

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 821/2018/DS-PT

Ngày: 11/9/2018

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Dương Tuấn Vinh**

2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông **Đỗ Đức Toàn** – Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2018/TLPT-DS ngày 10/8/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 250/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3768/2018/QĐ-PT ngày 23/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thụy Ngọc L**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/4/2018 bà có mua miếng đất có diện tích 98m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 127916, sổ vào sổ 416 QSDĐ/CQ ngày 03/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho ông Lê Văn H. Hai bên có làm giấy tay hợp đồng

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có người làm chứng, giá mua bán là 950.000.000 đồng, bà đã đặt cọc cho ông H 100.000.000 đồng.

Khi mua bán đất bà và ông H có thỏa thuận là nếu đất có quy hoạch thì ông H phải trả lại cho bà 100.000.000 đồng, sau đó khi bà L hệ cơ quan Nhà nước kiểm tra quy hoạch thì biết đất của ông H bị quy hoạch để xây dựng cơ sở y tế và một phần đường giao thông mở rộng. Bà có yêu cầu ông H trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông thừa nhận có nhận cọc của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng để bán miếng đất có diện tích 98m² như thông tin phía nguyên đơn trình bày.

Khi mua bán ông nghĩ là bà L biết đất nằm trong diện quy hoạch nhưng vẫn mua, còn bản thân ông thì không biết, đến ngày 19/4/2018 ông mới biết đất bị quy hoạch. Khi nhận tiền cọc từ bà L, ông có đưa cho cô đồng thời là người làm chứng ông Võ Minh V số tiền 30.000.000 đồng, việc đưa tiền này ông không làm giấy tờ.

Ông đồng ý trả lại cho bà L 100.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh khó khăn, ông không còn tiền do sau khi bà L đưa tiền ông đã đi đặt cọc để mua miếng đất khác nên không thể trả một lần cho bà L, ông xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thụy Ngọc L.

Buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho bà Trần Thụy Ngọc L số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 12/7/2018 bị đơn ông Lê Văn H có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông H kháng cáo xin trả dần số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà L, mỗi tháng 3.500.000 đồng vì hoàn cảnh khó khăn.

Bà L yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

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 luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Việc ông H và bà L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao nhận 100.000.000 đồng, đất nằm trong quy hoạch các bên đều không biết khi giao dịch.

Tòa sơ thẩm xử buộc ông H trả ngay số tiền 100.000.000 đồng cho bà L sau khi án có hiệu lực là có căn cứ đúng pháp luật.

Ông H kháng cáo xin trả dần mỗi tháng 3.500.000 đồng không được bà L đồng ý, không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Cần giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: ông H phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328, 357, 428 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thụy Ngọc L.

Buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho bà Trần Thụy Ngọc L số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ông Lê Văn H phải chịu.

Hoàn lại cho bà Trần Thụy Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0032398 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Lê Văn H phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0032913 ngày 12/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Z;
- Chi cục THADS H.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang