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

Bản án số: 07/2023/DS-PT
Ngày: 06 - 01 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 384/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 248/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1989 (Có mặt).

HKTT: Xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; Chỗ ở hiện nay: Phòng t, số n, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh C Mau.

- *Bị đơn*: Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1975 (Có mặt).

Cư trú tại: Ấp 3, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Huỳnh Mỹ L, sinh năm 1975 (Không triệu tập).

Cư trú tại: Số 434, đường Trần Văn Thời, khóm 3, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Huỳnh Văn N trình bày tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 31/3/2021, anh ký hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Văn T1 và đặt cọc cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này do bà Huỳnh Mỹ L đưa cho anh, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 2.800m^2 (ngang 40 m x dài 70m) tọa lạc phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 02 do ông Đặng Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận với giá là

1.680.000.000 đồng. Tại hợp đồng thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc các bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng và thực tế đã tiến hành đo vẽ. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận "Trường hợp thửa đất bị quy hoạch bên A (Toàn) phải trả lại đầy đủ số tiền bên B (Nhàn) đã đặt cọc". Sau khi đặt cọc anh mới biết có quy hoạch để thực hiện đường tránh quốc lộ, anh đã thỏa thuận với ông T1 là khi nào chuyển nhượng được phần đất thì trả lại tiền cọc cho anh. Sau khi chuyển nhượng được phần đất trên cho người khác nhưng ông T1 không trả lại tiền cọc cho anh như thỏa thuận. Anh khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Anh đồng ý hỗ trợ cho ông T1 tiền chi phí cho việc đo vẽ số tiền 10.000.000 đồng, đối trừ, anh yêu cầu ông T1 trả 90.000.000 đồng. Ngoài ra anh không yêu cầu phạt cọc và khoản nào khác.

Đối với việc anh nhận tiền 100.000.000 đồng của bà L, anh xác định đây là giao dịch riêng giữa anh và bà L nên để các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đại diện bị đơn ông Quách Phú T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng, mục đích đặt cọc và các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 đúng như nguyên đơn trình bày. Tại hợp đồng các bên thỏa thuận 30 ngày kể từ ngày đặt cọc ngày 31/3/2021 đến ngày 31/4/2021 thì hai bên đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên và anh N thanh toán cho ông T1 số tiền còn lại 1.560.000.000 đồng, anh N giữ lại 20.000.000 đồng. Về thủ tục bên A (ông T1) đã thực hiện đúng như: Đo vẽ, cắm cọc trụ đá ranh mốc có anh N và các hộ tứ cận chứng kiến. Khoảng vài ngày sau anh N yêu cầu ông T1 thực hiện ngoài hợp đồng là tách bản vẽ của 40m ngang ra thành hai phần, mỗi phần là 20m ngang, ông T1 cũng đồng ý và đã thực hiện. Trong thời gian 20 ngày ông T1 làm xong thủ tục hợp đồng thì anh N thay đổi ý kiến, không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng với lý do là đất có quy hoạch, nhưng theo bị đơn xác định đất không có quy hoạch và không có tranh chấp, vì bị đơn chưa nhận được bất kỳ văn bản của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào về việc phần đất có quy hoạch. Tuy nhiên, ông T1 và anh N thỏa thuận để anh N chuyển nhượng phần đất này, sau khi chuyển nhượng được ông T1 sẽ trả lại tiền cọc cho anh N nhưng anh N không có thiện chí thực hiện, không chuyển nhượng được, nên ông T1 tự mình tìm người nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông T1 đã chuyển nhượng được phần trên cho 02 người khác. Việc thỏa thuận với anh N thì ông T1 đã thực hiện đúng. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì anh N có lỗi, ông T1 không có lỗi nên không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý nhận hỗ trợ của nguyên đơn 10.000.000 đồng.

Bà Huỳnh Mỹ L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 31/3/2021, bà giao cho anh N 100.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà thống nhất với trình bày yêu cầu của ông N. Ngoài ra, bà không có yêu cầu độc lập yêu cầu anh N trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng trong vụ án này, để bà và anh N tự thỏa thuận. Bà xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số 248/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự; Các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn N về việc yêu cầu ông Đặng Văn T1 trả lại tiền đặt cọc.

Buộc ông Đặng Văn T1 có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Văn N số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/10/2022 ông Đặng Văn T1 kháng cáo với nội dung hủy bản án sơ thẩm, giữ y hợp đồng chuyển nhượng một phần đất cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa ông Đặng Văn T1 xác định nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của anh N, ông T1 chứng minh hợp đồng đặt cọc là do bên anh N vi phạm, không có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền thông báo cho ông biết việc quy hoạch nên xác định phần đất ông chuyển nhượng không có quy hoạch.

[2] Xét kháng cáo và căn cứ kháng cáo của ông T1: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 và anh N nhằm mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 2.800m^2 (ngang 40 m x dài 70m) tọa lạc phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 02 do ông Đặng Văn T1 đứng tên Giấy chứng nhận, giá chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng. Trong hợp đồng có thể hiện nội dung "Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (ông T1) phải hoàn lại đầy đủ số tiền bên B (anh N) đã đặt cọc". Quá trình thực hiện anh N có tìm hiểu biết được phần đất anh chuyển nhượng có quy hoạch nên anh yêu cầu anh T1 trả lại tiền cọc cho anh. Yêu cầu này của anh N là đúng theo hợp đồng giữa anh N và anh T1 đã thỏa thuận.

Ông T1 cho rằng ông không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền thông báo cho ông biết về việc quyền sử dụng đất của ông bị quy hoạch, vấn đề này không liên quan đến anh N. Trên thực tế đất của ông T1 có trong quy hoạch và hai bên đã thỏa thuận rõ trong hợp đồng, anh N nêu căn cứ là có cơ sở. Cấp sơ thẩm nhận định căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận phần đất ông T1 chuyển nhượng đã được quy hoạch nên ông T1 phải trả lại tiền anh N đã đặt cọc.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm, quan điểm này phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 248/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự; Các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Buộc ông Đặng Văn T1 có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Văn N số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Huỳnh Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Văn T1 không thanh toán xong khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đặng Văn T1 phải nộp 4.500.000 đồng (Chưa nộp). Anh Huỳnh Văn N không phải nộp án phí, ngày 12/4/2022 anh N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng tại biên lai số 0001145, được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn T1 phải nộp 300.000 đồng, ông T1 đã dự nộp theo biên lai thu số 0002017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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, 7a, 7b 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*:**
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;*
- *Chi cục THADS thành phố Cà Mau;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn.*

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

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Bùi Thị Phương Loan **Châu Minh Hoàng** **Hoàng Thị Hải Hà**