TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUỲNH LƯU** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 23-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Thị Thanh Thủy.
2. Bà Hồ Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Phương Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đức H, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Thôn 16, xã Qu V, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Trọng H1, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Thôn 16, xã Qu V, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lương Thị D, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Xóm Nam Việt, xã T Th, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 8 năm 2022 của nguyên đơn ông Lê Đức

H, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hồ Trọng H1 trình bày: Ngày 01/3/2022 ông Lê Đức H và bà Lương Thị D ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 418, tờ bản đồ 41, diện tích rộng 23,5m sâu 32m tại xóm Nam Việt, xã T Th, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 657135 mang tên Hà Văn H2 và Lương Thị D. Với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ông H đặt cọc số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày 01/03/2022 đến hết ngày 01/6/2022 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận miệng giữa hai bên ông Hậu làm thủ tục chuyển nhượng. Ông H đã liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện được vì quá trình sinh sống bà D lấn đất của các hộ liền kề nên có biến động về diện tích. Diện tích thực tế nhiều hơn so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất có tranh chấp, liên quan đến thừa kế vì ông H2 đã chết ngày 23/02/2015, bà D vi phạm quy định trong hợp đồng. Ông H đã báo cho bà D biết việc không làm được thủ tục chuyển nhượng nhưng bà D không có ý kiến gì. Ông H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/3/2022 giữa ông H và bà D. Buộc bà D trả lại tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho ông Hậu. Ông H không yêu cầu tiền phạt cọc.

Tại Biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Lương Thị D trình bày: thống nhất với ông Lê Đức H về thời gian, nội dung ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022. Bà đã nhận số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) đặt cọc của ông H. Ông H chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi ký kết hợp đồng ông H biết ông H1 (chồng bà) đã mất nhưng vẫn đồng ý mua. Bà, các con của vợ chồng, mẹ ông H1 ký văn bản làm thủ tục thừa kế theo quy định để bà có thể chuyển nhượng đất cho ông H. Phần diện tích tăng thêm, bà không biết, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đất của bà không có tranh chấp. Ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà không có tiền để trả, bà vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, tống đạt văn bản cho Viện kiểm sát và đương sự của Thẩm phán hoàn toàn đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký tuân theo quy định pháp luật trong quá trình xét xử. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành quy định của pháp luật, đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử hai lần, nhưng vẫn vắng

mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015; Điều 328, điểm b khoản 1, 2 Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/3/2022 giữa ông H và bà D. Buộc bà D có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng. Bị đơn bà Lương Thị D cư trú tại xóm Nam Việt, xã T Th, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu.

1.2 Về việc xét xử vắng mặt: Bị đơn bà Lương Thị D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Ngày 01/3/2022, ông Lê Đức H và bà Lương Thị D có giao kết một hợp đồng dân sự, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 418, tờ bản đồ 41, diện tích rộng 23m sâu 32m tại xóm Nam Việt, xã T Th, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông Lê Văn H đã giao cho bà Lương Thị D số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/3/2022

giữa ông H và bà D, buộc bà D trả lại cho ông H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 657135 được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 27/3/2015, quyền sử dụng đất thửa đất số 418, tờ bản đồ 41 tại xóm Nam Việt, xã T Th, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, thuộc về ông Hà Văn H2 và bà Lương Thị D. Trong Hợp đồng thể hiện "Bên bán (Bên A): ông Hà Văn H2 đã mất". Như vậy, trong giao dịch này giữa bên mua và bên bán đều biết đất có thừa kế. Khi bà D làm hồ sơ nhận thừa kế quyền sử dụng đất phát hiện ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng có thay đổi so với ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã cấp.

Ngày 15/6/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu trả hồ sơ và đề nghị chủ sử dụng đất phối hợp UBND xã và các hộ liền kề để xác định đúng ranh giới mốc giới của bà Lương Thị D. Bà D đến nộp hồ sơ đã được xã hướng dẫn thủ tục làm theo yêu cầu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu nhưng sau đó bà D không nộp lại hồ sơ và không đề nghị xã làm thủ tục gì.

Ngày 30/12/2022, bà D ký kết Hợp đồng tín dụng số 3604-LAV-202207700 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh Quỳnh Lưu với thời hạn duy trì hạn mức 36 tháng. Bà D thuộc đối tượng vay vốn theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP cho vay không có tài sản bảo đảm, Ngân hàng chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 657135.

Điều 3 Hợp đồng đặt cọc quy định về thời hạn đặt cọc – thanh toán có ghi "Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 01/3/2022 đến hết 17 giờ ngày 01/6/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A". Thời hạn giao kết hợp đồng đã hết, bà D không phối hợp thực hiện xác định ranh giới, liên hệ cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho Ngân hàng. Như vậy, bà D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng dẫn đến không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm b khoản 1, 2 Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 giữa ông H và bà D. Bà D phải trả lại số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho

ông H.

Ông H không yêu cầu phạt cọc nên Tòa án không xem xét.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lương Thị D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông Lê Đức H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015; Điều 328, điểm b khoản 1, 2 Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức H.

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/3/2022 giữa ông Lê Đức H và bà Lương Thị D. Buộc bà Lương Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Lê Đức H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Án phí: Bị đơn bà Lương Thị D phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Đức H số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000012 ngày 06/12/2022.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy đinh tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Hải Yến