

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 461/2020/DS-PT
Ngày 28-12-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 508/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị V, sinh năm 1977. Có mặt.

Địa chỉ: Số 154 Đường 278, phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn U, sinh năm 1978. Có mặt.

Địa chỉ: Số 157 ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị V, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 6 năm 2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Võ Thị V trình bày:

Ngày 22/01/2020 ông Võ Văn U, bà Lê Thị Ngọc C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Võ Thị V quyền sử dụng đất do ông Võ Văn U đứng tên thửa số 254 tờ bản đồ số 5, diện tích chiều ngang phía trước là 9,1m, chiều ngang phía sau là 11,7m, dài khoảng 48m tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An, giá

chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán chia thành hai đợt:

Đợt 1: Ngày 22/01/2020 bên B (bên mua) đặt cọc trước cho bên A (bên bán) số tiền 200.000.000 đồng.

Đợt 2: Kể từ ngày 22/01/2020 tới ngày 22/02/2020 thì bên A đến công chứng sang nhượng cho bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng. Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng: Bên A cam kết đất không ai tranh chấp, không cầm cố. Bên B sau khi thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A, thuê bên nào bên đó chịu. Nếu bên A không chuyển nhượng thì đền cọc gấp đôi còn ngược lại bên B không mua sẽ mất cọc.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông U có nói với bà là đất không có thuộc diện quy hoạch nên bà mới đồng ý mua. Sau khi đặt cọc bà có đến kiểm tra phần đất nhận chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T thì được biết thửa đất trên thuộc diện quy hoạch khu vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông. Sau đó bà có đến gặp ông U để thương lượng giảm giá bán, thì ông U đồng ý giảm cho bà 100.000.000 đồng rồi kêu bà đem tiền đến thanh toán cho ông U để ông U trả tiền vay Ngân hàng lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Bà không đồng ý mua vì thửa đất trên bị Nhà nước quy hoạch nên khởi kiện yêu cầu ông U trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng. Trước đây tại đơn khởi kiện bà có yêu cầu vợ chồng ông U và bà C liên đới trả cọc cho bà, do ông U và bà C đã ly hôn nên bà thay đổi yêu cầu, yêu cầu cá nhân ông U trả cho bà số tiền cọc trên.

Bị đơn ông Võ Văn U trình bày:

Ông thừa nhận ngày 22/01/2020 ông và bà Võ Thị V có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa số 254, tờ bản đồ số 5, diện tích đất bề ngang phía trước là 9,1 m, bề ngang phía sau là 11,7 m, chiều sâu tính từ lộ là 48m, mục đích sử dụng đất ở nông thôn tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An, giá thỏa thuận chuyển nhượng 3.200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng ngày 22/01/2020 hai bên có tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, theo đó bà V có đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại bà V sẽ thanh toán vào ngày 22 tháng 02 năm 2020 và ông sử dụng tiền này để trả nợ vay Ngân hàng lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại phòng công chứng. Sau đó bà V thay đổi không đồng ý mua và nói rằng thửa đất 254 thuộc diện quy hoạch khu vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông nên yêu cầu ông giảm 100 triệu đồng, ông đồng ý giảm giá chuyển nhượng còn 3.100.000.000 đồng nhưng bà V đòi ông giảm tiếp 100 triệu đồng, ông không đồng ý. Do bà V kéo dài không chịu thực hiện hợp đồng nên sau đó ông đã chuyển nhượng thửa đất 254 cho người khác. Nay ông nhận thấy trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ nếu ông không chuyển nhượng thì ông sẽ đền gấp đôi tiền cọc, còn bà V không mua sẽ mất cọc. Tại thời điểm giao kết chuyển nhượng đất ông hoàn toàn không biết thửa đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch và bà V cũng không hỏi ông hay thỏa

thuận đất quy hoạch sẽ không mua. Do bà V từ chối mua đất nên mất cọc, ông U không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Ông U xác định trong hợp đồng đặt cọc có bà C (trước đây là vợ ông) ký tên vào hợp đồng nhưng hiện nay ông U và bà C đã ly hôn, nếu Tòa án buộc ông trả số tiền trên cho bà V ông chịu toàn bộ trách nhiệm đối với số tiền này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49, Điều 288 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị V đối với ông Võ Văn U về tranh chấp đòi tiền cọc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 24/9/2020, bà Võ Thị V làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà V không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Võ Thị V trình bày: Sau khi đặt cọc bà tìm hiểu biết được thửa đất 254 thuộc diện quy hoạch, bà khiếu nại ra Ủy ban xã A yêu cầu giải quyết trả lại tiền đặt cọc, bà có đề nghị giảm giá đất chuyển nhượng 100 triệu đồng. Tuy nhiên, sau đó bà liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì được thông tin là đất cho chuyển nhượng nhưng không cho cất nhà. Bà mua đất là để cất nhà ở mà không đạt được mục đích nên không thể tiếp tục chuyển nhượng do đó yêu cầu trả lại tiền đặt cọc.

Ông Võ Văn U trình bày: Khi chuyển nhượng ông hoàn toàn không biết đất vướng quy hoạch, sau khi đặt cọc hai bên có khiếu nại ra Ủy ban xã, tại buổi hòa giải bà V yêu cầu giảm 100 triệu đồng sau đó ông cũng đồng ý nhưng bà V tiếp tục yêu cầu giảm thêm 100 triệu đồng nữa nên ông không đồng ý. Quá thời hạn đặt cọc đã lâu ông mới chuyển nhượng cho người khác với giá 3,1 tỷ đồng, hiện nay ông Lê Tấn Ân là người mua lại và đã được cấp quyền sử dụng. Do bà V từ chối mua nên ông không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận đất quy hoạch, không cất nhà được thì không giao kết hợp đồng chuyển nhượng và trả lại tiền đặt cọc, thực tế ông U đã chuyển nhượng cho người khác và người nhận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng. Như vậy, bà V đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, tự ý không giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên số tiền đặt cọc thuộc về ông U theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, cấp sơ thẩm xử là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà V kháng cáo yêu cầu ông U phải trả số tiền đặt cọc 200 triệu đồng, thấy rằng:

[4] Bà V và ông U thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 254 với giá 3,2 tỷ đồng và bà V đã đặt cọc cho ông U 200 triệu đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2020. Sau khi đặt cọc bà V tìm hiểu biết được thửa đất 254 thuộc diện quy hoạch, ngày 20/02/2020 và ngày 06/3/2020, hai bên khiếu nại ra Ủy ban xã A yêu cầu giải quyết về tiền đặt cọc, tại buổi hòa giải bà V đề nghị giảm giá đất chuyển nhượng 100 triệu đồng, sau đó ông U đồng ý giảm nhưng bà V nói đất quy hoạch không cất nhà được nên không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông U đã chuyển nhượng cho ông Lê Tấn Ấn và ông Ấn đã được cấp quyền sử dụng ngày 17/11/2020.

[5] Theo Công văn số 988/P.TN&MT ngày 21/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T xác định thửa đất 254 thuộc quy hoạch đất khu vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông, đến thời điểm này chưa có quyết định thu hồi đất. Hợp đồng đặt cọc không có quy định đất chuyển nhượng vướng quy hoạch, không cất nhà được thì hai bên sẽ không giao kết hợp đồng chuyển nhượng và trả lại tiền đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 49, Điều 188 Luật đất đai thì thửa đất 254 có đủ điều kiện để chuyển nhượng, việc hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bà V không đồng ý ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng với lý do đất vướng quy hoạch, không cất nhà được. Tuy nhiên, lý do bà V nêu ra không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan để dẫn đến không thể giao kết được hợp đồng chuyển

nhượng, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bà V từ chối giao kết hợp đồng nên số tiền đặt cọc 200 triệu đồng thuộc về bên nhận đặt cọc là ông U theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm nêu ra những căn cứ để xử bác yêu cầu khởi kiện của bà V là phù hợp với các tình tiết của vụ án và đúng pháp luật, bà V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Bà V phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên rõ bác yêu cầu khởi kiện với số tiền là bao nhiêu, cũng như đã bác yêu cầu nhưng lại tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án là không chính xác, cấp phúc thẩm cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49, Điều 288 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị V về việc yêu cầu ông Võ Văn U hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Võ Thị V phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào: 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004640 ngày 14/7/2020; và 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004753 ngày 24/9/2020 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà V còn phải nộp tiếp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc