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

Bản án số: 32/2025/DS-PT
Ngày: 13-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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: Bà **Hoàng Thị Thơ**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**

Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Hà Vy -** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Hà Ngọc Thư Trúc -** Kiểm sát viên.

Ngày 07 và 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 517/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 582/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh T, sinh năm 1998; (có mặt)

Địa chỉ: Số 1010 ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1991;

Địa chỉ: số 962 đường T, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn B**,** sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Nguyễn Hoàng N sinh năm 1994(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 29 L, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Minh T.

Bị VKSND thành phố M kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn anh Lê Minh T trình bày:* Vào ngày 05/4/2023 anh Nguyễn Văn T1 đồng ý chuyển nhượng cho anh Lê Minh T, thửa đất 238, tờ bản đồ số 08, diện tích 2546,9 m² (đo đạc thực tế 2375,1 m²), Địa chỉ: Ấp Mỹ Lương, xã Mỹ Phong, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03359 do Ủy ban nhân dân TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn Bụng đứng tên ngày 09/10/2013. Giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng.

- Phương thức và điều kiện thanh toán:

+ Ngày 05/4/2023 đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng.

+ Trong vòng 70 ngày, kể từ ngày 05/4/2023 đến ngày 15/6/2023 Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh T phải thanh toán cho bên anh T1 số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Các điều khoản thỏa thuận khác: Anh T1 cam kết lên thổ cư được, phần đất không nằm trong đường vành đai và tiến hành đo đạc lại có bản vẽ công chứng.

- Trường hợp anh T1 không cung cấp các giấy tờ có liên quan về thửa đất này hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền anh T đã đặt cọc cho anh T. Trường hợp anh T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho anh T1.

- Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì anh T1 phải hoàn trả lại đầy đủ số tiền anh T đã đặt cọc.

Trong thời gian đặt cọc 05/4/2023 đến ngày 15/6/2023, ông Phạm Văn B và Nguyễn Văn T1 có thực hiện thủ tục ký hợp đồng đo đạc lại thửa đất, đồng thời được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Mỹ Tho cấp Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/4/2023. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố M phê duyệt tại Quyết định số 14809/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 thì thửa đất thuộc Quy hoạch đất nông nghiệp - đất giao thông, và không chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất thổ cư được, nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Như vậy, anh T1 đã vi phạm nội dung cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2023, thì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, nhưng Nguyễn Văn T1 cũng không trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh T.

Hiện nay, thửa đất trên ông Phạm Văn B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N - Địa chỉ: Số 29 L, phường B, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và ông Nguyễn Hoàng N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào số cấp giấy chứng nhận CN 23913 ngày 18/7/2023.

Do đó, nay anh T khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2023 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn T1 với anh Lê Minh T.

- Yêu cầu anh Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

** Bị đơn Nguyễn Văn T1 có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Thành L trình bày:* Thống nhất với nội dung đơn của anh T về việc giữa anh T và anh T1 có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho anh Lê Minh T, thửa đất 238, tờ bản đồ số 08, diện tích 2546,9 m² (đo đạc thực tế 2375,1 m²), Địa chỉ: Ấp M, xã M, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03359 do Ủy ban nhân dân TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Phạm Văn B đứng tên ngày 09/10/2013. Giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng, anh T đã biết về việc phần đất chuyển nhượng có một phần nằm trong quy hoạch và vẫn đồng ý chuyển nhượng và khi tiến hành đo đạc hiện trạng phần đất trên có giảm diện tích đất do việc xác định ranh, phía anh T1 cũng thống nhất khấu trừ tiền vào phần diện tích đất giảm nhưng anh T không đồng ý và cố tình kéo dài thời gian thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên phía anh T1 đã tiến hành chuyển nhượng phần đất trên cho anh Nguyễn Hoàng N. Anh T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì anh T là người vi phạm hợp đồng trước nên anh T1 không đồng ý hoàn lại tiền cọc đã nhận.

Tại Bản án sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117,119, 328, 401, 406, 422 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T.

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2023 ký giữa Lê Minh T và anh Nguyễn Văn T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn T1 phải trả cho anh Lê Minh Thải số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 19/9/2024, nguyên đơn Lê Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 26/9/2024 Viện trưởng VKSND thành phố M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm bản án sơ thẩm của TAND thành phố M. Đề nghị TAND tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng Hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố M và cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục. Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn nộp trong hạn luật định nên được hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh T, kháng nghị của Viện kiểm sát hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất mà anh T1 làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh T do ông Phạm Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/04/2023 hai bên làm hợp đồng đặt cọc không thể hiện ý kiến của ông B, còn anh T1 cũng không cung cấp văn bản đã được nhận ủy quyền từ ông B. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ anh T1 nhận đặt cọc với tư cách gì. Do đó anh T1 nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này là vi phạm điều kiện về chủ thể có quyền theo điều 117 Bộ luật dân sự nên bị vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự.

[2.2] Ngày 16/8/2024 cấp sơ thẩm có văn bản yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M cung cấp thông tin về thửa đất 238 tờ bản đồ số 8 có

diện tích 2.375,1 m^2 tại ấp M xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Đến ngày 28/8/2024 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M đã có công văn số 1604/TNMT về việc cung cấp thông tin quy hoạch cho Tòa án. Việc cấp sơ thẩm ban hành công văn yêu cầu cung cấp thông tin nêu trên là biện pháp thu thập chứng cứ theo qui định tại điểm g khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Cấp sơ thẩm không thông báo và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp biết để tham gia phiên tòa là vi phạm khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2023 có ghi nhận: " *Trong vòng 70 ngày kể từ ngày 05/4/2023 đến ngày 15/6/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Tuy nhiên đến ngày 08/6/2023 ông B và bà Lợi Thị H (vợ ông B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Nguyễn Hoàng N tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2. Cho nên có cơ sở xác định anh T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử thấy rằng: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết chưa phù hợp với qui định của pháp luật. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và nguyên tắc hai cấp xét xử nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của anh T hội đồng xét xử chưa đặt ra xem xét.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M là có cơ sở được hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí: Anh T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/ Chấp nhận kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo qui định của pháp luật.

2/ Về án phí: Anh T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006618 ngày 19/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 8 giờ 00 phút, ngày 13/01/2025. Có mặt anh T, vắng mặt anh L.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS tỉnh Tiền Giang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Hoàng Thị Thơ