TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày 16/5/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Vĩnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Ngọc Quyết.
2. Ông Nguyễn Hữu Thái.

Thư ký phiên toà: Bà Võ Thị Cúc Phương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Linh tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Thông - Kiểm sát viên.

Từ ngày 16/5/2023 đến ngày 23/5//2023, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số: 51/2022/TLST- DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 05/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974.

Trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện L, tỉnh Q.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962.

Trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện L, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Ngày 28/02/2022, ông Nguyễn Văn L (bên A) và ông Nguyễn Đức T (bên B) giao kết hợp đồng đặt cọc, với các nội dung: bên A chuyển nhượng cho bên B một phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 20 địa chỉ tại đội 1, thôn Đơn Thạnh nay là Thôn Đ, xã V, huyện L, tỉnh Q với diện tích 12 x 33m, trong đó có 70m^2 đất ở; giá chuyển nhượng là 595.000.000 đồng; bên B đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 545.000.000 đồng bên B sẽ giao đủ cho bên A vào ngày 28/4/2022 khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng; (Trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/02/2022 có sự nhầm lẫn *"Tại Điều 3 Phương thức thanh toán ghi ngày 28/02/2021….. hẹn đến 28/4/2021"* ghi đúng là *"ngày 28/02/2022….. đến 28/4/2022*").

Các bên cùng cam kết mua bán ngang công chứng, đất đúng diện tích 12m x33m, có 70m^2 đất ở, đất không có tranh chấp, không dính quy hoạch. Đến ngày

hẹn công chứng 28/4/2022 nếu bên B không đến làm thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại cọc. Ngược lại bên A không chịu chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc với tổng số tiền hoàn trả và phạt cọc 100.000.000 đồng.

Đến ngày 28/4/2022 cả hai bên đều thống nhất đến UBND xã Vĩnh Hoà để thực hiện giao kết, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, các bên cùng các thành viên trong hộ gia đình ông L đều đến đầy đủ. Tại đây, ông L công khai sơ đồ tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng 393,5 m^2, theo đó cạnh phía Nam chỉ được 32,91m, không đủ kích thước như đã cam kết, đồng thời ông L xác định vị trí giao đất trên thực địa không đúng với toạ độ theo sơ đồ tách thửa, hai bên không thống nhất được diện tích, vị trí thửa đất chuyển nhượng nên cán bộ chuyên môn không lập hợp đồng, các bên cùng ra về. Hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 do lỗi của bên A nên ông T yêu cầu bên A trả lại tiền đặt cọc nhưng ông L không đồng ý. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải hoàn trả và bồi thường cho ông T số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Ngày 17/4/2023 ông T đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ông T yêu cầu ông L phải trả cho ông T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Rút phần yêu cầu ông L trả 50.000.000 đồng phạt cọc. Tại phiên toà ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, tiếp tục yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn chịu phạt cọc 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 28/02/2022 ông L và anh T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 phần thửa của gia đình ông L với các điều khoản như anh T trình bày. Anh T đã đặt cọc cho ông L 50.000.000 đồng, ông L đã làm xong thủ tục tách thửa. Đến ngày 28/4/2022 hai bên đến UBND xã Vĩnh Hòa để làm thủ tục chuyển nhượng thì anh T không ký và không trả tiền theo thỏa thuận. Việc anh T cho rằng diện tích đất đã tách thửa không đủ diện tích nên không thực hiện hợp đồng là Tếu Tện chí bởi diện tích đất còn Tếu là không đáng kể. Do anh T Tếu Tện chí và không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên T phải chịu mất tiền cọc. Ông L yêu cầu Toà án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Qua xem xét thẩm định tại chổ ngày 23/02/2023: Vị trí, diện tích thửa đất số 01 tờ bản đồ 20 ở tại thôn đơn Duệ, xã Vĩnh Hòa, Vĩnh Linh, Quảng Trị được cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Cẩn đúng vị trí, đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Vị trí, diện tích phần tách thửa chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022 đúng với sơ đồ tách thửa ngày 28/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Linh;

Biên bản xác minh ngày 23/02/2023 tại UBND nhân dân xã Vĩnh Hòa, Công chức Tư pháp và Công chức địa chính xã Vĩnh Hòa xác nhận: Ngày 28/4/2022 ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Đức T trú tại thôn Đơn Duệ, xã Vĩnh Hòa, Vĩnh Linh, Quảng Trị có đến UBND xã Vĩnh Hòa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, khi làm thủ tục giữa 02 bên xảy tranh chấp, không thống nhất được diện tích, vị trí, ranh giới thửa đất nên

hai bên không lập và ký hợp đồng chuyển nhượng nên UBND xã Vĩnh Hòa không có cơ sở chứng thực.

Tại phiên hòa giải ngày 22/3/2023 ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Đức T trình bày: Ngày 28/4/2022 các bên có đến UBND xã Vĩnh Hòa để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do tranh chấp về vị trí, ranh giới nên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 7 Điều 70, Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 án.

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đảm bảo trình tự về thủ tục tố tụng theo quy định; tại phiên toà Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung đề nghị Hội đồng tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải giao trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền đặt cọc 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về phạt cọc 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đồng.

3. Ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Đức T chịu án phí và chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và Thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L cư trú tại thôn Đ, xã V, huyện L, tỉnh Q, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2022, giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Đức T được lập thành văn bản. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là số tiền 50.000.000 đồng; mục đích của việc đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 20 tại thôn Đ, xã V,

huyện L, tỉnh Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AD 181409 do UBND huyện Vĩnh Linh cấp cho hộ bà Trần Thị Cấn và ông Nguyễn Văn L có diện tích đất 12mx33m. Quyền sử dụng đất này là tài sản chung của hộ bà Trần Thị Cấn và ông Nguyễn Văn L, việc ông L đứng ra đại diện xác lập hợp đồng đặt cọc được các thành viên của hộ thống nhất đồng ý được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, các bên chủ thể tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện khi xác lập hợp đồng.

[3] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Đức T đã chuyển tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 50.000.000 đồng cho ông L. Ông L đã làm các thủ tục tách thửa, như vậy các bên đều đã thực hiện được một phần nghĩa vụ của mình nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã không thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết, phần đất mà bị đơn tách thửa để chuyển nhượng có diện tích 393,5m^2, không đủ diện tích 12mx33m = 396m^2 theo như cam kết "đất đúng diện tích 12mx33m", trong khi Bên A hoàn toàn có thể thực hiện đúng hợp đồng tách thửa để chuyển nhượng tại một vị trí khác đảm bảo L ích của bên B dẫn đến việc nguyên đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng trong suốt quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc cả hai bên đều xác định vị trí đất chuyển nhượng là khu vực đất đã được thửa, tuy nhiên do sơ suất và chủ quan nên khi giao kết hợp đồng đặt cọc đã xác định diện tích đất chuyển nhượng không đúng với thực tế đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất còn Tết chỉ 2,5m^2 là không đáng kể.

Xét điều khoản về đối tượng chuyển nhượng được thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc hướng đến thấy rằng: Tại "Điều 1: Đặc điểm nhà đất" có nội dung "thửa đất số 01 tờ bản đồ số 20. Diện tích 2.271.0m^2. Địa chỉ: Đội 1 thôn Đơn Thạnh, xã Vĩnh Hoà, Vĩnh Linh, Quảng Trị", tại phần thoả thuận khác ở Điều 3 về Phương thức thanh toán có nội dung "Đất đúng diện tích 12x33m". Ngoài ra Hợp đồng đặt cọc không có điều khoản khác quy định cụ thể, chi tiết vị trí thửa đất chuyển nhượng.

Hợp đồng đặt cọc không thoả thuận cụ thể, chi tiết đối tượng chuyển nhượng dẫn đến các bên đều có quan điểm khác nhau về vị trí quyền sử dụng đất chuyển nhượng là nguyên nhân chính xảy ra tranh chấp giữa các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là nội dung chính của hợp đồng bắt buộc các bên phải thoả thuận cụ thể chi tiết các đặc điểm để phân biệt đối tượng chuyển nhượng với các tài sản khác được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự. Việc các bên không xác định vị thể vị trí quyền sử dụng đất khi giao kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc không xác định được đối tượng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp Hợp đồng vô hiệu quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả

cho nhau những gì đã nhận cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng của nguyên đơn.

[6] Các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, và không yêu cầu bồi thường Tệt hại nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét trách nhiệm bồi thường Tệt hại.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn đều phải chịu án phí, chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 7 Điều 70, Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/02/2022 giữa ông Nguyễn Đức T và ông Nguyễn Văn L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền đặt cọc 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu phạt cọc 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan T hành án có quyền chủ động ra quyết định T hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu T hành án của người được T hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được T hành án) cho đến khi T hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải T hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải T hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu 2.500.000 *(Hai triệu năm trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.500.000 *(Hai triệu năm trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 *(Hai triệu trăm ngàn)* đồng theo biên lai số 0000169 ngày 24/10/2022 của Chi cục T hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, ông T đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu 1.000.000 *(Một triệu)* đồng án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.000.000 *(Một triệu)* đồng án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 *(Hai triệu)* đồng, vì vậy ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 1.000.000 *(Một triệu)* đồng.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23/5/2023).

Trường hợp quyết định được T hành theo quy định tại Điều 2 Luật T hành án dân sự thì người được T hành án dân sự, người phải T hành án dân sự có quyền thỏa thuận T hành án, tự nguyện T hành án hoặc bị cưỡng chế T hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu T hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Quảng Trị;*
- *VKSND huyện Vĩnh Linh;*
- *Chi cục THADS huyện Vĩnh Linh;*
- *Đương sự;*
- *Lưu HSVA.*

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

Nguyễn Ngọc Vĩnh

TÒA