TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 171/2020/DS-PT
Ngày: 31-12-2020
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công Khai vụ án thụ lý số 166/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 10/82020 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Quách Văn N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: khu phố A, phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc K, sinh tháng 10 năm 1960 và bà Đỗ Thị T, sinh ngày 10/10/1960.

Địa chỉ: xã ĐK, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: xã ĐK, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng: Anh Bùi Văn P, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Ấp M, xã PA, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc K- Bị đơn

(Anh N, ông K có mặt, bà T, anh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, anh P vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện bản tự khai, lời khai, nguyên đơn anh Quách Văn N trình bày: Vào ngày 29/8/2019, anh có đặt cọc cho ông Nguyễn Ngọc K và vợ là Đỗ Thị T 300.000.000 đồng để mua 01 lô đất gồm các thửa số 18, 27 và 74 tờ bản đồ số 588, diện tích 97.127m^2 và hẹn đến ngày 15/10/2019 sẽ trả hết số tiền còn lại là 2.600.000.000 đồng. Đến ngày 14/10/2019, anh mang tiền lên để trả hết nhưng khi làm thủ tục ở xã thì được biết đất này không được sang nhượng. Anh tới nhà ông K để thương lượng nhưng ông K không đồng ý và có ra xã hoà giải nhưng không thành. Vì vậy anh yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K, bà Đỗ Thị T trả lại cho ông số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm anh N yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất là *"Giấy nhận cọc"* lập ngày 29/8/2019 với vợ chồng ông K, bà T và yêu cầu vợ chồng ông K, bà T trả số tiền 280.000.000 đồng.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K, bà Đỗ Thị T trình bày: Vào ngày 29/8/2019, vợ chồng ông bà có bán cho anh Quách Văn N đất rẫy gồm các thửa số 18, 27 và 74, tờ bản đồ số 588, diện tích 97.127m^2, với giá 2.900.000.000 đồng. Khi thỏa thuận anh N đã xem giấy tờ sổ đỏ và biết rõ thửa đất trên là đất lâm nghiệp nên chỉ có thể viết giấy tờ tay, bên bán giao sổ đỏ khi bên mua trả đủ tiền. Anh N trả trước 300.000.000 đồng và viết giấy hẹn đến ngày 15/10/2019 giao số tiền còn lại là 2.600.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nếu bên bán không bán nữa thì phải đền gấp 3 lần tiền cọc, bên mua không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc. Nay anh N đòi tiền cọc 300.000.000 đồng vợ chồng ông Không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 03/2020/DS-ST ngày 10/8/2020, Toà án nhân dân huyện Đạ Tẻh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Quách Văn N.

Tuyên bố giao dịch mua bán đất là *"Giấy đặt cọc"* lập ngày 29/8/2019 giữa anh Quách Văn N với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K và bà Đỗ Thị T vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K và bà Đỗ Thị T phải trả cho anh Quách Văn N số tiền 280.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thị hành án của các đương sự.

Ngày 23/8/2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý thanh toán lại cho anh N số tiền 280.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí do bị đơn là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên cần miễn án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Anh Quách Văn N và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K, bà Đỗ Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 97.127m^2 tại các thửa số 18, 27 và 74 thuộc tờ bản đồ số 588 xã ĐK, huyện ĐT với giá 2.900.000.000đ. Do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên anh N khởi kiện yêu cầu ông K, bà T hoàn lại số tiền đặt cọc 280.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông K thì; Hồ sơ thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 97.127m^2 đất tại các thửa số 18, 27 và 74 thuộc tờ bản đồ số 588 xã ĐK, huyện ĐT với giá 2.900.000.000 đồng giữa anh N và vợ chồng ông K, bà T là có xảy ra trên thực tế. Ngày 29/8/2019, anh N đã đặt cọc cho ông K, bà T số tiền 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/10/2019 sẽ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 2.600.000.000 đồng *(Bl 03*). Tuy nhiên, sau đó việc chuyển nhượng không thực hiện được vì theo Công văn số 466/UBND-KT ngày 14/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện ĐT thì thửa đất số 18, 27 và 74 thuộc tiểu khu 588, xã ĐK, diện tích 97.127m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

lâm nghiệp cho ông Nguyễn Ngọc K theo dự án bảo vệ rừng và phát triển nông thôn, thuộc đối tượng rừng sản xuất *(rừng tự nhiên)* không phải rừng sản xuất là rừng trồng. Theo quy định của pháp luật thì đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được phép chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê…mà chỉ được chuyển đổi diện tích rừng giao cho hộ gia đình, cá nhân trong cùng xã, phường, thị trấn; cá nhân được để lại quyền sử dụng rừng cho người thừa kế theo quy định của pháp luật. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâm nghiệp giữa anh N và vợ chồng ông K, bà T không đủ điều kiện chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, tuyên bố giao dịch giữa anh N và vợ chồng ông K, bà T vô hiệu và tuyên buộc vợ chồng ông K, bà T phải trả lại cho anh N số tiền đặt cọc là có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông K, bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, miễn toàn bộ án phí cho bị đơn. Do đó cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc K, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Quách Văn N đối với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K, bà Đỗ Thị T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Tuyên bố giao dịch đặt cọc tại "*Giấy nhận cọc*" lập ngày 29/8/2019 giữa anh Quách Văn N và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K, bà Đỗ Thị T vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc K và bà Đỗ Thị T phải trả cho anh Quách Văn N số tiền 280.000.000 đồng (*hai trăm tám mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí: Hoàn trả lại cho anh Quách Văn N 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0009851 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0009962 ngày 25/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LĐ (01);
- TAND H. Đạ Tẻh (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu AV – HS (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Thị Vân