

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 66/2021/DS-PT  
Ngày: 01-3-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng 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:* Ông Lê Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh
2. Ông Nguyễn Phước Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – 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 các ngày 24 tháng 02 năm 2021 và 01 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 478/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 522/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Số 86, Ấp 2, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm: 1977. Nơi cư trú: Số 396, đường N, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Số 119, Ấp 2, xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Bà Võ Thị A, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Ấp 1B, xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019).

2.2. Bà Trần Thị Diễm P, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Số 119, Ấp 2, xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà P:* Bà Võ Thị A, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Ấp 1B, xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P.

(Ông Đ và bà A có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Trong đơn khởi kiện ngày 11/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Khắc Đ trình bày:* Ngày 22/7/2019, ông Trần Văn N (được gọi là bên B) và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Diễm P (được gọi là bên A) có xác lập hợp đồng (đặt cọc) mua bán đất, cụ thể như sau: Bên A sẽ bán cho bên B một phần thửa đất 1345, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, diện tích bán là 1000m<sup>2</sup> (ngang 17m, dài 58,8m), tọa lạc tại Ấp 2, xã Long Sơn, giá bán là 1.750.000.000 đồng, hình thức thanh toán thành 02 đợt: đợt 1 đặt cọc 250.000.000 đồng (bên A đã nhận đủ), đợt 2, thanh toán hết số tiền còn lại khi ra công chứng. Hợp đồng đặt cọc có ông Trần Ngọc T và ông Ngô Anh K ký tên làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N có đến UBND xã Long Sơn yêu cầu địa chính xã tiến hành đo đạc để tách thửa thì được biết phần đất ông N mua là nằm dưới hệ thống lưới điện cao thế nên chưa được xây dựng nhà ở kiên cố. Do đó, ông N đề nghị vợ chồng ông T và bà P trả lại tiền đặt cọc nhưng ông T và bà P không đồng ý. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu ông T và bà P trả lại số tiền cọc là 250.000.000 đồng và tuyên vô hiệu hợp đồng (đặt cọc) mua bán đất ngày 22/7/2019 vì do nhầm lẫn theo Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015. Hiện nay, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 612085 ngày 06 tháng 9 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ được cấp cho ông Nguyễn Văn T mà ông Trần Văn N đang giữ thì ông N sẽ trả lại cho ông T.

*\*Bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P trình bày:* Giữa ông Trần Văn N và vợ chồng ông T, bà P có ký hợp đồng đặt cọc như đại diện ông N trình bày. Việc ông N yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc thì ông không đồng ý vì: Đất ông bán cho ông N là đất lúa nên trước khi ký hợp đồng thì ông N có đến UBND xã Long Sơn tìm hiểu là đất có lên thổ được thì ông N mới mua. Việc giao kết hợp đồng giữa vợ chồng ông và ông N là hoàn toàn tự nguyện nên ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông sẽ bán với giá đã ký kết, còn ông N không mua thì ông N sẽ bị mất cọc.

*\*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P trình bày:* Giữa ông Trần Văn N và vợ chồng ông T, bà P có ký hợp đồng đặt

cọc như đại diện ông N trình bày. Việc ông N yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc thì ông không đồng ý vì: Đất ông bán cho ông N là đất lúa nên trước khi ký hợp đồng thì ông N có đến UBND xã Long Sơn tìm hiểu là đất có lên thổ được thì ông N mới mua. Việc giao kết hợp đồng giữa vợ chồng ông T, bà P và ông N là hoàn toàn tự nguyện, trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì đã có đường dây điện hiện hữu đi qua nhưng ông N không hỏi nên ông T không nói là đất ông T đã được cơ quan quản lý điện bồi thường cây cối và tài sản trên đất. Nếu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông sẽ bán với giá đã ký kết, còn ông N không mua thì ông N sẽ bị mất cọc. Bên cạnh đó, ông T và bà P yêu cầu ông Trần Văn N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 612085 ngày 06 tháng 9 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp cho ông Nguyễn Văn T.

*\*Tại Công văn số 78/UBND ngày 16/7/2020, Ủy ban nhân dân xã Long Sơn trình bày ý kiến:* Thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 2, xã Long Sơn không được cơ quan quản lý điện bồi thường cây cối và tài sản trên đất. Nhưng chỉ bồi thường lỗ trụ điện và các cây có độ cao từ 5m trở lên mà thôi vì do đây là đường dây điện 220 KV và thửa đất số 1345 không được phép chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn.

*\*Tại Công văn số: 631/UBND-ĐC ngày 22/9/2020, Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi trình bày ý kiến:* Ông Trần Văn N đã trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và gia đình ông N cư trú tại số 86, ấp 2, xã P, huyện B, tỉnh Long An thuộc diện giải tỏa đền bù và ông N đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, 147, 156, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 118, 328, khoản 1 Điều 387 và Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Trần Văn N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số số AC 612085 ngày 06/9/2005 (do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp cho ông Nguyễn Văn T) cho ông Nguyễn Văn T.

3. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, (được gọi là bên A) và ông Trần Văn N (được gọi là bên B) có nội dung như sau: Bên A sẽ bán cho bên B một phần thửa đất 1345, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, diện tích bán là 1000m<sup>2</sup> (ngang 17m, dài 58,8m), tọa lạc tại Ấp 2, xã Long Sơn, giá bán là 1.750.000.000 đồng, hình thức thanh toán thành 02 đợt: đợt 1 đặt cọc 250.000.000 đồng (bên A đã nhận đủ), đợt 2, thanh toán hết số tiền còn lại khi ra công chứng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 600.000 đồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải chịu, đã nộp đủ. Ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001719 ngày 24/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. Trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí còn dư là 5.950.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 06/10/2020, bị đơn là ông Nguyễn Văn T bà Trần Thị Diễm P kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông T và bà P không đồng ý trả cho ông Trần Văn N 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Võ Thị A là người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm với các lý do sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Ngọc T và ông Ngô Anh K là những người chứng kiến việc ông T và ông N ký thỏa thuận giao dịch đặt cọc ngày 22/7/2019 vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn và bị đơn; giữa các đương sự này với người làm chứng để làm rõ thỏa thuận đặt cọc loại đất gì là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Trần Văn N với ông Nguyễn Văn T ngày 22/7/2019 vô hiệu theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm

tuyên hủy giao dịch đặt cọc này và buộc phía ông T trả cho ông N 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Theo nội dung giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông N với ông T ngày 22/7/2019 thì ông N nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất lúa, thuộc một phần thửa số 1345. Hai bên không có thỏa thuận ông N nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất để chuyển mục đích lên đất thổ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do ông N bị giải tỏa đất ở xã P, huyện B nên mới nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất từ ông T để chuyển lên đất thổ nhưng không chuyển được do có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang phía trên và tuyên hủy giao dịch đặt cọc này là không đúng vì hai bên không có thỏa thuận chuyển mục đích lên đất thổ.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 1.750.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> cao hơn nhiều lần theo giá quy định của Nhà nước. Từ đó cho rằng ông N nhận chuyển nhượng với giá cao nhằm mục đích chuyển lên đất thổ là chủ quan vì giá chuyển nhượng là sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Ngày 22/7/2019, ông Trần Văn N và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Diễm P có xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, diện tích bán là 1000m<sup>2</sup> (ngang 17m, dài 58,8m), tọa lạc tại ấp 2, xã Long Sơn, giá bán là 1.750.000.000 đồng, hình thức thanh toán thành 02 đợt: đợt 1 đặt cọc 250.000.000 đồng (ông N đã thanh toán cho ông T), đợt 2, thanh toán hết số tiền còn lại khi ra công chứng.

Ông N trình bày mục đích ông mua đất là để cất nhà ở vì nhà đất của ông ở xã P, huyện B bị giải tỏa. Khi mua đất thì ông N có nói cho ông T biết nhưng chỉ nói miệng. Theo công văn số 631/UBND-ĐC của UBND xã P, huyện B ngày

22/9/2020 thì thửa 568 có căn nhà do ông N xây dựng đã bị UBND huyện Bến Lức thu hồi, ông N đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tất cả diện tích đất trên. Như vậy, ông N trình bày mua đất để cất nhà ở là có cơ sở.

Ông T xác định trước khi ký hợp đồng, ông N có lên UBND xã hỏi đất có thuộc diện được lên thổ hay không rồi mới ký hợp đồng nhưng ông N thì cho rằng mua đất thông qua trung gian là ông Trần Ngọc T, chỉ xem trên giấy chứng nhận để mua, ông Trí không có thông báo cho ông N biết tình trạng đất mà sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N đến UBND xã hỏi mới biết đất nằm dưới đường dây điện cao thế không cho chuyển mục đích sử dụng.

Theo Công văn số 78/UBND ngày 16/7/2020 của UBND xã Long Sơn xác định thửa số 1345 không được cơ quan quản lý điện bồi thường cây cối và tài sản trên đất. Nhưng chỉ bồi thường lộ trụ điện và các cây có độ cao từ 5m trở lên vì do đây là đường điện 220 KV và thửa số 1345 không được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P kháng cáo không đồng ý trả cho ông Trần Văn N 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận:

Căn cứ “Giấy đặt cọc” ngày 22/7/2019, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào ngày 22/7/2019, ông Trần Văn N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P 1.000m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 1345, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An với giá 1.750.000.000 đồng. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, ông N đã đặt cọc cho ông T số tiền 250.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày nhận đặt cọc. Sau khi thỏa thuận đặt cọc, phía ông T đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1345 cho phía ông N tiến hành các thủ tục đo vẽ tách thửa để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó phát sinh tranh chấp.

Nay phía ông N khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 22/7/2019 vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự

năm 2015 vì ông N không biết trên phần đất 1.000m<sup>2</sup> đất có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang qua phía trên và yêu cầu ông T và bà P có nghĩa vụ liên đới trả 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Ngoài ra, việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do khách quan vì gia đình ông N đã bị Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ở xã P, huyện B, tỉnh Long An để thực hiện đầu tư xây dựng dự án ở Khu dân cư Phước Lợi – Hải Sơn. Mục đích ông N nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất nói trên là để chuyển mục đích thành đất ở nông thôn để cất nhà ở nên ông N mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất nói trên với giá 1.750.000 đồng, trong khi đó, giá đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Cần Đức vào thời điểm tháng 7/2019 cao nhất chỉ có 250.000 đồng/m<sup>2</sup>. Hơn nữa, theo xác nhận của UBND xã Long Sơn thì trên thửa số 1345 có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang qua phía trên và thửa số 1345 không được phép chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn.

Còn phía ông T và bà P không đồng ý trả 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận vì khi thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất lúa nói trên thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất lúa, phía ông N không có nói nhận chuyển nhượng để chuyển mục đích thành đất ở nông thôn để cất nhà ở và phía ông N cũng không có đề cập gì đến đường dây điện 220KV đi ngang phần đất chuyển nhượng nên phía ông T không có nói cho phía ông N biết.

Xét việc ông N yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 22/7/2019 vô hiệu do nhầm lẫn vì ông N không biết trên phần đất 1.000m<sup>2</sup> đất có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang qua phía trên là có cơ sở. Bởi lẽ, theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông T thì hiện tại trên thửa số 1345 có đường dây điện 220KV đi ngang phía trên. Tại Công văn số 78/UBND ngày 16/7/2020, UBND xã Long Sơn cũng xác nhận phía trên thửa số 1345 có đường dây điện 220KV đi ngang phía trên.

Về ảnh hưởng của đường dây điện cao thế đã được khoa học chứng minh: “Xung quanh dây điện cao thế có dòng từ trường bao quanh. Khi người đứng gần sẽ trở thành vật dẫn. Nếu dòng điện cao hơn dòng điện trong người gây nên hiện tượng phóng và nhiễm điện. Vì thế, người đứng càng gần dòng điện cao thế càng có nguy cơ cao” - Theo PGS.TS Lê Văn Doanh, nguyên Trưởng Khoa điện - Đại học Bách khoa Hà Nội. Ngoài ra, trên thực tế, những người sinh sống gần đường dây điện cao thế đã phát sinh một số vấn đề sau:

- Điện từ trường ảnh hưởng sức khỏe:

Một kết quả nghiên cứu rất đáng lưu ý mới đây do Hội an toàn vệ sinh lao động Việt Nam công bố, cho thấy có nhiều chỉ tiêu về sức khỏe con người cao hơn bình thường, được cho rằng do ảnh hưởng của điện từ trường.

Theo đó, chỉ tiêu tần suất tế bào có vi phân ở các công nhân trạm cao hơn bình thường; ở chỉ tiêu tỷ lệ các bệnh mắc phải thì cho kết quả nhóm được điều tra có các bệnh gan mật cao hơn bình thường.

Trong khi đó, các triệu chứng chủ quan thì nhóm công nhân này cũng có tỷ lệ suy nhược thần kinh cao hơn...

Trong một kết quả nghiên cứu khác được tiến hành đối với những người sống gần và xa đường dây 500KV cũng cho thấy, tỷ lệ các bệnh lao phổi, lao thương thận cao hơn bình thường.

Cũng kết quả này thể hiện, những người dân sống gần đường dây cao thế 500kV khi trời mưa thì bị điện giật nếu chạm vào anten, mái nhà...

- Tai nạn điện khi mưa giông:

Nguyên nhân lớn nhất khiến nhiều gia đình sống gần đường dây điện cao thế phải di dời đi nơi khác là có nguy cơ bị phóng điện từ đường điện cao thế dẫn đến bị bỏng, thậm chí tử vong.

Đặc biệt trong những ngày mưa giông, sấm sét, người dân luôn nơm nớp lo sợ xảy ra sự cố gây nguy hiểm tính mạng.

- Tác động đến đời sống sinh hoạt:

Một số người dân sống gần đường dây điện cao thế cho biết, dù xây nhà cách đường dây điện gần 15-20m, nhưng tỉ vi luôn bị nhiễu sóng do bị nhiễm điện từ trường. Bên cạnh đó, sáng nào thức dậy người cũng mệt mỏi, uể oải..

Từ nhận định trên xét việc ảnh hưởng của đường dây điện cao thế đến đời sống, sức khỏe và sinh hoạt của con người là có thật nên thửa số 1345 nói trên bị hạn chế khả năng sử dụng đất, dẫn đến làm suy giảm giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, phía gia đình ông T đã được Cơ quan quản lý điện bồi thường hỗ trợ thiệt hại vào năm 2000 do có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang phía trên. Chính vì vậy, việc phía ông N trình bày do không biết trên phần đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 1345 có đường dây điện 220KV đi ngang phía trên nên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất này là 1.750.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, tương đương với các phần đất khác có vị trí tương tự là có cơ sở.

Ngoài ra, việc phía ông N trình bày mục đích nhận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất nói trên là để chuyển mục đích thành đất ở nông thôn để cất nhà ở là có thật. Bởi lẽ, tại Công văn số 9263/UBND-VP ngày 14/12/2020, Chủ tịch UBND huyện Bến Lức xác định tại các Quyết định số 5422/QĐ-UBND ngày 26/12/2018, Quyết định số 5423/QĐ-UBND ngày 26/12/2018, Quyết định số 5424/QĐ-UBND ngày 26/12/2018, Quyết định số 5425/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 về việc thu hồi đất của ông Trần Văn N để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu Dân cư Phước Lợi – Hải Sơn thì ông N bị thu hồi toàn bộ diện tích đất ở xã P, huyện B, tỉnh Long An. Như vậy, do Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng dự án Khu Dân cư Phước Lợi – Hải Sơn nên phía ông N không còn đất để ở. Tuy nhiên, việc chuyển mục đích 1.000m<sup>2</sup> đất nói trên thành đất ở nông thôn không thực hiện được, bởi lẽ trên phần đất này có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang phía trên. Tại Công văn số 78/UBND ngày 16/7/2020 UBND xã Long Sơn ngày 16/7/2020 xác nhận: Thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 2, xã Long Sơn không được cơ quan quản lý điện bồi thường cây cối và tài sản trên đất. Nhưng chỉ bồi thường lỗ trụ điện và các cây có độ cao từ 5m trở lên mà thôi vì do đây là đường dây điện 220KV và thửa đất số 1345 không được phép chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn.



Do đó, giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông N với ông T ngày 22/7/2019 vô hiệu do nhầm lẫn do có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang phía trên thửa số 1345, về giá chuyển nhượng và mục đích nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình: *“Trong trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c mục I.1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*. Đối chiếu với trường hợp cụ thể vụ án này, việc không thực hiện được mục đích chuyển mục đích 1.000m<sup>2</sup> đất nói trên thành đất ở nông thôn là do có đường dây điện cao thế 220KV đi ngang phía trên thửa số 1345, đây là yếu tố khách quan, không phụ thuộc vào ý chí của ông N và ông T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông T và bà P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông N 250.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là có căn cứ, hợp tình, hợp lý.

[3] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Trần Văn N với ông Nguyễn Văn T ngày 22/7/2019:

Xét như nhận định ở đoạn [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông N với ông T ngày 22/7/2019 vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch này là không đúng nên sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này.

[4] Từ nhận định ở các đoạn [2] và [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về cách tuyên án và về án phí.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện tuyên giao dịch đặt cọc xác lập ngày 22/7/2019 vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền cọc có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn N là:  $05\% \times 250.000.000 \text{ đồng} = 12.500.000 \text{ đồng}$ .

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 600.000 đồng và phía bị đơn là ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 126, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa ông Trần Văn N với ông Nguyễn Văn T ngày 22/7/2019 đối với 1.000m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 1345, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Văn N 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) tiền cọc đã nhận.

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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Trần Văn N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 612085 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp cho ông T ngày 06/9/2005 đối với thửa số 1345, diện tích 3.710m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã L, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải liên đới chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Diễm P phải liên đới nộp 12.800.000 đồng (*Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn N 6.250.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001719 ngày 24/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008914 ngày 07/10/2020 tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Cần Đức nên không phải nộp tiếp.

Buộc bà Trần Thị Diễm P phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008915 ngày 07/10/2020 tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Cần Đức nên không phải nộp tiếp.

Trường hợp bản án 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, 7 và 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lê Minh Tuấn**

