TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS-PT
Ngày: 09/01/2023.
V/v tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*"

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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Hậu Mộng Thúy - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thuý Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 320/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DSST, ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 411/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Đức N, sinh năm: 1978; (có mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trần Thị H, sinh năm 1963;
Địa chỉ: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

**. Đại diện theo uỷ quyền của H:* Trần Thanh T, sinh năm: 1980;
Địa chỉ: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

**. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Đức N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Trần Đức N trình bày: Ngày 14/3/2022, anh N và bà H có thoả thuận chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 88, tờ bản đồ 11, diện tích 3640m^2 với giá thoả thuận là 950.000.000 đồng/1000m^2. Anh N đã tiến hành đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, anh đưa trực tiếp cho bà H làm một lần, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc;

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh N có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thì được biết đất không đủ điều kiện tách thửa nên có yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H không đồng ý với lý do là hết thời hiệu nên mất cọc, trong khi từ lúc ký hợp đồng đến khi yêu cầu trả lại tiền cọc mới vài ngày;

Chuyện xảy ra hai bên đều không có lỗi là do quy định của nhà nước về điều kiện tách thửa nên anh yêu cầu bà H trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Yêu cầu trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh đang giữ khi nào Toà án có quyết định hoặc bản án thì anh mới đưa chứ không đưa trước.

** Bị đơn Trần Thị H có người đại diện theo ủy quyền là Trần Thanh T trình bày:*

Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì anh N vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc. Sau khi anh N đưa 200.000.000 đồng cho bà Hằng thì bà H đã đưa 100.000.000 đồng cho bên môi giới (hoa hồng cho môi giới bán đất). Sau đó, bên môi giới trích ra 30.000.000 đồng cho anh N để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 2-3 ngày thì anh N thông báo là đất không tách thửa được và dừng hợp đồng cho đến nay, trường hợp này phía bà H cam đoan tách thửa được, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cho anh N đứng tên, chỉ tại anh N không đồng ý.

Nay anh N yêu cầu trả tiền cọc bà H không đồng ý và có yêu cầu phản tố buộc anh N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DSST, ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đức N.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H.

Buộc anh Trần Đức N trả lại cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 906277, số vào sổ cấp GCN CS06951 ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 12/9/2022, nguyên đơn Trần Đức N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Trần Đức N và đại diện ủy quyền của bị đơn Trần Thị H thỏa thuận đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 mà hai bên đã ký kết để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần của thửa 88, tờ bản đồ số 11, diện tích

3.640m^2, đất trồng lúa nước tại ấp M, xã N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 906277, số vào sổ cấp GCN CS06951 ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H; Diện tích chuyển nhượng là 1.000m^2, giá thoả thuận là 950.000.000 đồng/1000m^2;

Anh N đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và bà H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho anh N theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết; Thời hạn kháng cáo; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" được quy định tại các điều 166, 328 Bộ luật Dân Sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 12/9/2022 và biên lai tạm nộp án phí dân sự phúc thẩm thì nguyên đơn Trần Đức N kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, các đương sự có mặt, vụ án được tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Đức N và đại diện ủy quyền của bị đơn Trần Thị H thỏa thuận đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 mà hai bên đã ký kết để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần của thửa 88, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.640m^2, đất trồng lúa nước, tại ấp M, xã N, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD906277, số vào sổ cấp GCN CS06951, ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H;

Anh Trần Đức N trả lại cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 906277, số vào sổ cấp GCN CS06951, ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai làm thủ tục tách thửa, sang tên cho anh Trần Đức N theo quy định.

Sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm, đạo đức xã hội nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này.

Vì thế Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Đức N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng các điều 166, 328 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Trần Đức N và bị đơn Trần Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DSST, ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang:

Anh Trần Đức N và bà Trần Thị H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022, bà H chuyển nhượng cho anh N một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ 11, diện tích 3.640m^2, tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 906277, số vào sổ cấp GCN CS06951, ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H; Diện tích chuyển nhượng là 1.000m^2, giá thoả thuận là 950.000.000 đồng/1000m^2;

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Đức N trả lại cho bà Trần Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 906277, số vào sổ cấp GCN CS06951, ngày 16/6/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai làm thủ tục tách thửa, sang tên cho anh Trần Đức N theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Đức N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo thu tiền số 0006783, ngày 10/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Trả lại anh N 4.700.000 đồng (bốn triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Trả lại cho cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006894, ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Đức N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh N đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006936, ngày 15/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Gò Công.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

***. Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Gò Công;
- THADS thị xã Gò Công;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu