TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 36/2024/DS-ST
Ngày: 23-10-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Giang N.

Các Hội thẩm nhân dân:1. Ông Đặng Văn Trị.
2. Ông Ngô Văn Nghị.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa***: Bà Mai Thị Thìn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/9/2024 và 23/10/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Hồ Hữu N, sinh năm 1990 (có mặt).
Địa chỉ: Khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1970 (có mặt ngày 23/9/2024)
HKTT: Thôn TĐ, xã B, huyện TS, Bình Định.
Hiện trú: X Bình K, thị trấn P, T2, Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1976 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số Y QT, tổ m, phường Đ, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.
+ Chị Huỳnh Thị Tố T1, sinh năm 1994 (có mặt).
Địa chỉ: Khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là anh Hồ Hữu N trình bày: Qua

Facebook thì vợ chồng anh biết bà Nguyễn Thị Bích T có nhu cầu bán 01 thửa đất ở (số thửa 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 183m^2) tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định. Sau khi trao đổi, ngày 22/11/2023 anh và bà T đã ký kết hợp đồng đặt cọc, hẹn 15 ngày sau làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền cọc anh đặt cho thửa đất là 30.000.000đ, hẹn 15 ngày sau tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất giao đủ tiền. Thỏa thuận phạt cọc là gấp 02 lần. Anh đã giao đủ tiền cọc 30.000.000đ cho bà T nhận.

Đến ngày 10/12/2023, anh yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất đối với thửa đất trên thì bà T viện ra nhiều lý do để không thực hiện chuyển nhượng đất, vợ chồng anh đã thông cảm cho bà T lùi lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lần nhưng bà T vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Sau đó, anh đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện cho bà T yêu cầu chấm dứt việc mua bán và yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng bà T không trả tiền. Nay anh yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên, xử lý hậu quả hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/11/2023, buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lại vợ chồng anh tiền cọc 30.000.000đ và không yêu cầu phạt cọc.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: Bà làm nghề môi giới nhà đất. Qua sự giới thiệu của bà Phan Thị Phi D (bạn của bà) thì bà biết ông Nguyễn Hoài N1 là chủ sử dụng và có nhu cầu bán thửa đất ở số 91, tờ bản đồ 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định. Bà nói bà D lấy thông tin về thửa đất để bà rao bán dùm cho. Sau khi nhận thông tin thì bà đã rao bán trên mạng (ông N1 có biết và cũng đồng ý). Rồi vợ chồng chị Huỳnh Thị Tố T1, anh Hồ Hữu N đã nhắn tin thỏa thuận và thống nhất mua thửa đất trên. Ngày 22/11/2023 bà với anh Hồ Hữu N ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên, hẹn đến hết ngày 10/12/2023 thì nhận đủ tiền và làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất. Nếu qua thời hạn trên, bên nào vi phạm thì phạt cọc gấp 2 lần. Bà chỉ thông qua bà D để bán dùm thửa đất trên, không có văn bản ủy quyền gì về thửa đất của ông N1.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà thông báo cho bà D nhắn ông N vào để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đến ngày 10/12/2023 ông N1 báo rằng mẹ ông bị đau nên không vào ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, ông N1 hẹn khi nào mẹ ông khỏe thì sẽ vào ký Hợp đồng. Bà đã gọi điện thương lượng, bên chị T1, anh N cũng đồng ý lùi lại đến ngày 18/12/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 17/12/2022 bà đã đi ra Thái Nguyên trực tiếp gặp ông N1 để nói chuyện. Ngày 19/12/2023 bà cùng ông N1 vào TS, có hẹn gặp anh N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh N bảo không mua nữa. Số tiền cọc thửa đất 30.000.000đ mà anh N đưa thì bà đã giao lại cho ông N1 một phần, chi phí đi lại (máy bay) hết một phần, bà giữ một phần. Ông N1 có vào để làm thủ tục chuyển nhượng đất, do phía anh N không

đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Nên bên có lỗi không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là anh N. Bà không đồng ý yêu cầu của anh N buộc trả 30.000.000đ tiền cọc.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị Tố T1 trình bày: Chị là vợ anh N, chị thống nhất như anh N trình bày và yêu cầu nói trên. Chị xác nhận vợ chồng chị đã thông cảm 2 lần lùi ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, cho bà T thời gian để tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 18/12/2022 là hạn chót mà bà T vẫn không chịu đưa chủ đất đến ký hợp đồng, nên vợ chồng anh chị quyết định chấm dứt việc đặt cọc, yêu cầu bà T trả lại tiền cọc. Còn sự việc ngày 19/12/2022 bà T đưa ông N1 chủ đất đến tìm gặp cha chị (tên H) để nói bên chị đi ký hợp đồng thì chị cũng biết, nhưng đã quá hạn thỏa thuận giao dịch; vợ chồng chị đã quyết định chấm dứt việc mua bán và yêu cầu trả lại tiền cọc nên không đồng ý đi ký hợp đồng nữa.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoài N1 trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định. Ông với bà Nguyễn Thị Bích T là chỗ bạn bè chơi với nhau từ lâu. Ông có nhu cầu bán thửa đất này nên đã nhờ bà T tìm người mua đất và bán hộ ông. Đến khoảng tháng 11/2023 (không nhớ cụ thể ngày) bà T có thông báo cho ông biết là có người hỏi xem và đồng ý mua đất, đồng thời yêu cầu ông vào để làm thủ tục mua bán. Nhưng do đột xuất nên ông chưa thể sắp xếp công việc để đi được nên nói bà T ra nhà ông (TN) lấy các giấy tờ liên quan của lô đất mang vào cho khách xem rồi ông sẽ vào sau. Bà T đã ra nhà ông lấy các giấy tờ đất, ông cũng cùng bà T về TS để thực hiện việc mua bán đất. Khi đến nơi ông cùng bà T đến nhà anh H (không rõ họ, là người mua đất theo bà T nói) ở khối V, thị trấn P, TS. Khi đó, ông H nói định mua lô đất của ông cho vợ chồng con gái ông H (không rõ họ tên người này), nhưng nay vợ chồng con gái ông không mua nữa vì không lo đủ tiền. Do đó, hai bên không tiến hành mua bán được. Sau đó, ông đã về TN. Thửa đất này thì sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho người khác. Đối với giao dịch giữa bà T và anh Hồ Hữu N thì ông không biết, cũng không có nhận tiền gì của bà T cả. Do đó, ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đa phần là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự tuy nhiên còn một vài vi phạm; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều: 117, 122, 123, 328, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Hữu N: tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định giữa anh Hồ Hữu N và bà Nguyễn Thị Bích T là vô hiệu; hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Buộc bà T trả lại anh N 30.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc không đồng ý trả 30 triệu đồng tiền cọc, cho rằng bên anh N có lỗi trong việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng QSD vì không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoài N1 - vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Ngày 22/11/2023 vợ chồng anh Hồ Hữu N, chị Huỳnh Thị Tố T1 (anh N đại diện) và bà Nguyễn Thị Bích T đã ký kết hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định. Số tiền cọc là 30.000.000đ. Hẹn 15 ngày sau làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh N đã giao đủ 30.000.000đ cho bà T.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Đến ngày 10/12/2023 như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bên bà T không tiến hành thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ 31 nói trên; bên anh N đã thống nhất dời ngày thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất 02 lần, hạn cuối vào ngày 18/12/2023 nhưng bên bà T vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Anh N căn cứ các quy định trong Hợp đồng đặt cọc yêu cầu hủy Hợp đồng, buộc bà T trả tiền cọc và phạt cọc.

HĐXX xét thấy: thửa đất số 91, tờ bản đồ 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoài N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 111159 do UBND huyện TS cấp ngày ngày 04/12/2008 (ông N nhận chuyển nhượng từ bà Lâm Thị Như T2 theo Hồ sơ số 112/Q1 ngày 18/12/2008). Ông N1 thừa nhận có nhờ

bà T rao bán, tìm người mua đất (chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản). Bà T đã rao bán và vợ chồng anh Hồ Hữu N đã tìm hiểu và đồng ý mua đất. Hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023. Tuy nhiên, trong Hợp đồng đặt cọc ghi bên bán (bên A) là Nguyễn Thị Bích T. Mà bà T không phải chủ sử dụng của thửa đất, cũng không có văn bản gì xác nhận có quyền thực hiện giao dịch. Đến ngày 18/12/2023 bà T không thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, không làm thủ tục chuyển nhượng thửa dất trên cho anh N mà không có sự dồng ý của anh N, cũng không có thỏa thuận bổ sung gì khác. Sau đó, đến ngày 19/12/2023 bà T mới đưa ông Nguyễn Hoài N1 là chủ thửa đất số 91 đến để làm thủ tục chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc tại Điều 3 quy định rõ: "…Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền…". Đến ngày 19/12/2023 bà T mới đưa chủ đất (ông N1) đến gặp anh N để là thủ tục chuyển nhượng - nhưng bên mua không đồng ý. Do đó, việc bà T đứng ra giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023, là vi phạm các quy định tại các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng này là vô hiệu do vi phạm Điều cấm của pháp luật (về chủ thể giao kết Hợp đồng). Nên HĐXX có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/11/223 trên.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, anh Hồ Hữu N, chị Huỳnh Thị Tố T1 chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Yêu cầu này là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015, nên HĐXX chấp nhận.

Do đó, cần buộc bà T phải hoàn trả cho anh N, chị T1 30.000.000đ tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023 đã nhận; vì bên bà T có lỗi, không phải là chủ sử dụng đất nhưng đứng ra giao kết Hợp đồng đặt cọc; không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 91 đúng hạn thỏa thuận.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về cho rằng bên nguyên đơn vi phạm thỏa thuận không chịu nhận chuyển nhượng thửa đất nên phải mất tiền cọc 30 triệu, không chấp nhận phạt cọc vì không phù hợp với thực tế và quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cần buộc: Bà T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 5% x 30.000.000đ = 1.500.000đ. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Hồ Hữu N.

[6] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp một phần với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Hữu N;

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023 giữa anh Hồ Hữu N với bà Nguyễn Thị Bích T với số tiền cọc là 30.000.000 đồng, về việc đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 91, tờ bản đồ 31, diện tích 183m^2 tại khối V, thị trấn P, huyện TS, Bình Định (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 111159 do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày ngày 04/12/2008) - là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải hoàn trả cho vợ chồng anh Hồ Hữu N, chị Huỳnh Thị Tố T1 số tiền 30.000.000đ về khoản tiền cọc do có lỗi làm Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2023 nói trên vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích T về việc cho rằng bên nguyên đơn vi phạm thỏa thuận không chịu làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất nên phải mất tiền cọc 30.000.000 đồng vì không phù hợp với thực tế và quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho anh Hồ Hữu N số tiền 750.000đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) - tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp trước theo biên lai số 0003574 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

3. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang N