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

Bản án số: 148/2024/DS-PT

Ngày: 05-3-2024

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: 1/ Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy;**

2/ Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Liễu Hạnh** -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Dương Thanh Quang** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 453/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023 về việc tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 950/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Tuyết H, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.Bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Thị Yến N, sinh 2000 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2023).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Phan Thị Tuyết H trình bày:

Vào ngày 13/6/2023, ông Võ Văn K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích khoảng 330m^2 (chiều ngang 10 m, chiều dài hết đất) nằm trong thửa đất số 134, tờ bản đồ 15, diện tích 1.568,6 m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 900.000.000 đồng.

Cùng ngày, bà với ông K có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã đặt cọc cho ông K số tiền nhận chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, khi nào đo đạc có bản vẽ thì bà sẽ giao số tiền 680.000.000 đồng cho ông K, số tiền 20.000.000 đồng còn lại bà giao cho ông K khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ 200.000.000 đồng, tiến hành đo đạc thửa đất thì bà mới được thông báo là thửa đất này không thể làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng được do nằm trong hành lang bảo vệ cầu vượt. Do đó, ông K không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất trên cho bà được. Vì vậy, bà nhiều lần liên hệ ông K trả lại cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng ông K hứa hẹn nhiều lần nhằm kéo dài thời gian đến nay vẫn không trả.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn K trả lại số tiền cọc đã nhận của bà là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Võ Văn K trình bày:

Vào ngày 13/6/2023, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Thị Tuyết H phần đất diện tích khoảng 330m^2 nằm trong thửa đất số 134, tờ bản đồ 15, diện tích 1.568,6 m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 900.000.000 đồng.

Cùng ngày, ông với bà H có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã nhận của bà H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau đó, ông đã liên hệ cơ quan đo đạc để làm thủ tục tách thửa đất cho bà H. Tuy nhiên, khi có bản vẽ thửa đất thì ông và bà H mới biết thửa đất này không thể làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng được do nằm trong hành lang bảo vệ cầu vượt. Do đó, việc không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H được không phải do ý muốn của ông.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng, ông đồng ý nhưng do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, ông không có khả năng trả lại tiền nên ông không hứa thời gian trả tiền, khi nào có tiền ông sẽ trả lại toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng này cho bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 166, Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 468 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tuyết H.

1. Buộc ông Võ Văn K có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Tuyết H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Khang c thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

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

Ngày 05/10/2023, bị đơn ông Võ Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

* Tại phiên tòa, Đại diện ủy quyền của ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị 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 quan điểm: Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[2] . Về nội dung kháng cáo xét thấy:

Vào ngày 13/6/2023 ông K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích khoảng 330m^2 nằm trong thửa đất số 134, tờ bản đồ 15, diện tích 1.568,6 m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 900.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H giao tiền cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, khi nào đo đạc có bản vẽ thì bà H sẽ giao số tiền 680.000.000 đồng cho ông K, số tiền 20.000.000 đồng còn lại bà giao cho ông K khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thửa đất thì bà mới được thông báo là thửa đất này không thể làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng được do nằm trong hành lang bảo vệ cầu vượt. Vì vậy, bà nhiều lần liên hệ ông K trả lại cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng ông K hứa hẹn nhiều lần đến nay vẫn không trả. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn K trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Còn ông K đồng ý trả nhưng do gia đình quá khó khăn, không có khả năng trả tiền nên ông không hứa thời gian trả. Cấp sơ thẩm buộc ông K trả cho bà H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Ông K không đồng ý và có đơn kháng cáo cho rằng ông vẫn đồng ý bán thửa đất trên, nhưng bà H không tiếp tục mua là quyết định đơn phương của bà H, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông K, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nhằm để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do phần đất chuyển nhượng nằm trong hành lang bảo vệ cầu vượt nên ông K và bà H không thể tiếp tục làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng được. Điều này, bà H và ông K hoàn toàn không biết cho đến khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc đất thực tế. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được nên bà H yêu cầu

ông K trả lại số tiền cọc là phù hợp pháp luật. Còn đại diện ủy quyền của ông K cho rằng ông vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà H nhưng bà H không mua nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc. Xét lời nại này của đại diện ủy quyền ông K là không có cơ sở. Bởi lẽ căn cứ Công văn số 238/CNVPĐKĐĐ ngày 07/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định *"Phần đất thửa 134, tờ bản đồ 15 diện tích 1.532,6 m^2, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, không đủ điều kiện tách thửa."*. Ông Khang kháng c1 nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình nên yêu cầu kháng cáo của ông không có căn cứ chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[4] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Văn K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 166, Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 468 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tuyết H.

1. Buộc ông Võ Văn K có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Tuyết H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Khang c thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2/ Về án phí:

- Ông Võ Văn K phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại cho bà Phan Thị Tuyết H số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017924 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông K phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT. Ông đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0018025 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, xem như đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

3/- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Thơ