

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 59/2023/DSPT;

Ngày: 14-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình

Ông Võ Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 344/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng
11 năm 2022 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 426/2022/QĐXX-PT ngày 13
tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Quang T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 467A, Tổ 24, Khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Lê Thị Thu H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 3.5, Tầng 3, Khu A1, Chung cư H, Tổ H, Ấp B, xã P, huyện N,
TP HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Hoàng A, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022).

Người kháng cáo: Lê Thị Thu H, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 3.5, Tầng 3, Khu A1, Chung cư H, Tổ 2, Ấp 3, xã P, huyện N,
TP HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- Nguyên đơn anh Nguyễn Quang T và người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày: Anh T với chị H là bạn bè quen biết, nên ngày 19/7/2020 hai bên thỏa thuận miệng với nhau là chị H chuyển nhượng cho anh T toàn bộ thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, diện tích 73m² vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015202, ngày 19/4/2008 cấp cho cá nhân chị H được điều chỉnh trang 4, ngày 16/3/2020. Thửa đất có địa chỉ tại Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất với giá là 1.270.000.000 đồng. Anh T đặt cọc 170.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng là sau thời gian khoảng 03 tháng hai bên tiến hành công chứng hợp đồng sang tên chuyển quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật. Anh T sẽ trả tiếp cho chị H 1.100.000.000 đồng. Chị H giao thửa đất và tài sản trên đất cho anh T. Trong thời gian này chị H vẫn quản lý sử dụng thửa đất và tài sản trên đất. Nhưng sau đó anh T có liên hệ chị H nhiều lần yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao thửa đất cho Anh T. Nhưng chị H lách mặt. Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2021 anh T yêu cầu chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng là công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao thửa đất trên cho anh. Anh đồng ý trả tiếp cho chị H 1,1 tỉ đồng còn lại. Nếu chị H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại anh 170.000.000 đồng tiền đặt cọc nói trên. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện ủy quyền hợp pháp của anh T là ông T có ý kiến yêu cầu chị H trả lại 170.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

- Bị đơn chị H và người đại diện hợp pháp là ông Á trình bày: Ngày 19/7/2020 chị H và anh T có thỏa thuận miệng là chị H chuyển nhượng cho anh T thửa đất 188, diện tích 73m² nói trên với giá 1.270.000.000 đồng. Anh T có đặt cọc cho chị là 170.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 02 tuần hai bên đến Phòng Công chứng Cái Bè chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định. Tuy nhiên đến ngày 28/7/2020 Anh T có nhắn tin cho chị H có nội dung “Chậm nhất tuần sau em sẽ nhận đủ tiền” ; và sau đó anh T có nhắn tin qua điện thoại cho chị H nhiều lần nữa, lần cuối cùng là ngày 30/11/2020 có nội dung là việc chuyển nhượng này bị chậm tiến độ và hẹn khi nào anh T bán được miếng đất của anh sẽ mua”. Do anh T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Chị H phản tố không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang T:

- Buộc chị Lê Thị Thu H trả lại cho anh Nguyễn Quang T 170.000.000 đồng tiền chuyển đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, diện tích 73m² vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015202, ngày 19/4/2008 cấp cho cá nhân chị H được điều chỉnh trang 4, ngày 16/3/2020. Thửa đất có địa chỉ tại Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị H chậm thực hiện nghĩa vụ cấp trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Thu H:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H công nhận số tiền anh Nguyễn Quang T đặt cọc 170.000.000 đồng mua thửa đất trên của chị H là thuộc quyền sở hữu của chị H do Anh T vi phạm hợp đồng đặt cọc.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 27 tháng 9 năm 2022, bị đơn Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng là của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Quang T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn chị Lê Thị Thu H trả lại 170.000.000 đồng tiền đặt cọc. Chị Lê Thị Thu H giữ nguyên phản tố yêu cầu tòa án công nhận số tiền 170.000.000 đồng tiền cọc là của chị.

- Người kháng cáo bị đơn Lê Thị Thu H **giữ nguyên yêu cầu** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa có căn cứ. Bởi lẽ anh T là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không

thực hiệc được. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của anh T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Nguyễn Quang T khởi kiện yêu cầu bị đơn Lê Thị Thu H trả lại 170.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bị đơn Lê Thị Thu H giữ nguyên phản tố yêu cầu công nhận số tiền 170.000.000 đồng tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bà nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Nguyễn Quang T với bị đơn Lê Thị Thu H là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Lê Thị Thu H là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị Thu H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Chị H thừa nhận Anh T có đặt cọc 170.000.000 đồng để bảo đảm việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 188, diện tích 73m² do chị H đứng tên. Do đó dù hai bên không xác lập hợp đồng bằng văn bản thì trên thực tế đã phát sinh giao dịch đặt cọc theo điều 328 BLDS.

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2021, ông Nguyễn Quang T xác định thời gian hai bên thỏa thuận hoàn thành việc ký kết hợp đồng và giao nhận số tiền 1,1 tỷ đồng còn lại là 03 tháng, tính kể từ ngày đặt cọc 19/7/2020. Như vậy hạn chót để hai bên thực hiện ký kết hợp đồng là ngày 19/10/2020.

- Tại vi bằng số 1332/2021/VB-TPLQ8 ngày 04/5/2021 lập tại thành phố Hồ Chí Minh thể hiện nội dung liên lạc qua zalo giữa chị H và anh T vào ngày 30/11/2020 như sau:

- T nhắn: “H ơi HĐCN của anh không xong rồi. Chắc chưa có đủ tiền để mua đất em. Sorry nhe. Nhưng để anh tìm người anh bán giúp cho. Cũng có 1, 2 người hỏi mà chưa thấy nói gì thêm” (bút lục 32).

- H nhắn: “Thì tùy anh như hôm trước nói thì em cũng sẽ không trả cọc lại khi nào bán được thì tính còn không thì cứ như vậy” (bút lục 31).

- Nhận thấy, khoảng thời gian từ 19/7/2020 đến ngày 30/11/2020 là 04 tháng 11 ngày. Trong khi đó thời gian thỏa thuận hạn chót ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là 03 tháng. Như vậy, sau nhiều lần xin gia hạn, đến ngày 30/11/2020 đã trễ 01 tháng 11 ngày nhưng phía anh T vẫn còn nhắn tin xin lỗi chị H và thông báo không đủ tiền mua đất chị H. Do đó xác định anh T là người vi phạm hợp đồng đã giao kết.

- Tại khoản 2 điều 328 BLDS quy định “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Từ căn cứ trên, xét anh T là người đặt cọc nhưng từ chối giao kết hợp đồng và giữa hai bên không có thỏa thuận nào khác nên tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc, nhưng cấp sơ thẩm lại xử bác đơn yêu cầu phản tố của chị H là không có căn cứ nên cần sửa án toàn bộ bản án sơ thẩm công nhận số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của chị H.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của anh T rút một phần yêu cầu không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có sai sót cần bổ sung cho đầy đủ.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: Chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Anh T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thị Thu H, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang T về việc yêu cầu chị Lê Thị Thu H trả 170.000.000 đồng tiền đặt cọc.

3. Công nhận số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng (chị H đang giữ) thuộc quyền sở hữu của chị H.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, diện tích 73m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015202, ngày 19/4/2008 cấp cho cá nhân chị H được điều chỉnh trang 4.

5. Về án phí:

- Chị Lê Thị Thu H không phải chịu án phí sơ và phúc thẩm. Hoàn lại chị H 600.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0000697 ngày 17/5/2021; biên lai số 0010142 ngày 27/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Anh Nguyễn Quang T phải chịu 8.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000543 ngày 08/4/2021 của Chi cục thi hành án huyện C tỉnh Tiền Giang. Anh T còn phải nộp 8.500.000 đồng án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân