

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2021/DS-PT
Ngày: 24- 6 -2021.
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: Ông Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Bà Dương Thúy Hằng;

Ông Trần Quốc Vũ.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Kim L, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 4, hẻm 377 đường Đ, khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 171, đường C, khu phố H, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19-10-2020); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 6, đường số 6 Đ, khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Gái E, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 6, đường số 6, Đ, khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà Gái E: Luật sư Nguyễn Văn T - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B thuộc

Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1959; cư trú tại: Số 4, tổ 2, hẻm 37, đường Đ, khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Hồng H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Gái E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28-8-2020, chị L và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 110 m² (ngang 5m x dài 22 m), thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên chủ sử dụng. Chị L đã đưa ông H 400.000.000 đồng tiền đặt cọc, giữ bản chính giấy đất và hẹn đến ngày 28-9-2020, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân phường NT và trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, địa chính thông báo đất ông H bị quy hoạch không còn đủ diện tích mà ông H cam kết trước đó nên chị L yêu cầu ông H trả tiền đặt cọc nhưng ông H cố tình không trả.

Nay ông H vi phạm nội dung cam kết, có ý gian dối trong việc chuyển nhượng nên chị L khởi kiện yêu cầu ông H trả 400.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng. Trong trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng thì giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng H trình bày:

Ngày 27-8-2020, anh Nguyễn Văn H có giới thiệu ông Nguyễn Văn M đến nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 5 m ngang x dài 22 m, diện tích 110 m², thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên chủ sử dụng (đây là tài sản chung của ông và bà Gái E). Ông M cùng vợ và con gái có đến xem đất hai lần và đồng ý mua với giá 2.500.000.000 đồng nhưng ông M để con gái ông tên L đặt cọc tiền mua đất. Cùng ngày, ông có đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L giữ để đi kiểm tra.

Ngày 28-8-2020, ông M sau khi đối chiếu bản photo và bản chính giấy đất đúng 110 m² nên mới đồng ý mua với giá 2.500.000.000 đồng, chị L đã đưa cho ông 400.000.000 đồng tiền cọc và hẹn đến ngày 28-9-2020 sẽ đưa đủ tiền còn lại và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến ngày 28-9-2020 thì không thực hiện được việc chuyển nhượng do chị L nói diện tích thiếu, trong khi diện tích đất của ông vẫn đủ 110 m². Vì vậy, không thực hiện được việc chuyển nhượng là lỗi của chị L nên ông và bà Gái E không đồng ý trả lại tiền cọc.

Nếu tiếp tục chuyển nhượng thì ông chuyển nhượng cho chị L với giá 2.500.000.000 đồng. Trong trường hợp chị L không đồng ý tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng đất thì phải mất cọc và phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Gái E trình bày: Bà là vợ ông H, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng M trình bày: Số tiền đặt cọc là tài sản riêng của chị L. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 49; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Hồng H.

1.1. Tuyên bố “Giấy nhận cọc” ngày 28-8-2020 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hồng H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Kim L số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

1.2. Buộc ông Lê Hoàng M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng H 01 (một) bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số I871185, thửa đất số 287, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29-3-1993 cho ông Nguyễn Hồng H đứng tên chủ sử dụng đất.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng giữa chị L và ông H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hồng H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-3-2021, ông H và bà Gái E có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Trước khi đặt cọc, ông H và bà Gái E đã gửi bản phô-tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M cha của chị L kiểm tra, có anh H làm chứng nguyên đơn cho rằng ông H, bà Gái E không cung cấp thông tin cho chị L trước khi đặt cọc là không

phù hợp. Trên cơ sở đó, hai bên đã lập giấy đặt cọc đúng với diện tích được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Nay ông H và bà Gái E đã biết diện tích đất giảm nên đề nghị trả lại cho chị L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nếu chị L đồng ý thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Hồng H, Trần Thị Gái E. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hồng H là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Gái E thấy rằng:

2.1. “Giấy nhận cọc” ngày 28-8-2020, được chị L và ông H lập để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 110 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 12 (thửa mới số 211, tờ bản đồ số 29); tọa lạc tại khu phố N, phường NT, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Số tiền chị L đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất này là 400.000.000 đồng. Qua đo đạc thực tế, xác định diện tích đất sau khi trừ lộ giới là 95,8 m².

Tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”.

Do đó, mặc dù thửa đất số 287, tờ bản đồ số 12 (thửa mới 211, tờ bản đồ số 29) có một phần thuộc diện tích quy hoạch nhưng hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố T chưa có chủ trương thu hồi năm 2020, năm 2021 nên chủ sử dụng đất được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai (Biên bản xác minh ngày 06-01-2021, bút lục số 71, 72).

Việc chị L cho rằng đất bị quy hoạch, không đủ diện tích như đã cam kết chuyển nhượng nên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã được ký kết.

Tuy nhiên, khi giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã không cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng cho chị L biết là vi phạm quy định tại khoản 9 Điều 12 của Luật Đất đai.

2.2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả chị L và ông H đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc theo “Giấy nhận cọc” ngày 28-8-2020 không thực hiện được là có căn cứ; đồng thời, buộc ông H, bà Gái E phải trả cho chị L 400.000.000 đồng tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng là đúng theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

2.3. Do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên phải trả lại cho ông H là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông H và bà Gái E; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tiền chi phí tố tụng tổng cộng 5.761.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi cả hai bên nên ông H, chị L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 2.880.500 đồng. Chị L đã nộp 5.761.000 đồng nên ông H có nghĩa vụ nộp trả lại cho chị L 2.880.500 đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H và bà Gái E mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng H và bà Trần Thị Gái E; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2021, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 12, khoản 2 Điều 49; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim L đối với ông Nguyễn Hồng H.

1.1. Tuyên bố “Giấy nhận cọc” ngày 28-8-2020 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hồng H, Trần Thị Gái E có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Kim L số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Buộc ông Lê Hoàng M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng H, bà Trần Thị Gái E 01 (một) bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số: 03116QSDĐ/450611 ngày 13-11-1997, do Ủy ban nhân dân huyện H (nay thị xã H) cấp ngày 29-3-1993 cho ông H đứng tên chủ sử dụng đất.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng giữa chị L và ông H, bà E.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa chị Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hồng H, bà Trần Thị Gái E.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Hồng H mỗi người phải chịu 2.880.500 (hai triệu, tám trăm tám mươi nghìn, năm trăm) đồng. Ghi nhận chị L đã nộp xong.

Ông H, bà E có nghĩa vụ nộp trả cho chị L 2.880.500 (hai triệu tám trăm tám mươi nghìn, năm trăm) đồng.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lê Thị Kim L phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.300.000 đồng theo 02 (hai) Biên lai thu số 0000602 ngày 06-10- 2020 và số: 0000703 ngày 19-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; chị L còn phải nộp là 1.700.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hồng H và bà Trần Thị Gái E phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001280 ngày 16 tháng 3 năm 2021, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị Gái E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001281 ngày 16 tháng 3 năm 2021, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; bà Gái E đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lâm Văn Be