới B40, cột bê tông cho gia đình bà hoặc chị Á phải bồi thường giá trị cây cối là 120.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Ngô Thị Th, bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Hồng S trình bày: Bà Th, bà Th, ông S là hàng xóm láng giềng với ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th nghe nói chị Võ Thị Á đặt cọc 110.000.000 đồng mua đất của ông Trương Văn H. Vườn cây của ông H, bà Th bị phá bỏ có các cây bưởi, chanh, một số cây lát, sả, chuối. Tuy nhiên các ông bà không biết về số lượng của từng loại cây.

Người làm chứng ông Đậu Văn Th trình bày: Anh Thế là hàng xóm láng giềng nên biết vườn cây của ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th có khoảng 70 cây bưởi đã được khoảng 3 năm tuổi; phía dưới có một vườn sả, trồng theo thẳng, một tháng thu một lần; khoảng 10 cây sưa khoảng 3 năm tuổi; khoảng 4 - 5 cây xoan; 1 dãy cây chuối, nhưng không rõ số lượng; ngoài ra còn có cọc bê tông, với thép gai. Ông Thế cho rằng thu nhập tài sản cây cối bị phá bỏ trên đất vườn của ông H, bà Th hàng năm gần 100.000.000 đồng là không đúng thực tế.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh H, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2, 5, 6 Điều 26; khoản 3 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, xử: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa chị Võ Thị Anh và ông Trương Văn H vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Võ Thị Á số tiền đặt cọc là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

Buộc chị Võ Thị Á bồi thường thiệt hại tài sản cho ông Trương Văn H và bà Phạm Thị Th số tiền 6.124.200đ (Sáu triệu một trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2022, bị đơn ông Trương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của ông bà.

Tại phiên tòa, chị Võ Thị Á và ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th thỏa thuận như sau: chị Võ Thị Á phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th số tiền 20.000.000 đồng.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Võ Thị Á, bị đơn ông Trương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th thỏa thuận chị Á sẽ bồi thường tài sản trên đất cho ông H, bà Th số tiền 20.000.000 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Trương Văn H, bà Phạm Thị Th đều kháng cáo về yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do chị Võ Thị Á đưa máy xúc vào san mặt bằng và phá dỡ cây trồng trên diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận đặt cọc để tiến hành chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản trên đất là 6.124.200đ (Sáu triệu một trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng), buộc bà Ánh bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Võ Thị Á, bị đơn ông Trương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Th thỏa thuận chị Á bồi thường tài sản trên đất cho ông H, bà Th số tiền 20.000.000 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái

đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Về án phí: Ông Trương Văn H và bà Phạm Thị Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H và bà Th là người dân tộc thiểu số, đang sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Chị Võ Thị Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải bồi thường cho ông H, bà Th.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần bồi thường thiệt hại tài sản, như sau:

Chị Võ Thị Á bồi thường thiệt hại tài sản cho ông Trương Văn H và bà Phạm Thị Th số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Trương Văn H và bà Phạm Thị Th. Hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp cho ông H, bà Th theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006929 ngày 09/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh H. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông Trương Văn H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006971 ngày 21/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh H. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho bà Phạm Thị Thuỷ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006972 ngày 21/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh H.

Chị Võ Thị Á phải chịu án phí bồi thường thiệt hại tài sản là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) nhưng được khấu trừ trong số tiền 2.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Á đã nộp. Chị Võ Thị Anh được nhận lại số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006897 ngày 23/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Quỳnh H;
- Chi cục THADS huyện Quỳnh H;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Từ**