

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 138/2018/DS-PT

Ngày 02-5-2018

“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 Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Lê Thị Kim Nga

Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên

Trong ngày 02 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa có kháng cáo của đương sự.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Văn U, sinh năm 1966;

1.2. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BHD, huyện MH, LA.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn Nh, sinh năm 1983;

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã BPT, huyện MH, tỉnh LA.

2.2. Ông Hồ Văn Gh, sinh năm 1986;

Địa chỉ cư trú: Ấp CN, xã T Th, huyện MH, tỉnh LA.

3. Người làm chứng: Bà Trương Thị Th, sinh năm 1988.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã BPT, huyện MH, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Ngô Văn U:

Vào ngày 08 tháng 3 năm 2016, ông U có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nh và ông Gh diện tích đất ngang cấp lộ 32m, cấp sông 28m, chiều dài từ lộ ra tới sông. Trong diện tích đất chuyển nhượng có 1.500m đất đã đổ nền bằng mặt lộ, phần còn lại là đất trồng lúa. Hai bên có nói chuyển nhượng đất để xây dựng cây xăng, giá mua bán thỏa thuận là 640.000.000 đồng cho tổng diện tích đất trên. Đất của ông Hồ Văn Nh trong trích đo bản đồ địa chính: tờ bản đồ số 04, thửa đất 547, 1223 (tách từ thửa 547), diện tích 5734m², mục đích sử dụng đất: LUC.

Vì giấy tờ đất của ông Nh đang thế chấp vay Ngân hàng, nên ông U có đưa cho ông Nh 200.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, lấy giấy ra làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng. Ngày 14/3/2016, ông Gh có đến nhà ông U xin ứng thêm 5.000.000 đồng để làm giấy tờ. Ngày 25/3/2016, ông U có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mộc Hóa được cán bộ địa chính trả lời: hồ sơ này không thể chuyển nhượng được. Lí do là trong khuôn viên đất chuyển nhượng trên có nhiều thửa diện tích quá nhỏ, không thể chuyển nhượng được. Ngay sau đó ông có gặp ông Nh và ông Gh trình bày sự việc như trên và nói vì đất không chuyển nhượng được nên ông phải chuyển nhượng đất khác để kịp tiến độ xây dựng cây xăng. Vợ chồng ông Nh có đến nhà ông lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông cũng đã trả lại cho ông Nh. Nhưng sau khi lấy giấy đất xong, không thấy trả tiền lại cho ông. Ông U đã nhiều lần đến nhà đề nghị ông Nh và ông Gh trả lại số tiền 205.000.000đ đã đưa lúc trước, nhưng ông Nh và ông Gh không trả lại.

Hiện tại thửa đất trên được ông Nh và ông Gh phá 1.500m² đất nền ra đắp nền nhà, đắp đường đi và canh tác đất trồng lúa được 2 vụ Hè - Thu 2016, Đông - Xuân 2017 nhưng vẫn không trả tiền. Nay do thửa đất không thể chuyển nhượng được nên ông yêu cầu ông Gh và ông Nh trả lại cho 200.000.000đ tiền đặt cọc và 5.000.000đ tiền ứng. Tổng cộng là 205.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph thông nhất với lời trình bày của ông U.

Bị đơn ông Hồ Văn thừa nhận ngày 08/3/2016 ông có làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông U đúng như ông U trình bày. Ông và ông Hồ Văn Gh có nhận tiền cọc 205.000.000 đồng trong đó có 5.000.000 đồng tiền ứng để trả nợ Ngân hàng. Thửa đất chuyển nhượng tại ấp 1, xã BPT, diện tích đất ngang cấp lộ 32m, cấp sông 28m, chiều dài từ lộ ra tới sông. Trong diện tích đất chuyển nhượng đã có một nền đất đổ sẵn, đất thuộc tờ bản đồ số 04, thửa đất 547, 1223 (tách từ thửa 547), diện tích 5.734m², mục đích sử dụng đất LUC. Sau đó ông U có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện MH yêu cầu cho tách thửa

chuyển quyền thì Phòng Tài nguyên trả lời không tách thửa được. Ông có đến Phòng Tài nguyên yêu cầu cho tách thửa được trả lời tách thửa được nhưng khi ông yêu cầu ông U tiếp tục cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông U nói không “mua” nữa vì đã chuyển nhượng đất khác rồi. Nay ông U với bà PhUú khởi kiện yêu cầu ông và ông Hồ Văn Gh phải có trách nhiệm liên đới trả 205.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông có ý kiến là phần đất đó ông chỉ đứng tên dùm cho ông Gh. Khi nào ông Gh chuyển nhượng được đất ông sẽ ký tên chuyển nhượng còn việc trả tiền cho ông U hay không là trách nhiệm của Gh. Việc ông U trình bày trong phần đất bán có 1.500m² đất đắp nền sẵn là không chính xác vì diện tích đất đắp nền là không tới 1.500m².

Bị đơn ông Hồ Văn Gh thừa nhận ngày 08/3/2016 ông có làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông U đúng như ông U trình bày. Ông và Hồ Văn Nh có nhận tiền cọc 205.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Thửa đất tại ấp 1, xã BPT có diện tích như ông Nh trình bày. Sau đó ông U có đến Phòng Tài nguyên yêu cầu cho tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho ông U nhưng Phòng Tài nguyên trả lời không tách thửa được. Nhưng mấy ngày sau ông Nh đến Phòng Tài nguyên yêu cầu cho tách thửa thì họ trả lời tách thửa được. Ông Nh yêu cầu ông U tiếp tục cho ông Gh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông U nói đã chuyển nhượng đất khác rồi. Nay ông U với bà Ph khởi kiện yêu cầu ông và ông Hồ Văn Nh phải có trách nhiệm liên đới trả 205.000.000 đồng tiền đặt cọc ông không đồng ý vì ông U, bà Ph không “mua đất” nên mất tiền cọc.

Bà Trương Thị Th cho biết bà là vợ của ông Hồ Văn Nh. Bà có chứng kiến việc viết giấy nhận tiền cọc giữa ông U, bà Ph với ông Nhớ, ông Gh. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do chồng bà tên Hồ Văn Nh đứng tên nhưng phần đất chuyển nhượng là của ông Hồ Văn Gh, ông Nhớ chỉ đứng tên dùm. Bà Th không sử dụng tiền mua bán đất của ông Gh.

Ngày 08/5/2017, ông Ngô Văn U khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 22/6/2017 Tòa án nhân dân huyện MH thụ lý vụ án

Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 28/2017/DS-ST ngày 14/12/2017 của Toà án nhân dân huyện MH đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 128, 137, và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph số tiền đã đặt cọc là 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu đồng), trong đó có 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền ứng trước.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh phải có nghĩa vụ liên đới nộp 10.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ Nhà nước.

Ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph 5.658.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003068 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MH, tỉnh LA.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/12/2017, ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không rút kháng cáo.

Ông U trình bày do ông Gh và ông Nh là cháu của bà Ph – vợ ông nên khi lập hợp đồng giấy tay và giao cọc xong ông liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì được biết diện tích không tách thửa được, ông đã trao đổi với các bị đơn không tiếp tục chuyển nhượng nữa. Do nhu cầu cần lập cây xăng nên vợ chồng đã chuyển nhượng đất nơi khác và trả giấy lại cho ông Nh và ông Gh. Hiện nay, ông Nh và ông Gh đã thay đổi hiện trạng đất và canh tác lúa hai vụ nhưng không trả lại tiền. Nếu việc chuyển nhượng thuận lợi thì không lý do gì vợ chồng ông lại không tiếp tục mà để mất cọc như phía bị đơn đưa ra.

Ông Nh và ông Gh khẳng định theo Công văn số 1203/UBND-TNMT ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa thì trường hợp chuyển nhượng đất của các bên có thể thực hiện được. Chính ông Nh đã liên hệ Ủy ban nhân dân huyện để được hướng dẫn làm thủ tục nhưng ông U đã chuyển nhượng đất nơi khác rẻ hơn. Việc ông U không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải mất cọc theo quy định.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về yêu cầu kháng cáo của các bị đơn thấy: Các bị đơn đưa ra Công văn số 1203/UBND-TNMT ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện MH để cho rằng ông U có lỗi khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đủ cơ sở. Vì Công văn này chỉ là Công văn gợi ý hướng dẫn trong trường hợp các bên thuộc đối tượng như quy định thì sẽ được xem xét. Nội dung Công văn không khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa các bên sẽ thực hiện được theo Quyết định số 52 ngày 17/10/2014. Theo “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 08/3/2016 các bên không thỏa thuận trường hợp nào thì chấm dứt hợp đồng nhưng theo Công văn ngày 04/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có cơ sở việc chuyển nhượng đất của các bên không thực hiện được do diện tích đất tách thửa nhỏ. Do đó, ông U không có lỗi trong trường hợp này nên án sơ thẩm xét xử buộc trả cọc là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đương sự kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên áp dụng Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 phạm vi xét xử phúc thẩm là xem xét lại toàn bộ vụ án.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh thấy: Ngày 08 tháng 3 năm 2016 giữa ông Ngô Văn U và ông Hồ Văn Nh, Hồ Văn Gh có thỏa thuận một hợp đồng sang nhượng đất diện tích 5.734m², mục đích sử dụng đất LUC. Diện tích đất ngang cặp lộ 32m, cặp sông 28m, chiều dài từ lộ ra tới sông thuộc tờ bản đồ số 04, thửa đất 547, 1223 (tách từ thửa 547). Số tiền thỏa thuận là 640.000.000đ. Ông U đặt cọc cho ông Nh và ông Gh 200.000.000đ, số tiền còn lại 440.000.000đ thỏa thuận đến ngày 08/4/2016 trả 300.000.000đ; ngày 08/6/2016 trả 140.000.000đ. Tiếp đó bên ông Gh có mượn thêm 5.000.000đ. Sau đó, ông U liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục nhưng hợp đồng không tiến hành được nên ông U yêu cầu ông Nh và ông Gh trả lại tiền đã nhận. Ông Nh và ông Gh cho rằng do ông U tự ý ngưng không tiếp tục chuyển nhượng đất nên phải mất cọc .

Tại Công văn số 74/CN.VPĐKĐĐ ngày 04/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện MH đã xác định có một phần thửa 547 không đủ hạn mức tách thửa theo quy định pháp luật theo điểm a khoản 3 Điều 7a Quyết định số 09/2015/QĐ.UBND ngày 02/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Như vậy, hợp đồng không tiếp tục thực hiện được là do nguyên nhân

khách quan, ông U không có lỗi. Án sơ thẩm áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 giải quyết hậu quả buộc ông Nhớ và ông Ghi trả lại tiền cọc là có căn cứ. Ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh kháng cáo cho rằng theo công văn số 1203/UBND-TNMT ngày 17/10/2017 của Ủy ban nhân dân huyện MH thì trường hợp chuyển nhượng đất của các bên có thể thực hiện được theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 09/2015/QĐ.UBND ngày 02/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh LA. Tuy nhiên, điểm b bổ sung việc “tách thửa đất nông nghiệp và đất ở nông thôn để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn” thì dù diện tích tối thiểu sau khi tách thửa nhỏ hơn quy định vẫn được chứ không khẳng định trường hợp này chuyển nhượng được để cho rằng ông U có lỗi. Mặt khác, “Giấy tay hợp đồng sang nhượng đất” ngày 08/3/2016 không đặt vấn đề việc chuyển nhượng không thực hiện được trong trường hợp nào thì phải mất cọc nên giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự về đặt cọc. Do đó bác kháng cáo của các đương sự như phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA.

Xét án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 nhưng không tuyên trong bản án là thiếu sót nên tuyên lại cho đầy đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm, theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, ông Ghi và ông Nhớ kháng cáo không được chấp nhận, phải chịu tiền án phí, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn Nhớ và Hồ Văn Ghi
Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa.

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 328, 288, 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV QH quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn U đối với ông Hồ Văn Nh và Hồ Văn Gh về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

1.1. Vô hiệu “hợp đồng sang nhượng đất” ngày 08 tháng 3 năm 2016 giữa ông Ngô Văn U đối với ông Hồ Văn Nh và Hồ Văn Gh về việc nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang cặp lộ 32m, cặp sông 28m, chiều dài từ lộ ra tới sông, theo trích đo bản đồ địa chính thuộc tờ bản đồ số 04,

thửa đất 547, 1223 (tách từ thửa 547), diện tích 5734m², mục đích sử dụng đất LUC.

1.2. Buộc ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền cọc và 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền ứng trước.

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 khoản tiền lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Buộc ông Hồ Văn Nh và ông Hồ Văn Gh phải có nghĩa vụ liên đới nộp 10.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đ, theo các biên lai thu số 0003214 ngày 26/12/2017 và số 0003249 ngày 12/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MH, tỉnh LA.

Ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn U và bà Nguyễn Thị Ph 5.658.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003068 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

3. 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.

4. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND huyện MH;
- Chi cục THADS huyện MH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Thị Cẩm Hồng - Huỳnh Thị Hồng Vân

Trần Văn Quán