TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2022/DS-PT
Ngày: 04-7-2022
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan
Các Thẩm phán: 1. Ông Ngô Đê
2. Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2022/TLPT–DS, ngày 25/01/2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-DS, ngày 22/6/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường K, khóm X, phường X, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị P, sinh năm 1960. (có mặt)

Chổ ở hiện tại: Số B, đường T, khóm Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Võ Hùng H của Văn phòng luật sư Huy H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2018 bà Trần Thị L có làm hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị P số tiền 280.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 488, diện

tích 368,7m^2 và thửa 285, diện tích 2679,5m^2, cùng tờ bản đồ số 95, tọa lạc ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 1.180.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà P và giao tiền cọc cho bà P xong thì bà L đến địa phương tìm hiểu thông tin về thửa đất thì được biết thửa đất 488 có diện tích 368,7m^2 không có trên thực tế. Do bà P không trung thực trong hợp đồng và thực tế phần đất chuyển nhượng nên bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu bà Trương Thị P trả lại số tiền cọc là 280.000.000 đồng, bà L không yêu cầu phạt cọc.

Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Trương Thị P trình bày:

Vào ngày 29/8/2018, giữa bà Trần Thị L và bà Trương Thị P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất 285 và 488, tờ bản đồ số 95, tọa lạc ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.180.000.000 đồng, bà đã nhận tiền cọc của bà L số tiền 280.000.000 đồng. Đến ngày 15/9/2018 theo hợp đồng bà L thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 900.000.000 đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày giao tiền bà L xin gia hạn thêm đến ngày 24/9/2018 nhưng bà L không thực hiện đúng theo sự thỏa thuận trong hợp đồng. Do bà L không thực hiện đúng hợp đồng nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên từ ông H với số tiền chuyển nhượng gần một tỷ đồng nhưng bà chỉ chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cũng không kiểm tra và không biết trên thực tế diện tích đất là bao nhiêu, cũng không có cắm trụ và giao nhận đất. Sau khi bà ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì một số người dân giáp ranh cố ý làm thay đổi hiện trạng đất của bà. Vì vậy, đối với việc bà L yêu cầu bà P trả số tiền cọc 280.000.000 đồng, bà P không đồng ý.

Tại bản án số 60/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2018 về việc chuyên nhượng thửa đất số 488 và thửa đất số 285, cùng tờ bản đồ số 95, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh giữa bà Trần Thị L và bà Trương Thị P.

Buộc bà Trương Thị P có trách nhiệm trả lại cho Trần Thị L số tiền đã nhận cọc 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm trả, chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/12/2021 bà Trương Thị P kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 60/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền bà P đã nhận qua hợp đồng đặt cọc là hợp

pháp, theo ý chí do nguyên đơn từ bỏ quyền mua nên phải chịu mất tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2018 giữa bà Trần Thị L và bà Trương Thị Phú để chuyển nhượng 02 thửa đất 285 và 488, tờ bản đồ số 95, tọa lạc ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, bà P có đầy đủ giấy tờ đất của cả 2 thửa đất trên, hợp đồng đặt cọc được ký kết tại phòng công chứng. Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc nguyên đơn cho rằng không có thửa đất 488 thì thực tế là không đúng, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đầy đủ tư liệu địa chính của thửa đất, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thanh H; ông H cũng xác định chính ông chuyển nhượng thửa đất 488 cho bà P và khi Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành thẩm định thì trên thực tế có thửa đất số 488 nằm liền kề với thửa đất số 285 do ông Lê Phú Q chiếm dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Pú, sửa án sơ thẩm, không buộc bà P phải trả lại cho bà L số tiền 280.000.000 đồng.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Trần Thị L và bà Trương Thị P có xác lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 285 và thửa đất số 488, tờ bản đồ số 95, tọa lạc ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, do bà Trương Thị P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền đặt cọc 280.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 1.180.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L đến địa phương tìm hiểu thông tin về thửa đất thì được biết thửa đất 488 có diện tích 368,7m^2 không có trên thực tế, do đó bà L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết phúc thẩm, Toà án phúc thẩm có tiến hành thẩm định lại, kết quả trên thực tế có thửa đất số 488 nằm liền kề với thửa đất số 285 do ông Lê Phú Q chiếm dụng và đã chuyển nhượng cho người khác. Xét thấy việc giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa bà L, bà P liên quan đến thửa đất số 488 là thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân cấp huyện theo quy định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai

thì Toà án có thẩm quyền giải quyết là Toà án nơi có bất động sản. Thửa đất số 285 và thửa đất số 488, tọa lạc ấp P, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh. Việc Toà án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết là sai thẩm quyền. vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 Toà án nhân dân huyện Châu Thành, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh giải quyết theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình ký kết hợp đồng thực hiện tại thành phố V, đối tượng để các bên giao kết hợp đồng là hai thửa đất toạ lạc tại xã Đ, thành phố V nên Toà án có thẩm quyền giải quyết thuộc Toà án nơi có bất động sản là Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó Toà án nhân dân huyện Châu Thành xét xử vụ án là vi phạm về thẩm quyền.

Trong vụ án này, khi xét xử lần đầu vào ngày 10/8/2020 Toà án nhân dân huyện Châu Thành đã xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh nên đã Quyết định hoãn phiên Toà chuyển toàn bộ hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh giải quyết theo thẩm quyền. Sau khi Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh tiến hành thụ lý vụ án, Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh lại chuyển trả hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Châu Thành vì cho rằng nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp nhau về việc xử lý số tiền đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Lẽ ra, trong trường hợp này sau khi nhận được hồ sơ do Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh chuyển, Toà án nhân dân huyện Châu Thành báo cáo đề nghị Chánh án Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết tranh chấp về thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng Toà án nhân dân huyện Châu Thành lại thụ lý và tiến hành xét xử vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy cần huỷ bản án số 60/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 Toà án nhân dân huyện Châu Thành, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Do huỷ án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của bị đơn cũng như ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHI14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Huỷ bản án sơ thẩm số bản án số 60/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 Toà án nhân dân huyện Châu Thành.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Riêng nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ái Loan