

Bản án số: 42/2024/DS-PT

Ngày 14/03/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Cao Minh Vỹ

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh –Thư ký **Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.**

Đại diện Viện kiểm sát **nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu** tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 14/03/2024 tại trụ sở **Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu**, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 27 tháng 07 năm 2023 của **Tòa án nhân dân huyện Châu Đức** bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 9, khu phố Hoàng Giao, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

2.*Bị đơn:* Bà Bùi Thị L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 101/99 Nguyễn Trãi, tổ 14, khu phố Hồng Lan, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1.Ông Phạm Văn B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 35, thôn Tân Hiệp, xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3.2.Ông Lê Gia T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố Kim Giao, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

4.*Người làm chứng:*

+Ông Hoàng Quốc Cường A, sinh 1979; Địa chỉ: Tổ 17, khu phố Hồng Lan, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Bùi Thị L (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:* Ngày 01/01/2022, bà Ngọc với bà Bùi Thị L ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 1.080m² với giá 4.375.000.000 đồng. Cùng ngày bà Ngọc đặt cọc cho bà Lan số tiền 500.000.000 đồng ; Số tiền còn lại hẹn ngày 01/3/2022, sau khi tách thửa xong thì hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thì sẽ trả đủ. Đến ngày 01/3/2022 bà Lan vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa, nên bà Lan có xin gia hạn thêm 01 tháng là *đến ngày 01/4/2022* sẽ tách thửa xong nhưng vẫn chưa tách thửa được. Ngày 07/4/2022 bà Ngọc, bà Lan thỏa thuận thêm thời gian là 03 (ba) tháng là ngày 07/7/2022 tách thửa ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Đến ngày 07/7/2022 bà Lan vẫn không tách thửa được. Bà Lan hứa sẽ trả tiền lại cho bà Ngọc, nhưng không thực hiện, mặc dù bà Ngọc đã nhiều lần nhắc nhở. Nay bà Ngọc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2022 giữa bà Ngọc với bà Lan và Buộc bà Lan phải hoàn trả cho bà Ngọc số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng.

**/Tại các bản lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị L trình bày:* Bà Lan có nhận cọc 500.000.000 đồng của bà Ngọc để chuyển nhượng một lô đất diện tích khoảng 1.080m² ở thửa số 251, tờ số 13 từ ông Phạm Văn B, Giá chuyển nhượng (bán) là 4.080.000.000 đồng, bà Lan chỉ mới đặt cọc cho ông Bằng 500.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi tách thửa sẽ ra công chứng và chồng đủ số tiền còn lại cho ông Bằng. Ngày 01/01/2022, bà Lan chuyển nhượng lại lô đất này cho bà Ngọc với giá bán 4.375.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc thì rơi vào thời điểm nhà nước ngưng không cho tách thửa, việc chưa thực hiện ký kết hợp đồng công chứng là do Nhà nước chưa cho tách thửa. Sau ngày 07/7/2022 đến nay bên bà Ngọc cho rằng bên bà Lan không muốn bán lô đất nên không thực hiện tách thửa nên bà Ngọc đòi lại tiền cọc. Bà Lan đã làm việc với ông Bằng (là người chuyển nhượng lô đất cho bà Lan) thì được ông Bằng cho biết: Lô đất hiện tại đang tiến hành thực hiện việc tách thửa và bên bà Lan vẫn giữ quan điểm trước sau như một là vẫn bán lô đất cho bà Ngọc dù giá đất có lên cao bao nhiêu thì vẫn bán chứ không bẻ cọc. Bà Ngọc đơn phương hủy hợp đồng và đòi lấy lại 500.000.000 đồng tiền cọc là không đồng ý, bà Ngọc không mua nữa thì phải mất tiền đặt cọc.

**/Tại các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Phạm Văn B trình bày: Ngày 03/11/2021 ông Lê Gia T có làm hợp đồng đặt cọc bán cho ông Phạm Văn B diện tích đất (30 mét x 36 mét) là một phần diện tích của thửa 251, tờ bản đồ số 13. Với giá 3.260.000.000 đồng, đặt cọc 600.000.000 đồng; Thỏa thuận khi ra sổ mới sẽ ra công chứng ký hợp đồng và trả đủ tiền còn lại. Ngày 19/12/2021 thì ông Bằng lập hợp đồng đặt cọc bán lại (bán lướt sóng) diện tích đất trên cho bà Bùi Thị L. Giá bán là 4.080.000 đồng. Bà Lan đặt cọc cho ông Bằng số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay đất chưa tách thửa được nên ông Thống vẫn chưa làm hợp đồng công chứng cho ông Bằng. Do đó ông Bằng cũng chưa làm hợp đồng công chứng cho bà Lan được. Việc bà Lan lập hợp đồng đặt cọc bán lại đất nêu trên cho bà Ngọc thì ông Bằng không biết. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử theo pháp luật.

+*Tại bản khai ông Lê Gia T trình bày:* Ông Lê Gia T là chủ sử dụng đất của thửa đất số 251, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thống. Ngày 03/11/2021 ông Thống có làm hợp đồng đặt cọc bán cho ông Phạm Văn B (30 mét x 36 mét) là một phần diện tích của thửa 251. Thỏa thuận khi ra sổ mới thì ra công chứng ký hợp đồng và trả đủ tiền. Nay vẫn chưa tách sổ được. Hiện đang nộp hồ sơ để lên đất thổ cư và tách thửa. Khi hoàn thành thủ tục ông Thống sẽ làm hợp đồng công chứng cho ông Bằng. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử theo pháp luật.

**Tại bản khai ông Hoàng Quốc Cường A trình bày:* Ông Cường Anh có ký làm chứng vào giấy đặt cọc ngày 01/01/2022, giữa bà Ngọc với bà Bùi Thị L. Còn việc giao tiền và thỏa thuận mua bán như thế nào ông Cường Anh không biết. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ông Cường Anh xin vắng mặt.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với bà Bùi Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2022 giữa bà Trần Thị N đối với bà Bùi Thị L.

Buộc bà Bùi Thị L hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

**Ngày 7/8/2023 bị đơn bà Bùi Thị L có đơn kháng cáo bản án, với nội dung: Đề nghị tòa án xét xử lại vụ án, bác đơn khởi kiện của bà Ngọc.*

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Ngày 01/01/2022 bà Lan làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho bà Ngọc. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất và cho đến thời điểm hiện nay thì bà Lan chưa đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất bán này; Do đó bà Lan không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Nên bà Ngọc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho bà Ngọc là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lan trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 01/01/2022 bà Lan ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng QSD đất cho bà Ngọc diện tích đất 1.080m² là một phần diện tích đất ở thửa đất số 251, tờ bản đồ số 13. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 350948 ngày 19/7/2012 cho ông Lê Gia T. Ngày 03/11/2021 thì ông Thống lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng phần đất này cho ông Phạm Văn B. Ông Bằng chưa làm được thủ tục ký hợp đồng và sang tên thì ngày 19/12/2021 ông Bằng lại lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng phần đất này cho bà Bùi Thị L. Bà Lan chưa sang tên thì ngày 01/01/2022 bà Lan lại làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng QSD đất cho bà Ngọc. Như vậy tại thời điểm bà Lan làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho bà Ngọc và cho đến thời điểm hiện nay thì bà Lan chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất này; Do đó bà Lan không đủ điều kiện để chuyển nhượng QSD phần đất này cho bà Ngọc theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất Đai; Hơn nữa theo thỏa thuận, hai bên gia hạn thời gian đến 01/4/2022 rồi đến ngày 07/7/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tuy nhiên cho đến nay bà Lan vẫn chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc được vì bà Lan chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Ngọc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 278 Bộ luật dân sự. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Lan hoàn trả cho bà Ngọc số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật;

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí Sơ thẩm:

Bà Bùi Thị L nộp tiền án phí là: 20.000.000 đồng + (100.000.000 đồng x 4 %) = 24.000.000 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí 13.200.000 đồng theo biên lai số: 0000655 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

+ Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Lan phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm **số 18/2023/DS-ST ngày 27 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức**, như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 188 luật Đất đai; các Điều 117; 278; 328; 363; Điều 400; 401; khoản 1 Điều 423; Điều 427; Điều 428; 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26,27,29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với bà Bùi Thị L.

+Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2022 giữa bà Trần Thị N đối với bà Bùi Thị L.

+Buộc bà Bùi Thị L hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ phúc thẩm:

+ Về án phí sơ thẩm: Bà Bùi Thị L phải nộp án phí là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí 13.200.000 (Mười ba triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0000655 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

+ Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị L phải nộp án phí là 300.000 đồng nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0008759 ngày 7/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu và 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.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 14/3/2024.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. Châu Đức;
- Chi cục THADS h Châu Đức;
- TAND h. Châu Đức
- Đường sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

