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

Bản án số: 142/2024/DS-PT
Ngày: 28-03-2024.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Giàu;

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ; ông Phạm Văn Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Nhật T1, sinh năm 1986; cư trú tại: Số B, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Nhật T1: Ông Dương Lê T2, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Nhật T1: Luật sư Phạm Lê D - Công ty L, thuộc Đoàn ật"Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Nhật T1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Nhật T1 và đại diện uỷ quyền của ông T1 là ông Dương Lê T2 trình bày:

Ông T1 và bà Nguyễn Ngọc B thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với phần đất có diện tích: 528m^2, thửa số 614, tờ bản đồ số 13, đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ: CS10194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông T1 ngày 13-12-2022. Thỏa thuận với giá là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngày 11-7-2023 ông T1 bà Bích làm hợp đồng đặt cọc, bà B giao số tiền đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng phần đất trên, bà B hẹn ông T1 trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà B sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông T1 và các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Đến hạn bà B không ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, viện đủ lý do để từ chối không chuyển nhượng phần đất nêu trên. Nhiều lần ông T1 yêu cầu bà thực hiện theo thỏa thuận đã giao kết nhưng bà B cố tình trốn tránh, bà B đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 nên ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông T1 vào ngày 11-7-2023. Do bà B vi phạm nên phải chịu mất cọc.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 và đại diện ủy quyền của ông T1 về việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có đặc điểm như đã nêu trên và bà đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, có làm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất trên là do đất của ông T1 bị quy hoạch không xây nhà kiên cố để ở được nên bà không mua và không thể tiếp tục thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng, bà đã báo với ông T1 nhưng ông T1 không đồng ý, không thương lượng và không trả lại tiền cọc cho bà. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông T1 cũng đã ủy quyền cho bà liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin đo đạc, tách, hợp thửa, ký tứ cận, ký tăng giảm, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi, chỉnh lý tài sản……Bà không vi phạm thời gian cũng như nghĩa vụ trong thỏa thuận này, việc các bên không thể tiếp tục thực hiện các thỏa thuận là do lỗi của bên ông T1 không phải do bà, bà đã gặp và thương lượng với ông T1 nhiều lần để giải quyết vấn đề nhưng ông T1 không hợp tác. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T1, không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, bà đã phản tố yêu cầu ông T1 trả lại số tiền bà đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), nếu ông T1 trả tiền thì bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, nếu không trả thì bà không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc.

Ngày 27-10-2023 ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông T1 vào ngày 11-7-2023.

Ngày 02-11-2023 bà B có đơn phản tố yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng mà trước đó bà B đã đặt cọc.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024,

của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Võ Nhật T1 đối với bà Nguyễn Ngọc B.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 6803, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGC, ngày 11/7/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa ông Võ Nhật T1 và bà Nguyễn Ngọc B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc không thanh toán số tiền bà B đã đặt cọc chuyển nhượng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc B đối với ông Võ Nhật T1 về việc yêu cầu ông T1 trả lại số tiền đã đặt cọc.

Buộc ông Võ Nhật T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Ngọc B số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Vào ngày 29-01-2024, nguyên đơn ông Võ Nhật T1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, ông T1 không chấp nhận trả cho bà B số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Dương Lê T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Nhật T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông T1.

+ Bà Nguyễn Ngọc B là bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ văn bản 603/P.QLĐT-TTQH ngày 21/12/2023 của Phòng quản lý đô thị thành phố T thì phần đất ông T1 quy hoạch đất nông nghiệp hiện hữu nên chủ đầu tư chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Tại văn bản số 344/TNMT ngày 22/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T thể hiện theo quy hoạch đất giai đoạn 2021-2030 thì đất ông T1 quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng và theo kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thì đất ông T1 không nằm trong vị trí đất thực hiện các danh mục cộng trình, dự án phải thu hồi đất, chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định và trong hợp đồng của các bên không có nội dung liên quan đến việc đất quy hoạch, do đó, nguyên đơn không vi phạm hợp đồng. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của ông Võ Nhật T1 là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Nhật T1 về việc không chấp nhận trả cho bà Nguyễn Ngọc B tiền đặt cọc, thấy rằng:

Ngày 11-7-2023 ông T1 và bà B ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ: CS10194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông T1 ngày 13-12-2022, với diện tích 528m^2, thửa số 614, tờ bản đồ số 13, đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Việc các bên thỏa thuận tự nguyện để giao kết hợp đồng không trái với quy định của pháp luật và được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, nguyên nhân phát sinh dẫn đến việc bà B không tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc là do: Sau khi làm hợp đồng đặt cọc ông T1 giao cho bà B tiến hành các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng thì bà được biết đất trên chỉ là đất nông nghiệp và trong dự án quy hoạch khu vui chơi, không được xây nhà kiên cố. Bà B đã liên hệ báo lại cho ông T1 để thương lượng giải quyết nhưng ông T1 không đồng ý. Việc bà B không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là có căn cứ vì theo Công văn trả lời của Phòng Quản lý đô thị thành phố T số 603/P.QLĐT-TTQH ngày 21-12-2023 và Công văn trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T số 344/PTNMT ngày 22-11-2023 thì phần đất trên có chức năng quy hoạch đất khu vui chơi giải trí công cộng là đất nông nghiệp hiện hữu nên khi xin phép xây dựng chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Ông T1 đã sang nhượng đất đến tháng 12 năm 2022 ông chuyển mục đích đất từ nông nghiệp sang đất ở nông thôn, trong khi đó phần đất trên đã được UBND tỉnh T phê duyệt quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3741/QDDUBND ngày 30-12-2021 dự án khu quy hoạch đất trên có từ năm 2021 – 2030 là khu vui chơi, giải trí công cộng, thửa đất trên có chức năng quy hoạch là đất nông nghiệp hiện hữu nhưng khi ông T1 sang nhượng cho bà B với hiện trạng đất của ông được cấp lại vào năm 2022 là đất ở nông thôn. Vấn đề này hai bên nhầm tưởng là đất chuyển nhượng và xây dựng nhà ở được nên đây là lỗi khách quan. Ông T1 cũng không biết là đất quy hoạch và bà B khi mua đất cũng không xác định là đất nằm trong khu quy hoạch. Việc bà B không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên theo đúng thời gian các bên đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan, ông T1 và bà B không có lỗi trong trường hợp này.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Dương Lê T2 cho rằng nội dung hợp đồng đặt cọc không liên quan đến quy hoạch, bà B mua đất với mục đích là bán lại không phải mua với mục đích để ở và bà B lấy căn cứ là đất không xây dựng nhà ở được để từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông T1 là không hợp lý. Xét lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn thấy rằng: Dù mục đích mua đất để ở hay là sang nhượng lại cho người khác thì đất phải sử dụng và xây dựng nhà ở được, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 được cấp toàn bộ là đất thổ cư nhưng đất nằm trong khu quy hoạch và không xây dựng nhà ở được nên bà B

từ chối sang nhượng là có lý do chính đáng. Mặc khác, đất nằm trong khu quy hoạch và không xây dựng nhà ở được là do lỗi khách quan, các bên không thể biết được nên lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nên ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2023 và bà B cũng không còn nhu cầu sang nhượng phần đất này nên yêu cầu của ông T1 là phù hợp và có cơ sở theo quy định tại Điều 423 BLDS 2015. Việc bà B không đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc trên và cũng không có nhu cầu sang nhượng phần này là không hợp lý nên không chấp nhận lời trình bày của bà B là phù hợp.

Ông T1 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và cho rằng bà B vi phạm thời gian thoả thuận để thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên nên không đồng ý trả lại số tiền cọc bà B đã giao cho ông là không có cơ sở, vì: Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này cần phải xác định việc bên đặt cọc không thực hiện đúng cam kết về thời gian là do biết đất bị quy hoạch và không xây dựng được nhà kiên cố để ở là yếu tố khách quan nên bà B không phải chịu mất số tiền đặt cọc, do đó cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải hoàn trả cho bà B số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Ông Võ Nhật T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Nhật T1, giữ nguyên ản"bản án sơ thẩm.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1, sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông T1 không được Tòa án chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328, 423 của Bộ luật Dân sự; Án lệ số 25/2018/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Nhật T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Võ Nhật T1 đối với bà Nguyễn Ngọc B.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 6803, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGC, ngày 11/7/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa ông Võ Nhật T1 và bà Nguyễn Ngọc B.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc không thanh toán số tiền bà B đã đặt cọc chuyển nhượng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc B đối với ông Võ Nhật T1 về việc yêu cầu ông T1 trả lại số tiền đã đặt cọc.

Buộc ông Võ Nhật T1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Ngọc B số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Ngọc B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Nhật T1 không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T1 còn phải trả cho bà B số tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc B phải chịu án phí sơ thẩm dân sự là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà B đã nộp 3.750.000 đồng tại biên lại thu số 0008505 ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Bà B được nhận lại số tiền 3.450.000 (ba triệu bốn trăm năm chục ngàn) đồng.

- Ông Võ Nhật T1 phải chịu án phí sơ thẩm dân sự là 7.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp 300.000 đồng tại biên lại thu số 0019267 ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Ông T1 còn phải nộp thêm 7.200.000 (bảy triệu hai trăm ngàn) đồng.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Nhật T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0008809 ngày 30-01-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Phạm Ngọc Giàu