TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2019/DS-PT
Ngày: 01- 10 - 2019
V/v: "Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lê Hồng Trang– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 9 và 01 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về việc *"Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M,** sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1984 (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2019). (Có mặt)

Bị đơn: Ông **Trần Văn U**, sinh năm 1960

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1983 (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2019) (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn U: Luật sư **Đỗ Văn Q** – Văn Phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **NLQ1**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn Trần Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 27/6/2018 nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Văn U để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 28, tờ bản đồ số 06, diện tích khoảng 5.700m^2 tại Ấp P, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ. Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng, nguyên đơn đã đặt cọc trước 300.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên bị đơn cam kết là đất trồng lúa và là đất của bị đơn ông U nhưng khi đến xem phần đất chuyển nhượng thì phát hiện trên đất có ngôi mộ và phần đất trên là được cấp cho hộ ông U chứ không phải ông U. Vụ việc được hòa giải ở cơ sở ngày 17/7/2018, phía bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng và cam kết sẽ trả lại tiền cho nguyên đơn. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 300.000.000đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018 do bị lừa dối.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn K trình bày:

Ông thống nhất theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc ký hợp đồng. Tuy nhiên, ông không đồng ý trả 300.000.000đồng và ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018 do trong hợp đồng cam kết thực hiện việc chuyển nhượng là đất lúa nên khi thực hiện thì bị đơn sẽ thực hiện đúng như cam kết. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ thì các thành viên trong hộ gia đình đều thống nhất việc ký chuyển nhượng phần đất trên. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng với nguyên đơn thì bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Văn H mua đất và đã đặt cọc số tiền 300.000.000đồng. Nay, ông yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng và xem xét yếu tố lỗi để xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ1: Thống nhất với trình bày của ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Trần Văn U.

Buộc bị đơn ông Trần Văn U trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/4/2019 phía bị đơn ông Trần Văn U nộp đơn kháng cáo, kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2018 và có nghĩa vụ trả tiếp cho bị đơn 900.000.000đồng; trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị giải quyết nguyên đơn mất phần tiền đặt cọc 300.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30 tháng 9 năm 2019, các đương sự có ý kiến:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên như án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000đồng.

Bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nghĩa là nguyên đơn không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018 thì nguyên đơn phải chịu mất cọc 300 triệu đồng.

Quan điểm biện hộ của Luật sư bảo vệ cho bị đơn: Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

- Về tố tụng: Hai cấp Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm từ giai đoạn thụ lý đến xét xử sơ thẩm, phúc thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định tố tụng và sự điều khiển của Hội đồng xét xử.

- Về nội dung, hình thức kháng cáo: Trong hạn luật định nên được chấp nhận kháng cáo hợp lệ về hình thức.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Vì nguyên đơn thừa nhận 300

triệu đồng đang tranh chấp là tiền đặt cọc để mua khoảng 5.700m^2 đất lúa nhưng nguyên đơn không mua nên có lỗi do đó phải bị mất cọc 300 triệu đồng.

Căn cứ vào trình bày, tranh luận của các đương sự, Luật sư và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật đây là loại kiện: "Tranh chấp tiền đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo đó, nguyên đơn giao số tiền 300.000.000đồng cho bị đơn gọi là tiền cọc (BL 12), bút lục 11, bút lục 33, bút lục 81, bút lục 78, khi đến phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn đòi lại tiền cọc này. Số tiền cọc, hai bên giao nhận để nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn với diện tích khoảng 5.700m^2 đất trồng lúa tại thửa 28 bản đồ số 06 với tổng giá trị đất là 1.200.000đồng, giao kết thể hiện vào ngày 27/6/2018 (BL 33).

[2] Sau khi hòa giải không thành, cấp sơ thẩm đã đưa vụ kiện ra xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 300.000.000đồng theo quan hệ pháp luật: "Đòi lại tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (QSDĐ). Quan hệ pháp luật này chưa chính xác, nên cấp phúc thẩm đã xác định lại quan hệ pháp luật đang tranh chấp tại phần [1] nêu trên.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng giao kết ngày 27/6/2018 nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc mua đất thì phải bị mất cọc vì bị đơn không có lỗi trong việc làm phá vỡ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Ông Trần Văn U, đại diện ủy quyền có ông Trần Văn K, thấy rằng: Tại phiên tòa, ông tiếp tục đề nghị nguyên đơn thực hiện hợp đồng, bị đơn sẽ giao đủ diện tích 5.700m^2 đất lúa nếu không đủ đất thì bị đơn đồng ý di dời mồ mã (nếu có) để giữ đúng cam kết là đất lúa; nếu nguyên đơn cho rằng đất cấp cho "hộ" thì toàn bộ người trong hộ đều đồng ý chuyển nhượng đất lúa cho Ông M và sẵn sàng làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì cho rằng bị đơn vi phạm lỗi (đất có mộ và đất cấp cho "hộ") nhưng bị đơn không thông báo trước cho nguyên đơn vì thế phải trả lại cho nguyên đơn 300.000.000đồng tiền đặt cọc trước đây.

[4] Để có căn cứ xem xét lỗi cho hai bên, thấy rằng:

Tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 27/6/2018 (BL 33), tại Điều 1 có ghi: Diện tích "khoảng 5.700m^2" , "đất trồng lúa"; tại Điều 2:

Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng, phương thức thanh toán: đưa cọc trước 300 triệu đồng và ngày 28/6/2018 đưa thêm 300 triệu đồng, phần tiền còn lại khi ra xã ký hợp đồng thì giao đủ.

Tại Điều 6: Cam đoan của hai bên (Bên Ông M và bên ông U)

Bên "B" là bên nhận chuyển nhượng, tức là nguyên đơn ông Nguyễn Văn M cam đoan: Đã xem xét kỹ, biết rõ về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất chuyển nhượng và các giấy tờ quyền sử dụng đất của bên A (bên ông Trần Văn U) …

Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Tại Điều 7 (Điều khoản cuối cùng)

Hai bên công nhận đã đọc, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt hợp đồng phải được lập thành văn bản.

[5] Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/4/2019 (BL 81)

Hội đồng xét xử hỏi bà Nguyễn Thị N đại diện cho nguyên đơn khai rằng:

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì nguyên đơn có đi xem đất trước nhưng "đứng ở đằng xa" thì đây không phải lỗi lừa dối của bị đơn, đứng xa hay đứng gần là quyền của nguyên đơn, Luật buộc nguyên đơn phải biết điều này vì đây là tài sản có giá trị lớn cần phải cụ thể, rõ ràng, nếu nguyên đơn thừa nhận có đi xem đất nhưng "đứng ở xa nhìn" (BL 80) thì đây là lỗi của nguyên đơn. Chính nguyên đơn đã thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là trước khi ký hợp đồng có đi "coi đất", "coi đất" xong mới ký hợp đồng, … phía bị đơn chỉ phần đất bán đúng vị trí, đúng thửa đất và đúng giá 1,2 tỷ đồng, đặt cọc 300 triệu đồng… bây giờ không đồng ý mua đất, bị đơn có dời mộ đi cũng không mua đất (BL 79)

[6] Theo Điều 328 đặt cọc của Bộ luật dân sự năm 2015:

"… Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; Nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc…." cụ thể trong giao dịch giữa Ông M với ông U thì Ông M có lỗi như phân tích bên trên.

Căn cứ vào quan điểm biện hộ của Luật sư bảo vệ cho bị đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp "Tiền đặt cọc" là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- 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.

Tuyên án:

1/ Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn U.

Sửa án sơ thẩm.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đòi ông Trần Văn U trả lại 300.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn U với ông Nguyễn Văn M ngày 27/6/2018 không có hiệu lực.

2/ Ông Trần Văn U được hưởng: 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) do ông Nguyễn Văn M đặt cọc cho ông Trần Văn U trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2018. Ông Nguyễn Văn M đã giao tiền xong cho ông Trần Văn U.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng), chuyển số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đồng theo biên lai thu số 002979 ngày 04/12/2018 của Ông M đóng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí sơ thẩm, Ông M còn phải đóng thêm 7.500.000đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4/ Về chi phí xem xét đo đạc, thẩm định tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu: 2.350.000đồng (Hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), Ông M đã nộp xong ở cấp sơ thẩm.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu nên ông Trần Văn U được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003210 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (án xử ngày 30/9/2019, tuyên án ngày 01/10/2019)

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, người phải thi hành án 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 Điều 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND H. Thới Lai;
- VKSND TP. Cần Thơ ;
- Chi cục THA H. Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Hùng