TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 461/2023/DS - PT
Ngày: 13-12-2023
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: 1. Ông Phạm Văn Diệp;

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Hiên là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 339/2023/TLPT- DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 09-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 369/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ C, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Thanh L, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Trịnh Tiến D, sinh năm 1983. Nơi cư trú: Tổ A, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Văn H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thanh L phần đất diện tích 582,7m^2; thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trong ngày 05/5/2022, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc và ông H cũng đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khoảng giữa tháng 5/2022, ông H đến Văn phòng đăng ký đất đai để xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai trả lời là đất thuộc quy hoạch nên không chuyển mục đích sử dụng đất được.

Ông H có thông báo cho bà L biết và yêu cầu bà L trả lại tiền đặt cọc thì bà L có hứa cuối năm 2022 sẽ trả nhưng sau đó thì không thực hiện.

Căn cứ vào nội dung đã thỏa thuận *"Trường hợp thửa đất (nhà) bị quy hoạch, hoặc bị tranh chấp mà bên A không cung cấp đầy đủ thông tin để bên B hiểu rõ, nếu sau khi bên B phát hiện thì có quyền yêu cầu bên A hoàn trả lại đầy đủ số tiền mà bên B đã đặt cọc"*. Bà L đã cam kết phần đất chuyển nhượng cho ông H không vướng quy hoạch, "bao lên thổ cư" nay đất này thuộc diện quy hoạch, không lên thổ cư được nên ông H khởi kiện bà Vũ Thị Thanh L yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Vũ Thị Thanh L do người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Tiến D trình bày:

Bà Vũ Thị Thanh L có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H phần đất diện tích 582,7m^2 như ông H trình bày. Trong ngày 05/5/2022, ông H đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hẹn 45 ngày sau trả hết tiền, ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hết thời hạn 45 ngày nhưng ông H không có tiền lấy đất nên không ra công chứng được.

Trước đây bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông H, làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho ông H, nhưng đến thời điểm hiện tại, đã hơn 01 năm, ông H vẫn không đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà L, không làm thủ tục sang tên, lại khởi kiện bà L.

Nay ông H khởi kiện bà L yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) do phần đất này nằm trong quy hoạch, không chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư được, bà L không đồng ý. Phần đất này không nằm trong quy hoạch gì dẫn đến việc không chuyển nhượng được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 09-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ

ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị Thanh L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21-8-2023, Ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ông H trình bày: Giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 09-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 09-8-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 21-8-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo. Kháng cáo của ông H còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H thấy rằng:

[2.1] Ngày 05/5/2022, ông Nguyễn Văn H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thanh L phần đất diện tích 582,7m^2; thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trong ngày 05/5/2022, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã đặt cọc cho bà L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thời gian là 45 ngày. Kể từ ngày 05-5-2022 đến ngày 19-6-2022 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (bút lục 20).

[2.2] Ông H cho rằng khoảng giữa tháng 5 năm 2022, ông H đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tây Ninh, để xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai trả lời là đất thuộc quy hoạch nên không chuyển mục đích sử dụng đất được nên ông không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà L trả lại tiền đặt cọc.

[2.3] Xét hợp động đặt cọc ngày 05/5/2022, thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, hợp đồng được lập thành văn bản, nội dung không vi

phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2022 giữa bà Vũ Thị Thanh L và ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Nội hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận *"Trường hợp thửa đất (nhà) bị quy hoạch, hoặc bị tranh chấp mà bên A không cung cấp đầy đủ thông tin để bên B hiểu rõ, nếu sau khi bên B phát hiện thì có quyền yêu cầu bên A hoàn trả lại đầy đủ số tiền mà bên B đã đặt cọc"* trong hợp đồng có thể hiện Bên A hổ trợ thuế và 50m^2 thổ cư.

[2.5] Căn cứ vào công văn số: 2630/VPĐKĐĐ-CNTC ngày 08-12-2023 của phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tây Ninh, thì thửa đất diện tích 582,7m^2; thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 7 là đất quy hoạch dự trữ phát triển và đất giao thông không đủ điều kiện chuyển sang đất ở đô thị năm 2022. Nên ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 582,7m^2; thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với bà Vũ Thị Thanh L là có cơ sở. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà L trả lại 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 09-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị L phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007974 ngày 07-3-2023, của Chi cục thi hành án dân sự huyện TC tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm : Căn cứ khoản 2 Điều 29 của của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Ông H kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0008531 ngày 05-9-2023, của Chi cục thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2023/DS-ST ngày 09-8-2023, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị Thanh L.

4. Buộc bà Vũ Thị Thanh L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền phải thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi theo mức được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị Thanh L phải chịu 10.00.000 đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0007974 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

5.2.Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện TC hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 0008531 ngày 05-9 -2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

6. 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.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Tây Ninh;
-TAND huyện TC;
- CC THA Dân sự huyện TC;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân