

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 75/2022/DS-PT

Ngày: 14- 12 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Anh Tuấn

*Các Thẩm phán:*

Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có kháng cáo của ông Trần Đình T là bị đơn trong vụ án. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2022/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Xuân Th, sinh năm 1968

Nơi thường trú: Số 842 đường ĐB, phường LH, thành phố ND, tỉnh ND.

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1955

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1955

Cùng nơi thường trú: Tổ dân phố số 5 (nay là tổ dân phố số 3), phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà B: Chị Trần Thị M, sinh năm 1985; Nơi thường trú: Số 9 ĐXV, phường CB, thành phố ND, tỉnh ND (Theo giấy uỷ quyền ngày 16-5-2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1966

Nơi thường trú: Số 842 đường DB, phường LH, thành phố ND, tỉnh ND.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V: Ông Trần Xuân Th, sinh năm 1968; Nơi thường trú: Số 842 đường DB, phường LH, thành phố ND, tỉnh ND (Theo giấy uỷ quyền ngày 04-4-2022)

- *Người làm chứng:* Anh Trần Đình V1, sinh năm 1987

Nơi thường trú: Tổ dân phố số 5 (nay là tổ dân phố số 3), phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên tòa ông Th, chị M có mặt; ông T, anh V1, bà B, bà V vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-3-2022, tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Trần Xuân Th là nguyên đơn trong vụ án trình bày:*

Giữa ông và gia đình ông Trần Đình T là chỗ quan hệ hàng xóm gần nhà nhau lâu năm. Ông được biết vợ chồng ông T có nhu cầu chuyển nhượng lại một phần diện tích đất để lấy tiền cho con trai là Trần Đình V1 xây nhà nên ông có hỏi mua và được vợ chồng ông T nhất trí chuyển nhượng. Ngày 28-5-2021 vợ chồng ông T, bà B thoả thuận chuyển nhượng cho ông 108m<sup>2</sup> đất trên tổng diện tích 765,9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21.4 xóm 5 Phú Ốc, phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định. Diện tích chuyển nhượng cụ thể là: chiều rộng mặt đường là 4,5m; chiều sâu là 24m, vị trí tứ cận là: Phía Đông giáp đường đi của Thôn rộng 4,5m; Phía Nam giáp nhà chị Trần Thị Sang dài 24m; Phía Tây giáp đất ruộng nhà ông T rộng 4,5m; Phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của ông T dài 24m, giá trị chuyển nhượng là  $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 108\text{m}^2 = 810.000.000\text{đ}$ . Trên diện tích đất chuyển nhượng thì phía mặt ngõ có khoảng 5m<sup>2</sup> chấu cát trong GCNQSD đất nhưng ông vẫn nhất trí mua với giá như đã thoả thuận. Trước khi hai bên T nhất thoả thuận việc mua bán thì ông T có cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất và dẫn ra thực địa chỉ vị trí đất chuyển nhượng, nhưng không đo đạc lại cụ thể.

Ngày 28-5-2021 ông đã giao số tiền đặt cọc 50.000.000đ cho ông T, bà B, hai bên đã ký giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán đất và thoả thuận khi nào làm xong thủ tục tách thửa, làm hợp đồng mua bán đất tại Văn phòng công chứng thì ông sẽ trả tiếp cho gia đình ông T số tiền 350.000.000đ, khi nào hoàn tất hồ sơ

sang tên quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả nốt số tiền còn lại là 410.000.000đ. Ngoài ra, hai bên còn cam kết nếu bên nào phá vỡ hợp đồng mua bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Khi giao tiền đặt cọc cho ông T, bà B thì anh Trần Đình V1 (là con trai ông T bà B) không có mặt ở nhà và không trực tiếp nhận tiền, nhưng đến chiều cùng ngày thì ông có đến gặp anh V1 và đưa giấy biên nhận đặt cọc cho anh V1 ký, vì khi vợ chồng ông T bà B bán cho ông thửa đất thì có nói là bán đi để lấy tiền cho anh V1 làm nhà. Sau khi ông đưa giấy biên nhận đặt cọc thì anh V1 đã xem và đồng ý ký tên vì anh V1 cũng biết vào buổi sáng bố mẹ anh đã nhận tiền đặt cọc của ông. Khoảng hơn một tháng sau khi ông đặt cọc tiền thì con gái ông T là chị Trần Thị M có gặp ông bảo ông đưa thêm 3.000.000đ để làm hồ sơ tách thửa và ông đã giao số tiền 3.000.000đ cho chị Trần Thị M. Thời gian sau ông đã nhiều lần đến gia đình ông T để hỏi về việc tách thửa thì lần nào ông T cũng bảo là sắp xong rồi, tiếp sau đó ông T hẹn với ông là ngày 26-9-2021 sẽ có hồ sơ tách thửa thì ông tới nhà ông T để giao tiền theo như đã thoả thuận, tuy nhiên tới ngày 26-9-2021 ông mang tiền đến nhà ông T thì vẫn chưa có hồ sơ tách thửa. Ông đã đi lại rất nhiều lần nhưng gia đình ông T vẫn không thực hiện được việc tách thửa. Qua tìm hiểu thì ông được biết diện tích đất ông mua của vợ chồng ông T không đủ 108m<sup>2</sup> như hai bên đã thoả thuận ban đầu và đất nằm trong diện quy hoạch của Nhà nước, vì vậy ông đã gặp vợ chồng ông T nói chuyện là ông không mua mảnh đất đó nữa và xin lại số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và 3.000.000đ đã đưa cho chị M làm thủ tục tách thửa nhưng vợ chồng ông T từ chối không trả lại số tiền trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà B phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ. Ông tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là xin rút yêu cầu về số tiền 3.000.000đ ông đã đưa cho chị Trần Thị M làm hồ sơ tách thửa.

\* Tại lời khai của ông Trần Đình T, bà Trần Thị B và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Đình T, bà Trần Thị B là chị Trần Thị M trình bày:

Bố mẹ chị là ông Trần Đình T và bà Trần Thị B có thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21.4 xóm 5 Phú Ốc, phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định diện tích 765,9m<sup>2</sup> đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 325496 ngày 11-11-2008 đứng tên ông Trần Đình T và bà Trần Thị B. Ngày 28-5-2021 bố mẹ chị có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Trần Xuân Th một

phần diện tích thửa đất trên để lấy tiền làm nhà cho em trai chị là Trần Đình V1 và hai bên đã ký giấy biên nhận tiền đặt cọc, có thoả thuận cụ thể là: ông Trần Đình T, bà Trần Thị B chuyển nhượng cho ông Trần Xuân Th 108m<sup>2</sup> đất, có vị trí tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường đi của Thôn rộng 4,5m; Phía Nam giáp nhà chị Trần Thị Sang dài 24m; Phía Tây giáp đất ruộng nhà ông T rộng 4,5m; Phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của ông T dài 24m, với giá trị chuyển nhượng là  $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 108\text{m}^2 = 810.000.000\text{đ}$ . Ông Th đã đưa cho ông T, bà B số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục tách thửa và làm hợp đồng mua bán giữa hai bên tại Văn phòng công chứng thì ông Th sẽ trả tiếp 350.000.000đ, khi nào hoàn tất hồ sơ làm sổ đỏ sang tên người mua xong thì ông Th sẽ trả nốt số tiền còn lại là 410.000.000đ. Ngoài thoả thuận trong giấy biên nhận tiền đặt cọc đã ký thì hai bên còn thoả thuận miệng là bố mẹ chị có trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa, còn phía ông Th phải chịu chi phí tách thửa. Giấy biên nhận tiền đặt cọc có chữ ký, chữ viết của ông Th, ông T, bà B nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Anh Trần Đình V1 thì ông Th đưa cho ký sau vì lúc đó anh V1 không có mặt ở nhà và không phải là người trực tiếp nhận tiền. Diện tích đất sử dụng không có tranh chấp với ai. Khi chuyển nhượng đất thì gia đình có đưa ông Th đến thực địa xem vị trí đất, cho ông Th xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên không đo đạc cụ thể, trong GCNQSD đất thì phía mặt đường xóm có một phần diện tích nhỏ bị chắm cát quy hoạch nhưng ông Th vẫn nhất trí mua và không có ý kiến gì.

Ngày 05-7-2021, chị có nhận của ông Th số tiền 3.000.000đ để đi làm hồ sơ tách thửa cho ông Th. Sau khi nhận số tiền 3.000.000đ thì chị đã mua hồ sơ tách thửa và chi phí bồi dưỡng cán bộ về đo đạc để làm thủ tục tách thửa. Theo yêu cầu của ông Th đề nghị thì diện tích đất ông Th mua của gia đình chị khi tách thửa sẽ sang tên cho bà Đặng Thị Huệ (giữa ông Th và bà Huệ có quan hệ gì thì gia đình chị không biết). Khi cán bộ chuyên môn về đo đạc thì gia đình có báo cho ông Th và bà Huệ biết, ông Th và bà Huệ đều có mặt và bà Huệ có ký vào bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất với tư cách là chủ sử dụng đất. Khi thực hiện việc đo đạc xong thì bố mẹ chị có gọi ông Th, bà Huệ để hai bên ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Th, bà Huệ đã từ chối không mua diện tích đất mà ông T bà B bán nữa với lý do đất nằm trong diện quy

hoạch nên gia đình buộc phải làm lại thủ tục tách thửa đất đó mang tên ông Trần Đình T và bà Trần Thị B. Thửa đất có thoả thuận mua bán với ông Th đã được tách và được cấp GCNQSD đất số DD 303802 ngày 22-10-2021 diện tích là 91,4m<sup>2</sup>, trước đó gia đình đã báo cho ông Th biết là thửa đất đó chỉ được cấp 91,4m<sup>2</sup> nhưng ông Th vẫn nhất trí mua. Theo GCNQSD đất trước khi làm thủ tục tách thửa có chiều dài là 24m, nhưng sau khi làm thủ tục tách thửa thì Nhà nước chỉ cấp chiều dài là 20,34m, lý do tại sao thì gia đình chị không biết. Khi được cấp GCNQSD đất thì gia đình không báo lại cho ông Th vì ông Th đã bỏ cọc mấy tháng không nói gì. Hiện ông T bà B đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Nay ông Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Trần Đình T và bà Trần Thị B phải trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ thì chị không nhất trí, vì sau khi ông Th đặt cọc thì gia đình đã thực hiện việc tách thửa đúng như theo thoả thuận, việc ông Th từ chối mua thì ông Th phải chịu mất số tiền trên như theo hợp đồng đặt cọc.

\* Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Đình V1 trình bày:

Anh là con trai ông Trần Đình T và bà Trần Thị B. Bố mẹ anh có thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21.4 xóm 5 Phú Ốc, phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định diện tích 765,9m<sup>2</sup> đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 325496 ngày 11-11-2008 đứng tên ông Trần Đình T và bà Trần Thị B. Năm 2021 anh có ý định xây dựng nhà tại nơi khác nên bố mẹ anh T nhất cho anh một phần diện tích đất để bán đi. Lúc đó ông Th có đến tìm anh để hỏi mua lại diện tích đất bố mẹ anh T nhất cho anh. Ngày 28-5-2021 bố mẹ anh có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Trần Xuân Th một phần diện tích thửa đất trên để lấy tiền làm nhà cho anh và hai bên đã ký giấy biên nhận tiền đặt cọc. Ông Th đã đưa cho ông T bà B số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục tách thửa và làm hợp đồng mua bán giữa hai bên tại Văn phòng công chứng thì ông Th sẽ trả tiếp 350.000.000đ, khi nào hoàn tất hồ sơ làm sổ đỏ sang tên người mua xong thì ông Th sẽ trả nốt số tiền còn lại là 410.000.000đ. Lúc ông T bà B nhận tiền đặt cọc 50.000.000đ thì anh không có mặt ở nhà, đến chiều cùng ngày ông Th qua nhà anh và bảo anh ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc vì ông Th biết diện tích đất đó bố mẹ anh đã hứa cho anh nên anh cũng phải ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Việc giao nhận tiền đặt cọc giữa ông Th và ông T, bà B anh cũng biết nên anh nhất trí ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Sau khi ông Th đặt

cọc thì gia đình có tiến hành việc tách thửa nhưng đến khi tách thửa xong, gia đình có hẹn ông Th đến Văn phòng công chứng để chứng thực chuyển nhượng thì ông Th trả lời là không mua nữa, với lý do đất nhà anh nằm trong diện tích đất quy hoạch, không xây dựng nhà ở được. Diện tích đất của gia đình anh là đất thổ cư và đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất.

Nay ông Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Trần Đình T và bà Trần Thị B phải trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ thì quan điểm của anh là ông Th tự ý bỏ cọc, không thực hiện đúng cam kết thoả thuận giữa hai bên nên ông Th phải chịu trách nhiệm. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Về yêu cầu phản tố:**

- Chị Trần Thị M là người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Đình T, bà Trần Thị B trình bày: Ngày 16-5-2022, bố chị là ông Trần Đình T có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án buộc ông Trần Xuân Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc theo thoả thuận, cụ thể là ngoài số tiền 50.000.000đ ông đã đặt cọc thì ông Th phải bồi thường thêm cho ông T bà B số tiền 100.000.000đ nữa, vì ông Th đã tự ý bỏ cọc và từ chối việc mua bán là vi phạm thoả thuận trong giấy biên nhận đặt cọc ngày 28-5-2021. Nay chị giữ nguyên yêu cầu phản tố về nội dung trên.

- Ông Trần Xuân Th là nguyên đơn trình bày: Giữa gia đình ông và bà Đặng Thị Huệ là bạn thân Thết. Sau khi ông đặt cọc 50.000.000đ cho gia đình ông T thì ông có nói chuyện với bà Huệ và bà Huệ nói với vợ chồng ông nhượng lại thửa đất trên cho bà Huệ để bà Huệ xây nhà ở. Vì bà Huệ là chỗ thân Thết nên vợ chồng ông nhất trí và có thoả thuận miệng nhượng lại cho bà Huệ thửa đất trên với giá cả như đã thoả thuận với gia đình ông T. Sau đó ông có nói với gia đình ông T là khi tách thửa thì lấy tên bà Huệ. Bà Huệ có nhờ ông giao dịch với nhà ông T cho đến khi hoàn tất thủ tục giấy tờ mua bán, sang tên cho bà Huệ. Ông chưa nhận tiền mua bán gì của bà Huệ vì ông với bà Huệ đã thoả thuận khi hoàn tất thủ tục giấy tờ mua bán, sang tên cho bà Huệ xong thì bà Huệ mới phải trả lại ông 50 triệu đồng tiền đặt cọc và trả tiếp số tiền mua bán còn lại cho gia đình ông T. Khi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố xuống thực địa đo đạc để tách thửa thì ông và bà Huệ có mặt ở đó. Cán bộ có đo đạc nhưng không chỉ cụ thể cho ông và bà Huệ mốc giới để nhận đất. Một cán bộ đo đạc (ông không nhớ rõ tên) có nói với ông và bà Huệ là chỉ đo khảo sát thực địa

nên chưa có ranh giới và diện tích cụ thể, phải về cơ quan để đối chiếu với hồ sơ, toạ độ thửa đất thì mới ra được kết quả cụ thể về ranh giới và diện tích đất nên ông và bà Huệ không biết diện tích đo đạc cụ thể. Ông không ký vào giấy tờ gì nhưng bà Huệ có ký vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Tuy nhiên, tại thời điểm đó Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để trống và không thể hiện sơ đồ, toạ độ chiều dài cạnh thửa đất. Ông và bà Huệ có thắc mắc thì cán bộ đo đạc trả lời là cứ ký vào để cán bộ về cơ quan làm trên máy. Các biên bản trên không ghi ngày tháng cụ thể. Khi xảy ra vấn đề tranh chấp không mua bán nữa vì lý do diện tích đất không đủ như thoả thuận ban đầu, ông đã thông báo lại cho bà Huệ và giữa ông, bà Huệ T nhất là không mua nữa. Việc chị M trình bày là gia đình ông T có thông báo cho ông biết trước là diện tích đất khi tách thửa chỉ có 91,4m<sup>2</sup> là không đúng vì không ai thông báo gì cho ông cả.

Theo thoả thuận mua bán giữa ông và gia đình nhà ông T thì diện tích đất ông mua của vợ chồng ông T là 108m<sup>2</sup>, với chiều rộng mặt tiền là 4,5m, chiều sâu là 24m nhưng trên thực tế thì diện tích đó không đủ 108m<sup>2</sup> như thoả thuận ban đầu nên ông không mua nữa. Vậy nên ông không nhất trí với yêu cầu phản tố trên của ông Trần Đình T.

Tại phiên toà sơ thẩm: Ông Trần Xuân Th giữ nguyên quan điểm xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là xin rút yêu cầu về số tiền 3.000.000đ ông đã đưa cho chị Trần Thị M làm hồ sơ tách thửa. Ông đề nghị Toà án buộc vợ chồng ông T, bà B phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Ông không nhất trí với yêu cầu phản tố trên của ông Trần Đình T về việc buộc ông phải bồi thường cọc gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

- Chị Trần Thị M trình bày: Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th vì cho rằng ông Th đã tự ý bỏ cọc, không thực hiện đúng cam kết thoả thuận giữa hai bên tại giấy biên nhận tiền đặt cọc. Chị giữ nguyên quan điểm về yêu cầu phản tố của ông Trần Đình T về việc buộc ông Trần Xuân Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc theo thoả thuận, cụ thể là ngoài số tiền 50.000.000đ ông đã đặt cọc thì ông Th phải bồi thường thêm cho ông T bà B số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nữa.

- Ông Trần Đình T nhất trí với toàn bộ phần trình bày của chị Trần Thị M.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 244, điểm c khoản 2 Điều 466 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ vào Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Th về việc buộc ông Trần Đình T, bà Trần Thị B trả lại số tiền 3.000.000đ ông Th đã đưa cho chị Trần Thị M làm hồ sơ tách thửa.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Th. Buộc ông Trần Đình T, bà Trần Thị B phải trả lại cho ông Trần Xuân Th số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được Th hành án có đơn yêu cầu Th hành án cho đến khi Th hành xong, hàng tháng người phải Th hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa Th hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bác yêu cầu phản tố của ông Trần Đình T về việc buộc ông Trần Xuân Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền ông Th đã đặt cọc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên lãi suất chậm Th hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2022, ông Trần Đình T làm đơn kháng cáo với nội dung: Gia đình tôi không đồng ý trả lại 50.000.000 đồng mà anh Th đã đặt cọc, vì anh Th là người từ chối thực hiện hợp đồng; Gia đình tôi yêu cầu anh Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền anh Th đã đặt cọc cho gia đình tôi như cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Vì anh Th là người từ chối thực hiện hợp đồng. Những tài liệu chứng cứ kèm theo đơn kháng cáo: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có đầy đủ chữ ký của chị Huệ và anh Th cũng có mặt, các hộ liền kề. Khi tách thửa có đầy đủ số đo chiều dài các cạnh và diện tích của thửa đất; USB chứa video anh Th đến nhà tôi từ chối mua mảnh đất vì nằm trong diện nhà nước qui hoạch. Ngoài ra, ông T không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác.



Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Đình T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Đình T:

[2.1] Về hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc: Ông Trần Xuân Th với ông Trần Đình T, bà Trần Thị B và anh Trần Đình V1 đã ký giấy biên nhận tiền đặt cọc bán đất đề ngày 28-05-2021 với nội dung thỏa thuận: Ông Trần Đình T và bà Trần Thị B nhượng lại cho ông Trần Xuân Th 108m<sup>2</sup> đất, với giá trị chuyển nhượng là  $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 108\text{m}^2 = 810.000.000\text{đ}$ . Ông Th đã đưa cho ông T bà B số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục tách thửa và làm hợp đồng mua bán giữa hai bên tại Văn phòng công chứng thì ông Th sẽ trả tiếp 350.000.000đ, khi nào hoàn tất hồ sơ làm sổ đỏ sang tên người mua xong thì ông Th sẽ trả nốt số tiền còn lại là 410.000.000đ. Ngoài ra, hai bên còn cam kết nếu bên nào phá vỡ hợp đồng mua bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Như vậy giữa ông Th với ông T, bà B có thỏa thuận về việc ông Th giao cho ông T, bà B số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận giữa các bên dựa trên sự tự nguyện, được lập thành văn bản có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định tại điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự thì ông Th có thỏa thuận mua của vợ chồng ông T bà B một phần diện tích đất là 108m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 765,9m<sup>2</sup> tại thửa số 01 tờ bản đồ số 21.4 tại tổ dân phố số 5 Phú Ốc, phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định có vị trí tứ cận, cụ thể: Phía Đông giáp đường đi của Thôn rộng

4,5m; Phía Nam giáp nhà chị Trần Thị Sang dài 24m; Phía Tây giáp đất ruộng nhà ông T rộng 4,5m; Phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của ông T dài 24m. Ngày 28-5-2021, ông Th đã đặt cọc cho ông T bà B số tiền 50.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, theo hồ sơ do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định cung cấp thì phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được tách thành thửa đất số 108 tờ bản đồ số 21.4 tại tổ dân phố số 5 Phú Ốc, phường Lộc Hoà, thành phố Nam Định và được cấp GCNQSD đất số DD 303802 ngày 22-10-2021 mang tên ông T và bà B chỉ có chiều dài là 20,34m và diện tích được cấp là 91,4m<sup>2</sup>. Như vậy, đối tượng của hợp đồng mua bán giữa hai bên là 108m<sup>2</sup> đất sẽ không thể thực hiện được vì lý do kích thước, diện tích đất thực tế không đúng và không đủ như theo thỏa thuận của các bên tại giấy biên nhận đặt cọc. Ông T bà B có lỗi trong việc cung cấp thông tin không chính xác về kích thước các cạnh của thửa đất nên đối tượng giao dịch không đúng như thỏa thuận dẫn đến việc ông Th đã từ chối việc chuyển nhượng. Mặc dù phía bị đơn trình bày trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông T đã báo cho ông Th biết là thửa đất trên chỉ được cấp 91,4m<sup>2</sup> nhưng ông Th vẫn nhất trí mua. Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc đã thông báo cho ông Th biết và ông Th cũng không thừa nhận việc gia đình ông T thông báo trước về diện tích đất được cấp 91,4m<sup>2</sup> nên không có căn cứ để xem xét. Về phía ông Th, trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông Th đã được gia đình ông T dẫn xuống thực địa, chỉ vị trí đất nhưng ông cũng không yêu cầu gia đình ông T đo đạc lại cụ thể diện tích đất hai bên chuyển nhượng nên ông Th cũng có một phần lỗi dẫn đến việc diện tích đất hai bên mua bán không đúng như thỏa thuận ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên đương sự nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, điểm b tiểu mục 1, mục I nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc, Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông Th và buộc ông T, bà B có trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc là 50.00.000 đồng.

[2.3] Ông Trần Đình T làm đơn kháng cáo với nội dung: Gia đình tôi không đồng ý trả lại 50.000.000 đồng mà anh Th đã đặt cọc, vì anh Th là người từ chối thực hiện hợp đồng; Gia đình tôi yêu cầu anh Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền anh Th đã đặt cọc cho gia đình tôi như cam kết trong hợp đồng đặt

cọc. Vì anh Th là người từ chối thực hiện hợp đồng. HĐXX xét thấy: Ông Th với ông T, bà B có thỏa thuận về việc đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng với mục đích để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận giữa các bên dựa trên sự tự nguyện, được lập thành văn bản có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định tại điều 116, Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là diện tích đất 108m<sup>2</sup>. Quá trình thực hiện hợp đồng, làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T và bà B thì diện tích đất chỉ có 91,4 m<sup>2</sup>. Anh Th không đồng ý với diện tích đất thỏa thuận trong giấy biên nhận tiền đặt cọc là có căn cứ. Ông T trình bày đã báo cho ông Th biết là thửa đất trên chỉ được cấp 91,4m<sup>2</sup> nhưng ông Th vẫn nhất trí mua nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc đã thông báo cho ông Th biết. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên là có căn cứ và phù hợp với qui định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ông T cung cấp cho Tòa án biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng nhưng đều là bản photo không có ngày tháng năm và không có xác nhận của cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Vì vậy, những chứng cứ này không có cơ sở xem xét liên quan đến việc kháng cáo; Đối với USB chứa video việc anh Th đến nhà nói đất tách thửa là đất qui hoạch nên không mua nữa, việc anh Th bỏ cọc đẩy gia đình tôi vào cảnh nợ nần và phải bán rẻ thửa đất, thực tế thửa đất là đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng thì ông T đã bán cho người khác. Những chứng cứ này không phải là căn cứ để xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.4] Tóm lại, như nhận định nêu trên những nội dung kháng cáo của ông T là không có cơ sở chấp nhận. HĐXX quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực Th hành.

[3] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông T thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 244, điểm c khoản 2 Điều 466 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ vào Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Th về việc buộc ông Trần Đình T, bà Trần Thị B trả lại số tiền 3.000.000đ ông Th đã đưa cho chị Trần Thị M làm hồ sơ tách thửa.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Th. Buộc ông Trần Đình T, bà Trần Thị B phải trả lại cho ông Trần Xuân Th số tiền đặt cọc mua đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được Th hành án có đơn yêu cầu Th hành án cho đến khi Th hành xong, hàng tháng người phải Th hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa Th hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bác yêu cầu phản tố của ông Trần Đình T về việc buộc ông Trần Xuân Th phải bồi thường gấp 3 lần số tiền ông Th đã đặt cọc.

5. Về án phí: Ông Trần Đình T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực Th hành

Trong trường hợp bản án được Th hành theo quy định tại Điều 2 Luật Th hành án dân sự thì người được Th hành án dân sự, người phải Th hành án dân sự có quyền thoả thuận Th hành án, quyền yêu cầu Th hành án, tự nguyện Th hành án hoặc bị cưỡng chế Th hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Th hành án dân sự; thời hiệu Th hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Th hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực Th hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND-TAND tp Nam Định;
- Chi cục THADS tp Nam Định;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Mai Anh Tuấn**