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

Bản án số: 254/2020/DS-PT
Ngày: 28-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Thu

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Vĩnh, Thư ký Tòa án của 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 ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị B.

(Bà X, bà B có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào ngày 31/3/2018, bà có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B phần đất có chiều ngang 04m, chiều dài 30m, tổng diện tích là 120m^2 thuộc một phần thửa 305, tờ bản đồ số 18, loại đất LUC tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá

chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc cho bà B số tiền 20.0000.000 đồng, ngày 03/5/2018 bà B có nhận thêm số tiền 4.000.000 đồng. Theo giấy đặt cọc, ngày 01/6/2018 hai bên sẽ thanh toán tiền và làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không tiến hành được vì bà B đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và người được chuyển nhượng đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/6/2018, bà X và bà B thỏa thuận, bà B làm Giấy nhận nợ với nội dung không đồng ý bán đất cho bà X nữa và sẽ trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho bà X vào ngày 01/8/2018 nhưng đến nay bà B không trả tiền. Bà X yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 31/3/2018 và buộc bà B trả cho bà X số tiền 48.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa bà X và bà B, buộc bà B trả lại số tiền đặt cọc là 24.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 14/02/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 31/3/2018 bà có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và có nhận số tiền như bà X trình bày. Theo thỏa thuận, ngày 01/6/2018 hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng và giao đủ tiền nhưng bà X không thực hiện. Nay bà X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 và yêu cầu bà trả lại số tiền 24.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại bà X số tiền 24.000.000 đồng vì bà X vi phạm hợp đồng nên chịu mất tiền cọc.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị B.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 (thể hiện qua giấy đặt cọc ngày 31/3/2018) giữa bà Nguyễn Thị X với bà Lê Thị B.

Buộc bà Lê Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 24.000.000 đồng.

Kể từ khi 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 suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Lê Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí về việc hủy hợp đồng đặt cọc và 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4481 và 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4482 cùng ngày 09/01/2020 và số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4583 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 22/5/2020, bị đơn Lê Thị B kháng cáo không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 24.000.000 đồng vì bà X vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn hoàn trả 24.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Bị đơn Lê Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 24.000.000 đồng vì bà X vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vào ngày 31/3/2018, bà X có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B phần đất có chiều ngang 04m, chiều dài 30m, tổng diện tích là 120m^2 thuộc một phần thửa 305, tờ bản đồ số 18, loại đất LUC tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, bà X đã đặt cọc cho bà B số tiền 24.0000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An thì diện tích tối thiểu để tách đất nông nghiệp là 1000m^2 nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà B không thể thực hiện được. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 giữa bà X và bà B là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị X khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị B, các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét kháng cáo của bà Lê Thị B: Bà B kháng cáo không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 24.000.000 đồng vì bà X vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, ngày 31/3/2018 bà X có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B phần đất có chiều ngang 04m, chiều dài 30m, tổng diện tích là 120m^2 thuộc một phần thửa

305, tờ bản đồ số 18, loại đất LUC tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Bà X đã đặt cọc cho bà B số tiền 24.0000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 01/6/2018 sẽ thanh toán đủ tiền và làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không tiến hành được vì bà B đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và người được chuyển nhượng đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 01/6/2018, bà X và bà B thỏa thuận, bà B làm Giấy nhận nợ với nội dung không đồng ý bán đất cho bà X nữa và sẽ trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho bà X. Mặt khác, theo quy định tại Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An thì diện tích tối thiểu để tách đất nông nghiệp là 1000m^2 nên hợp đồng này vô hiệu cả về hình thức và nội dung, không có khả năng thực hiện trên thực tế kể từ thời điểm ký hợp đồng. Bà X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018, yêu cầu bà B trả lại 24.000.000 đồng tiền cọc đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị X với bà Lê Thị B là chưa chính xác. Theo các quy định tại chương VIII (Giao dịch dân sự) về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch sẽ bị tuyên bố vô hiệu, không có quy định hủy giao dịch. Cấp sơ thẩm có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, cấp phúc thẩm khắc phục được nên bổ sung trong bản án phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với sai sót trên. Xét thấy, chỉ cần điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp với quy định của pháp luật, không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị B.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2018 (thể hiện qua giấy đặt cọc ngày 31/3/2018) giữa bà Nguyễn Thị X với bà Lê Thị B vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 24.000.000 đồng.

Kể từ khi 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 suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Lê Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí về việc hủy hợp đồng đặt cọc và 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4481 và 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4482 cùng ngày 09/01/2020 và số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 4583 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005286 ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang thi hành án phí phúc thẩm.

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. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến