

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 07/2023/DSPT;

Ngày: 04-01-2023

V/v tranh chấp

hợp đồng đặt cọc”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Tuyết Linh;

Ông Võ Ngọc Giàu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 394/2022/QĐXX-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Huỳnh Phát T, sinh năm 1998;

Địa chỉ: số 03 lô R, TDP41, khu phố 3, A, quận B, thành phố H.

**Đại diện theo ủy quyền của anh T là:** Chị Trương Thị Thanh T sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: số 35 H, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền được công chứng số 15098 ngày 20/5/2022).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Huỳnh Phát T là:** Luật sư Dương Thị Kim L – Văn phòng luật sư Dương Thị Kim L thuộc đoàn luật sư Tỉnh Tiền Giang (có mặt).

**- Bị đơn:** Nguyễn Thanh D, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: tổ 2, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C:* LS. Nguyễn Văn T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ: 61/20 Đ, phường B, Thành phố M, Tiền Giang.

2. Huỳnh Thị V, sinh năm 1965 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Lô 44R đường P, KP3, A, quận B, TP H.

Người kháng cáo: Nguyễn Thanh D, sinh năm 1973 và Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo án sơ thẩm;*

- Nguyên đơn anh Huỳnh Phát T và người đại diện theo ủy quyền chị Trương Thị Thanh T trình bày: Ngày 02/4/2022 giữa anh T và anh Nguyễn Thanh D có thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 2229 tại xã P với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Hai bên có thống nhất viết tờ giấy đặt cọc mua bán đất và thỏa thuận trong hạn 35 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất phía anh T đã giao cho anh D 20 cây vàng SJC, anh D có ký tên đã nhận đủ vàng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đến ngày 07/5/2022 anh T và anh D có đến văn phòng công chứng để làm thủ tục ký chuyển nhượng thì anh D thông báo giấy CNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng và hẹn đến ngày 09/5/2022 sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên ngày 09/5/2022 anh D không đến văn phòng công chứng, phía anh T có liên hệ với anh D nhưng anh D yêu cầu anh T giao thêm số tiền 3.000.000.000 đồng mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nay anh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh D và chị C liên đới giao trả số vàng đã nhận.

- *Bị đơn anh Nguyễn Thanh D trình bày:* Anh thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng bán phần đất thuộc thửa đất số 2229 ở P với giá 3.000.000.000 đồng/ 1000m<sup>2</sup>, và thừa nhận có ký vào giấy đặt cọc mua bán đất ngày 02/4/2022 và đã nhận đủ 20 cây vàng như lời trình bày của chị Thanh T. Tuy nhiên, quá trình mua bán thỏa thuận, anh chỉ làm việc với người tên V không biết ai tên T

và người đứng ra liên hệ là chị Nguyễn Thị Linh C. Anh thống nhất tờ giấy đặt cọc mua bán đất do vợ anh viết, anh có ký tên nhưng đối với dòng chữ “ Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B” thì anh và vợ anh không viết, đối với thời gian thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng trong hạn 30 ngày. Sau khi ký giấy đặt cọc và nhận vàng, anh và vợ nhiều lần liên hệ với bên mua để thực hiện việc chuyển nhượng và có giao bản photo giấy chứng nhận QSD đất để làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên bên mua không thực hiện cũng như không có liên hệ gì. Anh thống nhất vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được thế chấp tại ngân hàng, vợ chồng anh có đề nghị người mua giao thêm số tiền 300.000.000 đồng để anh lấy giấy về sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhưng phía bà V không đồng ý. Nay nguyên đơn khởi kiện anh đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý yêu cầu trả số vàng đã cọc của nguyên đơn vì nguyên đơn là bên vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ *Chị Nguyễn Thị Linh C trình bày:* Chị thống nhất tài sản các bên giao dịch theo hợp đồng đặt cọc là tài sản chung của chị và anh D, thời điểm xác lập giao dịch chị và anh D có giao bản photo giấy chứng nhận QSD đất cho bên mua nên việc phần đất thỏa thuận chuyển nhượng hiện đang thế chấp ở ngân hàng phía người mua đương nhiên biết và vẫn đồng ý cọc. Sau khi anh D nhận đủ số vàng đặt cọc, các bên có thống nhất thỏa thuận miệng thời gian thực hiện là 30 ngày, hoàn toàn không có ghi nội dung “ Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B nếu không phải trả cọc lại cho bên B” và “Hôm nay ngày 02 tháng 4 năm 2022”. Sau đó, chị và anh D đã nhiều lần liên hệ phía bà V để yêu cầu bà V chuyển giao tiền mặt 3.000.000.000 đồng, chị và anh D sẽ gửi trả lại số vàng cọc, bà V đồng ý nhưng đến nay không thực hiện. Nhận thấy việc không thể tiến hành chuyển nhượng theo thỏa thuận không phải do lỗi của chị và anh D nên chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị và anh D thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý yêu cầu trả số vàng đã cọc của nguyên đơn vì nguyên đơn là bên vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

+ *Bà Huỳnh Thị V trình bày:* Bà là mẹ ruột của anh Huỳnh Phát T, và có đi cùng anh T đến thỏa thuận mua đất với anh Nguyễn Thanh D, nhưng mọi việc đều do anh T quyết định hết bà không có liên quan đến sự việc trên. Đối với vụ án, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bút lục 37).

\* Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều

244, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328, 423 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Phát T.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc bán đất ngày 02/4/2022 giữa anh Huỳnh Phát T và anh Nguyễn Thanh D

Buộc Chị Nguyễn Thị Linh C và anh Nguyễn Thanh D phải trả cho anh Huỳnh Phát T 20 lượng vàng SJC, tương đương số tiền 1.340.000.000 đồng (Giá vàng JSC ngày 16/8/2022 được niêm yết công khai là 67.000.000 đồng/ lượng vàng SJC)

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 31 tháng 8 năm 2022, bị đơn anh Nguyễn Thanh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Linh C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh D, chị C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Phát T là chị Trương Thị Thành Tuyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn Huỳnh Phát T trình bày ý kiến lập luận:

Về nội dung đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T với anh D đã thể hiện theo lời trình bày của hai bên. Về thời gian ghi trong giấy đặt cọc là do anh T ghi tại thời điểm giao vàng đặt cọc. Về phía bị đơn không giao giấy Chứng nhận QSDĐ bản chính nên không thể ký hợp đồng theo qui định là lỗi của anh D. Còn về người tiến hành tố tụng trong bản án sơ thẩm được tòa thông báo không phải HTND Lê Văn Kiệt tuy có sai sót nhưng đề nghị HĐXX cho khắc phục giữ y án sơ thẩm để không kéo dài thời gian vì có kéo dài cũng không làm thay đổi nội dung vụ án.

Luật sư bảo vệ cho bị đơn Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thị Linh C trình bày ý kiến: Ngày 02/4/2022 anh D và chị C có viết giấy đặt cọc bán đất cho anh T với số tiền đặt cọc là 20 lượng vàng SJC. Giấy đặt cọc không nói thời gian thực hiện hợp đồng còn dòng chữ ghi thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

thì không phải của bị đơn ghi. Khi ký giấy đặt cọc anh D chị C có trình giấy chứng nhận QSDĐ bản photo, điều này chứng tỏ bên bị đơn không có gian dối. Do bên anh T không thực hiện hợp đồng là lỗi của anh T. Hiện nay anh D chị C vẫn giữ nguyên ý định chuyển nhượng QSDĐ cho anh T. Đề nghị HĐXX phúc thẩm không hủy hợp đồng đặt cọc để cho anh D chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh T.

\* Đại diện VKS phát biểu ý kiến nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được thực hiện đúng theo qui định của BLTTDS.

Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng trong vụ án đúng với luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án Kiểm sát viên nhận định Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 20 lượng vàng SJC tiền đặt cọc mua đất không thành là có căn cứ vì bị đơn không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc mua bán đất mà hai bên đã ký ngày 02/4/2022. Tuy nhiên phiên tòa sơ thẩm không phải HTND Lê Văn Kiệt xét xử nhưng trong bản án thẩm số 96/2022/DSST ngày 16/8/2022 ghi tên HTND Lê Văn Kiệt là người xét xử vụ án. Đây là sai lầm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trái với qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho TAND thành phố M xét xử lại theo luật định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Nghe các đương sự trình bày ý kiến bảo vệ quyền lợi cho mình, lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Huỳnh Phát T và bị đơn Nguyễn Thanh D về ý kiến nhận định và đề nghị của Kiểm sát viên. Xét thấy:

[1] Bị đơn Nguyễn Thanh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Linh C thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, đúng theo các Điều 271, 272, 273, 276 của BLTTDS nên được xét xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị V có đơn xin vắng mặt nên xét xử vắng mặt bà V theo Điều 228 BLTT Dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại 20 lượng vàng SJC đặt cọc mua đất nhưng không thành. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi xem xét giải quyết theo qui định tại Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26 của BLTTDS và các Điều 113, 131, 166, 288, 328, 351, 424 của BLDS năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết: Vào ngày 02 tháng 4 năm 2022 anh Nguyễn Thanh D và anh Huỳnh Phát T cùng nhau ký giấy đặt cọc bán

đất có nội dung như sau: “ Bên A Nguyễn Thanh D 1973 ấp L xã P TP Mỹ Tho.TG. Đồng ý bán thửa đất 2229 với diện tích 2275 m<sup>2</sup> cho 3 tỷ 1000m<sup>2</sup>. Bên B Huỳnh Phát T 1998 A B TP.HCM. Có nhận đặt cọc bên B với số vàng 20 cây vàng SJC. Nếu bên A không bán thì 1 đền 2. Còn bên B không mua mất cọc. Ký tên bên B người mua Huỳnh Phát T. Bên A người bán Nguyễn Thanh D đã nhận đủ 20 cây vàng SJC”. Ngoài nội dung trên thì trong giấy đặt cọc còn ghi thêm dòng chữ: “Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B, nếu không phải trả cọc lại cho bên B” (Bút lục 16).

[3.1] Nguyên đơn anh T cho rằng đến ngày 09/5/2022 anh và anh D ra Văn phòng công chứng C lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như hai bên thỏa thuận nhưng không thực hiện được vì Giấy CNQSDĐ của anh D đang thế chấp ở ngân hàng nên anh D kêu anh phải giao thêm 3 tỷ đồng để anh D chuộc Giấy CNQSDĐ nhưng anh không đồng ý. Do anh D vi phạm hợp đồng đặt cọc, từ đó không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như hai bên đã thỏa thuận. Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc bán đất giữa anh và anh D ký ngày 02/4/2022. Buộc anh D, chị Nguyễn Thị Linh C trả lại anh 20 lượng vàng SJC đặt cọc (bút lục 23)

[3.2] Bị đơn anh Nguyễn Thanh D trình bày: Anh thừa nhận ngày 02/4/2022 anh và anh Huỳnh Phát T có ký giấy đặt cọc mua bán đất và có nhận tiền đặt cọc 20 lượng vàng SJC của anh T giao cho anh nhận. Giấy đặt cọc do vợ anh là Nguyễn Thị Linh C viết, anh ký tên. Dòng chữ “Nếu bên A không bán thì 1 đền 2 còn bên B không mua mất cọc” là do anh viết. Còn dòng chữ “Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B, nếu không phải trả cọc lại cho bên B” thì ai ghi thêm không phải của anh vì lúc ký giấy đặt cọc chỉ thỏa thuận miệng trong hạn 30 ngày (bút lục 49,56). Anh D cho rằng sau khi đặt cọc phía anh T không đến làm hợp đồng CNQSDĐ, vợ chồng anh nhiều lần liên hệ anh T qua điện thoại đi làm hợp đồng nhưng anh T không nghe, lỗi thuộc về anh T. Vì vậy, anh không đồng ý trả lại số vàng đặt cọc cho anh T. Án sơ thẩm xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Buộc anh D, chị C trả lại 20 lượng vàng SJC đặt cọc cho anh T nhưng anh D, chị C không đồng ý nên kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh D, chị Linh Chi nhận thấy: Giấy đặt cọc bán đất ngày 02/4/2022 do chị Nguyễn Thị Linh C viết thể hiện nội dung anh Nguyễn Thanh D đồng ý bán thửa đất 2229 diện tích 2275 m<sup>2</sup> cho anh Huỳnh Phát T với giá 3 tỷ đồng cho 1000 m<sup>2</sup>. Hai bên thống nhất anh T đặt cọc cho anh D 20 cây vàng SJC. Hai bên ký tên vào giấy giao nhận số vàng đặt cọc và hẹn ngày cùng nhau đến phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo qui định pháp luật. Nhưng sau đó hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được nên phát sinh tranh chấp. Hai bên đổ lỗi cho nhau về nguyên nhân không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như sau:

[4.1] Anh D cho rằng giấy đặt cọc bán đất có dòng chữ “Trong vòng 35 ngày bên A ra công chứng cho bên B, nếu không phải trả cọc lại cho bên B” là do ai ghi thêm không nằm trong thỏa thuận, hai bên chỉ thỏa thuận miệng trong thời hạn 30 ngày. Sau khi ký giấy đặt cọc bên anh nhiều lần liên hệ với bên mua thực hiện việc

chuyển nhượng nhưng bên mua không thực hiện là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại vàng đặt cọc.

[4.2] Về phía nguyên đơn anh T cho rằng giấy đặt cọc hẹn 35 ngày sẽ ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là do anh ghi thêm khi nhận giấy giao vàng đặt cọc. Ngày 07/5/2022 anh và anh D cùng ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng do Giấy chứng nhận QSDĐ của anh D đã thế chấp ngân hàng nên hẹn đến ngày 09/5/2022 sẽ ký. Nhưng đến hẹn anh D yêu cầu anh giao thêm 3 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng để lấy Giấy CNQSDĐ đã thế chấp về mới chịu ký. Do đó anh không đồng ý và yêu cầu anh D trả lại vàng cọc.

[5] Xét nguyên nhân hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc mua bán đất lập ngày 02/4/2022 là do vào thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì Giấy chứng nhận QSDĐ của anh Nguyễn Thanh D đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi nhánh Long An để vay tiền (bút lục 30-32) mặc dù vậy đến ngày 07/5/2022 hai bên vẫn đến Văn phòng Công chứng Ấp Bắc để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nhưng Giấy CNQSDĐ của anh Nguyễn Thanh D đứng tên vẫn còn trong ngân hàng nên không thể lập hợp đồng được. Bởi theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng, chứng thực và để được công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng QSDĐ phải có Giấy chứng nhận bản chính nhưng thời điểm đó anh D không có. Và cho đến nay Giấy chứng nhận QSDĐ của anh D vẫn còn thế chấp trong ngân hàng nên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đây là lỗi của anh D bởi anh không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc. Việc anh D yêu cầu anh T đưa thêm 3 tỷ đồng trả nợ ngân hàng mới chịu lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng hợp đồng đặt cọc không có điều khoản nào quy định anh T có nghĩa vụ giao thêm tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Nếu chiếu theo giấy đặt cọc thì anh D phải trả cho anh T gấp đôi số vàng đặt cọc, bởi anh D xác nhận dòng chữ “Nếu bên A không bán 1 đền 2 còn bên B không mua mất cọc” được ghi trong giấy đặt cọc là do anh viết (bút lục 56) nhưng anh T chỉ yêu cầu anh D trả lại số vàng đặt cọc là có lợi cho anh D.

[6] Tuy nhiên theo tờ tường trình của anh Nguyễn Thanh D ký gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ngày 05/12/2022 phản ánh rằng thành phần HĐXX vụ án ngày 16/8/2022 gồm Thẩm phán Cao Thị Trúc Linh và hai Hội thẩm nhân dân là nữ, Thư ký Đỗ Ngọc Yến Oanh nhưng tại bản án số 96/2022/DSST ngày 16/8/2022 ghi có một Hội thẩm nhân dân tên Lê Văn Kiệt là hoàn toàn sai, đề nghị Tòa phúc thẩm kiểm tra xem xét lại.

Sau khi tiếp nhận ý kiến phản ánh của anh Nguyễn Thanh D, tiến hành thu thập T liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, xét thấy:

[7] Quá trình tiến hành xét xử vụ án, Tòa sơ thẩm đã mắc phải sai lầm nghiêm trọng. Xác định thành phần HĐXX sơ thẩm không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể như sau:

Theo quyết định phân công Hội thẩm nhân dân tham gia Hội đồng xét xử vụ án (bút lục 44) và quyết định đưa vụ án ra xét xử (bút lục 66) ghi tên Hội thẩm nhân dân tham gia HĐXX là Nguyễn Tất Ái - Lê Thị Thu Yến và hai Hội thẩm nhân dân dự khuyết là Nguyễn Thị Ba – Lê Văn Kiệt. Tại biên bản phiên tòa ghi Hội thẩm nhân dân Lê Văn Kiệt – Bùi Thị Thu Nhi và được Chủ tọa phiên tòa giới thiệu Hội thẩm nhân dân Lê Văn Kiệt – Bùi Thị Thu Nhi thay thế Hội thẩm nhân dân Nguyễn Tất Ái – Lê Thị Thu Yến (bút lục 74). Đồng thời bản án gốc và biên bản nghị án đều ghi và ký tên Lê Văn Kiệt – Bùi Thị Thu Nhi (bút lục 68-69, 75-77). Nhưng theo báo cáo giải trình của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và văn bản phản hồi của lãnh đạo Tòa án nhân dân thành phố M xác nhận Hội thẩm nhân dân tham gia HĐXX vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn Huỳnh Phát T với bị đơn Nguyễn Thanh D vào ngày 16/8/2022 không phải Lê Văn Kiệt mà là Hội thẩm nhân dân Nguyễn Thị Ngọc Đào. Như vậy tòa sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng (đưa HTND không tham gia xét xử vụ án nhưng lại ký tên vào bản án gốc và biên bản nghị án) nên cần phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho tòa sơ thẩm giải quyết lại đúng luật định.

[8] Ngoài ra tòa sơ thẩm qui giá trị 20 lượng vàng SJC bằng 1.340.000.000 đồng để buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm 5% bằng 67.000.000 đồng là trái qui định tại mục 1 phần II danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Còn về phần tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không tuyên trả cho Huỳnh Phát T mà ghi hoàn trả cho Huỳnh T Phát (bút lục 75-69) là sai đối tượng cần sửa chữa khắc phục.

Do tòa sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng phải hủy án để chuyển hồ sơ cho tòa sơ thẩm xét xử lại nên chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của anh D chị C.

[9] Về án phí: Anh D và chị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi xét xử lại vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xét ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày không phù hợp với quan điểm nhận định của tòa án nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến phát biểu tranh luận của Luật sư bảo vệ về quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Không phù hợp với qui định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Về ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhận định án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị tòa phúc thẩm hủy án giao hồ sơ cho tòa sơ thẩm xét xử lại là có cơ sở phù hợp với quan điểm của tòa án nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

**Xử:**

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 96/2022/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố M tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng luật định.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Thanh D và chị Nguyễn Thị Linh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại anh Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Linh C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022575 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TP M.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Mai Hoàng Khải**