

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THÀNH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số:40/2023/DSST
Ngày 29 tháng 12 năm 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 YÊN THÀNH - TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Anh Ngọc

Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Danh Phú - Ông Phan Văn Hưng.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Hưng - Thư ký tòa án nhân dân huyện Yên Thành - tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành - tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà: Ông Luyện Văn Thông- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 /12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 163/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số:200/2023/QĐXX-ST ngày 04/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số:89/2023/QĐ-HPT ngày 15/12/2023.

Giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: thôn A, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Duy L, sinh ngày 10/10/1985

Địa chỉ: xóm P, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An (Vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo nội dung đơn khởi kiện, trình bày tại bản khai và tại phiên tòa bà Bùi Thị N trình bày: Ngày 26/5/2022 giữa bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Duy L có địa chỉ tại xóm P, xã N huyện Y, tỉnh Nghệ An gặp nhau tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Qua trao đổi thì ông L nói với bà N cần bán một phần đất thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai với chiều rộng phía trước, phía sau là 16m, chiều dài hai bên dài từ 55m đến 60m do ông L đã mua được của Lê Văn T ở thôn T, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Do có nhu cầu mua đất, bà N yêu cầu ông Lê cung c số điện thoại của chủ đất để bà N kiểm tra đối với diện tích ông Lê c1 bán. Sau khi xác minh kiểm tra thông tin đối với thửa đất thì bà N biết được ông L đã mua được một phần thửa đất nêu trên đang trong quá trình làm thủ tục tách thửa. Do đó bà N đã đồng ý mua ông Nguyễn Duy L diện tích đất cần bán với chiều rộng phía trước, phía sau là 16m, chiều dài hai bên dài từ 55m đến 60m với giá 784.000.000đ (Bảy trăm tám

mười tư triệu đồng). Cùng ngày ông L, bà N đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: Ông Nguyễn Duy L (bên A) chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N (bên B) một phần thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai với chiều rộng phía trước, phía sau là 16m, chiều dài hai bên dài từ 55m đến 60m với giá 784.000.000 đ, bà N đặt cọc cho ông Lê số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Bà N và ông Lê thỏa t trong thời hạn 45 ngày, tính từ ngày 26/5/2022 đến ngày 02/7/2022 thì hai bên đến Phòng công chứng có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho nhau, mọi chi phí thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do (bên A) ông Nguyễn Duy L chịu trách nhiệm. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê p báo trước một tuần để bà N giao số tiền còn lại 584.000.000 đồng. Nếu quá 45 ngày ông Lê c2 làm thủ tục được việc tách thửa, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên ngồi lại thương lượng. Bên A và bên B cam kết, nếu bên A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì phải trả cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc, ngược lại bên B không mua đất thì bên B sẽ mất tiền đặt cọc.

Hết thời hạn 45 ngày bên A và bên B không thể tiến hành ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng có thẩm quyền với lý do bên A chưa tách được thửa từ người chuyển nhượng đất cho ông L. Do vậy bà N (bên B) và ông L (bên A) đã thương lượng, thống nhất với nhau qua điện thoại, bà N đồng ý gia hạn cho ông L (bên A) đến hết ngày 30/12/2022 để làm thủ tục tách thửa. Hết thời gian gia hạn ông L (bên A) vẫn không tách được thửa đất, ông L (bên A) tiếp tục đòi gia hạn để tách thửa nhưng không được bà N (bên B) đồng ý. Lúc này bà N yêu cầu ông Lê t1 lại tiền cọc, tiền phạt cọc ghi trong hợp đồng đặt cọ, nhưng ông Lê k chấp nhận đưa ra lý do này, lý do khác. Sau đó ông Nguyễn Duy L đã về quê ở xã N, huyện Y Nghệ An, bà N đã nhiều lần liên hệ với ông Lê để giải quyết Hợp đồng đặt cọc do ông Lê vi p1 hợp đồng, nhưng ông Lê c3 dứt liên lạc đối với bà N.

Do ông Lê vi p1 hợp đồng đặt cọc nên bà Bùi Thị N khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Duy L trả lại tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 với tổng số tiền 400.000.000đ trong đó tiền cọc 200.000.000 đ, tiền phạt cọc 200.000.000 đ. Trường hợp Hợp đồng đặt cọc vô hiệu về mặt pháp luật, thì bà N đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022 giữa bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Duy L1 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Duy L trả lại tiền cọc 2000.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng).

-Tại bản tự khai ông Nguyễn Duy L trình bày: Ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Duy L và bà Bùi Thị N đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc ông Lê chuyển n cho bà N một miếng đất, ông L đã nhận của bà N số tiền cọc là 200.000.000 đồng, ông L và bà N thống nhất là 45 ngày ra phòng công chứng có thẩm quyền làm hợp đồng chuyển nhượng. Hết 45 ngày do chưa làm giấy tờ xong nên ông Lê n1 lại với bà N “Thủ tục giấy tờ chưa xong thì trả lại tiền cọc” nhưng bà N nói, bà lấy đất chứ không lấy tiền và cứ bảo ông Lê l cứ làm cho xong đi. Nay ông L đã làm xong các thủ tục, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông L. Nay bà N tiếp tục lấy đất thì ông đồng ý bán đất cho bà N, ông Lê k thống nhất trả tiền cọc, phạt cọc cho bà Bùi Thị N.

- Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Duy L trình bày tại bản tự khai. TAND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An đã làm Công văn yêu cầu UBND xã I, huyện I, tỉnh

Gia Lai và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I, tỉnh Gia Lai cung cấp thông tin về việc tách thửa, chuyển nhượng đối với thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. UNBD xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I, tỉnh Gia Lai đã trả lời bằng văn bản cho TAND huyện Yên Thành với nội dung: Thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sử dụng ông Lê Văn T cư trú tại thôn T, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai chưa làm thủ tục tách thửa, chưa chuyển nhượng toàn bộ thửa đất hay một phần của thửa đất cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự và đề nghị giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Xác định đúng tư cách những người tham gia tố tụng, đúng quan hệ tranh chấp. Xác minh thu thập chứng cứ theo quy định tại chương VII BLTTDS; Toàn bộ chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp đều là bản chính hoặc bản có chứng thực, y sao của cơ quan có thẩm quyền. Thẩm phán đã tổ chức phiên họp kiểm tra tra việc giao nộp, công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải đúng quy định. Đã chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu theo quy định tại Điều 196, Điều 220 BLTTDS. Đã đưa vụ án ra xét xử đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 227, 254, 258, 262 và Điều 264 BLTTDS năm 2015; Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 BLTTDS năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, điều 71 và Điều 227 BLTTDS. Bị đơn chưa chấp hành, thực hiện quyền và nghĩa vụ qui định tại điều 70; Điều 72 và Điều 227 của BLTTDS.

+ Về nội dung:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 và Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa nguyên đơn bà Bùi Thị N và bị đơn ông Nguyễn Duy L vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy L trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn).

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông Nguyễn Duy L phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, đề nghị tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Tuyên quyền kháng cáo cho nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, bị đơn có nơi cư trú là xóm P, xã N, huyện Y, tỉnh

Nghệ An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An được quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu nguyên đơn, bị đơn trong vụ án có mặt tại Tòa án để giải quyết tranh chấp. Nguyên đơn chấp hành, bị đơn ông Nguyễn Duy L chỉ có mặt một lần duy nhất tại Tòa án để viết Bản tự khai, sau đó không chấp hành, không hợp tác, cố tình vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy báo phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa lần thứ nhất nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa, ấn định thời gian tiếp tục xét xử vụ án. Để tiếp tục giải quyết vụ án, Tòa án tiếp tục tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy báo phiên tòa lần thứ hai đối với các đương sự. Tại phiên tòa lần thứ hai nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 1 và khoản 3 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn ông Nguyễn Duy Lê.

[2] Về nội dung :

Xét hợp đồng đặt cọc giữa các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng cọc ngày 26/5/2022. Bị đơn ông Nguyễn Duy L1 nhận tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng của bà Bùi Thị N là để chuyển nhượng một phần của thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai với chiều rộng phía trước, phía sau là 16m, chiều dài hai bên dài từ 55m đến 60m. Tuy nhiên tại thời điểm nhận cọc và đặt cọc thì diện tích đất có số đo các cạnh được nêu trên chưa được (ông Lê Văn T) tách thửa, chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Lê. Việc chủ đất chưa làm thủ tục tách thửa, chưa chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy L thì bên nhận cọc và đặt cọc đều biết. Do đó ngoài thời gian được ghi trong Hợp đồng đặt cọc thì bà N ông L đã thương lượng thống nhất với nhau là cho ông Lê m thời gian khá dài để ông Lê l1 thủ tục tách thửa, nhận chuyển nhượng từ đất chủ đất, nhưng ông Lê V không làm được thủ tục, chuyển nhượng.

Quá trình viết bản tự khai ông Nguyễn Duy L cho rằng đất ông nhận tiền cọc của bà Bùi Thị N đã có giấy tờ, nay bà N lấy đất thì ông đồng ý bán, bà N yêu cầu trả cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng ông không đồng ý. Sau khi ông Nguyễn Duy L có ý kiến trình bày tại bản tự khai, TAND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An đã làm Công văn yêu cầu UBND xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I, tỉnh Gia Lai cung cấp thông tin về việc tách thửa, chuyển nhượng đối với một phần thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. UBND xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I, tỉnh Gia Lai đều trả lời bằng văn bản là thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T vào ngày 20/4/2001 là thửa đất 96A, tờ bản đồ số 18, Diện tích: 10.396m²; Địa chỉ thửa đất: xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai đã được cấp đổi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/12/2023 mang tên ông Lê Văn T, sinh năm 1984, có số phát hành DI 108198; Thửa số 60; Diện tích: 9.011,5m² vẫn thuộc quyền sử dụng ông Lê Văn T chưa tách

thừa, chưa chuyển nhượng một phần hay toàn bộ thửa đất cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Từ đó cho thấy lời khai của ông Nguyễn Duy L trình bày tại tự khai có nội dung: Diện tích đất ông nhận cọc của bà Bùi Thị N đã ông Lê Văn T chuyển nhượng cho ông L, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy L là đúng với thực tế, không có căn cứ.

Theo qui định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 qui định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận*”

Như vậy, bà N đặt tiền cọc, ông L đã nhận cọc của bà N số tiền 200.000.000 đ để chuyển nhượng một phần diện tích đất đối với thửa đất số 96A, tờ bản đồ số 18, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai với chiều rộng phía trước, phía sau là 16m, chiều dài hai bên dài từ 55m đến 60m, nay thửa đất số 60; Diện tích: 9.011,5m² khi một phần của thửa đất này chưa thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Duy L, ông Lê c2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái qui định của pháp luật. Nguyên đơn biết được rằng đất ông Lê nhận cọc của mình chưa được tách thửa, chưa được chuyển nhượng từ người khác, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tin tưởng mà đặt cọc, giao kết hợp đồng đặt cọc. Dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Duy L và bà Bùi Thị N vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết hợp đồng qui định tại Điều 123 của BLDS năm 2015. Tại Điều 131 của BLDS năm 2015 qui định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do đó không phải phạt cọc và bồi thường cho nhau. Nguyên đơn bà Bùi Thị N yêu cầu ông Nguyễn Duy L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng nếu tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Duy L và bà Bùi Thị N vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với đề xuất của kiểm sát viên tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy L nộp án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000đ (Mười triệu đồng) 200.000.000 đ x 5% = 10.000.000 đ

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 và Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015
Căn cứ và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa nguyên đơn bà Bùi Thị N và bị đơn ông Nguyễn Duy L vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy L trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng

tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền phải thi hành án, theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc: Ông Nguyễn Duy L nộp 10.000.000đ (Bằng chữ: Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí số tiền 5.000.000đ (Bằng chữ: Năm triệu đồng) cho bà Bùi Thị N theo biên lai nộp tiền số:AA/2022/ 0001247 ngày 13/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án tại trụ sở UBND xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An và nơi cư trú của bị đơn ông Nguyễn Duy Lê .

“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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6; Điều 7 và Điều 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”.

TM: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Yên Thành
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VP TA
- TAND tỉnh Nghệ An
- Các đương sự.

(Đã ký)

Vũ Anh Ngọc