TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU SƠN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 01 -2024
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc""

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HÓA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Long
Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Sỹ Vĩ – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan- Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 48/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024 ngày 17/01/20214 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đặng Văn V, sinh năm 1994
Địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
- Bị đơn: Ông Trịnh Xuân T1, sinh năm 1975
Bà Trần Thị T2, sinh năm 1975
Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Trần Thị T2.
Theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Đặng Văn V trình bày: Ngày 06/09/2022 anh V và ông Trịnh Xuân T1 cùng bà Trần Thị T2 có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần đất tại thửa đất số 48 (Thửa cũ 510), tờ bản đồ số 16 (Tờ bản đồ cũ số 05) địa chỉ tại: Thôn 5, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa với giá

chuyển nhượng là 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng). Khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, anh V được biết chị T2 được thừa kế mảnh đất của bố mẹ đẻ và đang làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSD đất) tại văn phòng đăng ký QSD đất của UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa, chị T2 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Cùng ngày anh V đã đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho ông Trịnh Xuân T1 và bà Trần Thị T2, chuyển khoản qua số tài khoản của anh T1. Thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận từ ngày 06/9/2022 đến 06/12/2022. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc 02 bên thỏa thuận "Nếu đến hẹn sổ chưa ra được thì 02 bên thỏa thuận thêm thời gian". Tuy nhiên sau ngày 06/12/2022 anh V gọi điện cho vợ chồng chị T2 để hỏi về việc chị T2 đã có giấy chứng nhận QSD đất chưa, anh được gia đình chị T2 thông báo là chưa có, nên vào ngày 16/12/2022 anh V có đến nhà chị Trần Thị T2 để yêu cầu thỏa thuận chốt thời hạn cụ thể để 02 bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại văn phòng công chứng, nhưng chị T2 không đồng ý, không ký vào văn bản thỏa thuận, mà chỉ nói là " khi nào có giấy chứng nhận QSD đất thì sẽ làm thủ tục công chứng".

Đến tháng 6 năm 2023 anh V lại tiếp tục đến nhà chị T2 để yêu cầu thỏa thuận chốt thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng chị T2 yêu cầu ra hạn đến khi chị T2 có giấy chứng nhận QSD đất thì làm thủ tục chuyển nhượng. Tính đến ngày 13/6/2023 (ngày anh V nôp đơn khởi kiện tại Tòa án) đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc gần 07 tháng, chị T2 nhiều lần không hợp tác để thỏa thuận về thời gian làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất, không thực hiện theo cam kết, trì hoãn và không cho thời gian cụ thể để 02 bên thống nhất. Đến nay thời gian chờ đợi đã quá lâu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của anh V. Ngày 15/01/2024 anh V có đơn xin rút toàn bộ số tiền phạt cọc bằng 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Anh V yêu cầu vợ chồng chị T2 trả số tiền đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho anh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Trần Thị T2 trình bày: Ngày 06/09/2022 vợ chồng chị có ký kết hợp đồng đặt cọc để bán đất cho anh Đặng Văn V với số tiền 720.000.000 đồng (bản trăm hai mươi triệu đồng), chị đã nhận trước tiền đặt cọc của anh V 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), anh V đã chuyển khoản vào số tài khoản 3516205127911 của anh Trịnh Xuân T1 (là chồng chị T2). Diện tích đất vợ chồng chị T2, anh T1 nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho anh V có nguồn gốc là đất của ông Trần Văn Đ (chết năm 2012) và bà Nguyễn Thị Y (chết năm 2008) là bố mẹ đẻ ra chị T2. Khi ông bà chết không để lại di chúc, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất đã lập biên bản tặng cho chị T2 để chị T2 làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trong khi đang hoàn tất thủ tục để UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất, thì ngày 06/9/2022 vợ chồng chị ký hợp đồng đặt cọc với anh V. Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận với nhau về thời gian đặt cọc là 90 ngày (kể từ ngày 06/9/2022 đến hết ngày 06/12/2022), vợ chồng chị T2 nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với anh V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh V phải giao đầy đủ số tiền còn lại cho chị T2. Vì

chưa biết được thời gian cụ thể khi nào thì được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc hai bên còn có thỏa thuận khác là " Nếu đến hẹn, sổ chưa ra được thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian". Đến ngày 06/12/2022 mặc dù anh V đã hoàn thành nghĩa vụ chuyển tiền đặt cọc nhưng chị T2 vẫn chưa được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất do diện tích đất của bố mẹ chị có sự tăng, giảm so với giấy chứng nhận QSD đất, nên cần phải trích đo lại. Vợ chồng chị T2 và anh V cũng không ký kết thêm văn bản thỏa thuận nào nữa. Anh V có gọi điện yêu cầu thỏa thuận thời gian cụ thể và đến tháng 6 năm 2023 anh V đến nhà yêu cầu chị T2, anh T1 trong vòng 01 tháng phải có giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho anh V, nhưng chị T2 và anh T1 trả lời khi nào có giấy chứng nhận QSD đất thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, vì chị không biết khi nào thì chị được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Nay anh V yêu cầu vợ chồng chị T2 trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, chị T2 không đồng ý, vì chị T2 không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ngày 02/12/2023 chị T2 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất. Chị T2 vẫn yêu cầu anh V thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn tham gia phiên tòa có ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117; Điều 119, 122, 131, 328, 501 Bộ luật dân sự, Điều 168 luật đất đai. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2022 giữa anh Đặng Văn V và vợ chồng anh Trịnh Xuân T1, chị Trần Thị T2 là vô hiệu. Buộc vợ chồng chị T2, anh T1 phải trả lại cho anh V số tiền cọc 50.000.000đ, đề nghị đình chỉ phần phạt cọc do anh V rút yêu cầu. Về án phí: Vợ chồng chị T2, anh T1 chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho anh V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của của các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

***[1] Về tố tụng**:*

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các bên đương sự ký kết " Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất" làm cơ sở bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay hai bên phát sinh tranh chấp. Như vậy Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ " tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất".

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện T, nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng:

+ Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản thể hiện bằng " Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất". Hợp đồng có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

+ Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/9/2022 có nội dung thể hiện vợ chồng anh Trịnh Xuân T1 và chị Trần Thị T2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 450 m^2, tại thửa 408 (510 cũ), tờ bản đồ số 16 (05 cũ), với giá nhận chuyển nhượng là 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Anh V đặt cọc trước cho vợ chồng chị T2 số tiền 50.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 06/9/2022 đến hết ngày 06/12/2022. Khi bên bán nhận đủ số tiền đặt cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V. Anh V có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền còn lại là 670.000.000đ. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc, hai bên còn có thỏa thuận khác với nội dung " Nếu đến hẹn, sổ chưa ra được thì hai bên thỏa thuận thêm thời gian". Sau ngày 06/12/2022 anh V thì yêu cầu thời gian cụ thể bằng ngày, tháng, năm, nhưng chị T2 không chấp nhận và chỉ thỏa thuận bằng một sự kiện có thể xảy ra là khi nào có giấy chứng nhận QSD đất thì hai bên sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy anh V và vợ chồng chị T2 không đạt được việc thỏa thuận thêm thời gian theo Điều 4 của hợp đồng.

[2.2] Xét về tài sản đặt cọc, số tiền đạt cọc: Anh Đặng Văn V và vợ chồng chị T2, anh T1 ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, anh V và vợ chồng chị T2 đều biết chị T2 chưa được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất. Chị T2 và anh T1 cũng không cam kết thời gian cụ thể chị T2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất, do đó diện tích đất này không được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai và Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân Sự nhưng hai bên vẫn thống nhất ký kết và nhận tiền đặt cọc. Khi kết thúc thời gian thỏa thuận ban đầu (Điều 3 của hợp đồng đặt cọc) anh V và vợ chồng chị T2 không thỏa thuận được thêm thời gian (theo như thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc). Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 131, 328 của Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất ngày 6/9/2022, giữa anh Đặng Văn V và vợ chồng chị Trần Thị T2 và anh Trịnh Xuân T1 là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại 131 của bộ luật Dân Sự. Buộc vợ chồng chị T2, anh T1 phải trả lại số tiền nhận cọc 50.000.000đ cho anh V. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của anh V do anh V rút một phần yêu cầu.

[3] Về án phí: Anh Trịnh Xuân T1 và chị Trần Thị T2 phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho anh Đặng Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Ngày 07 tháng 12 năm 2023 anh Trịnh Xuân T1 ủy quyền cho chị Trần Thị T2 tham gia tố tụng tại Tòa án. Vì vậy căn cứ vào Điều

86; khoản 1 Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự thì chị T2 được nhân danh anh T1 thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo ủy quyền. Việc anh T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa thì được coi là anh T1 có mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo của anh T1 đối với bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1, Điều 147; Điều 271, 273; 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119, Điều 123; 131, 328, 500, 501 của Bộ luật dân sự; Điều 168 của luật đất đai.

Điểm b, khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, điểm b, tiểu mục 1.3, mục 1 phần II, danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

2. Xử:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 6/9/2022 được ký kết giữa giữa anh Đặng Văn V và vợ chồng chị Trần Thị T2, anh Trịnh Xuân T1 bị vô hiệu.

- Buộc vợ chồng chị Trần Thị T2, anh Trịnh Xuân T1 phải liên đới không chia phần trả cho anh Đặng Văn V số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử phần rút một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, hàng tháng chị T2, anh T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

- Về án phí vợ chồng chị Trần Thị T2 và anh Trịnh Xuân T1 phải nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho anh Đặng Văn V đã nộp theo biên lai số AA/2022/0000163, ngày 06 tháng10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt anh V và chị T2. Anh Đặng Văn V, chị Trần Thị T2 và anh Trịnh Xuân T1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
-TAND tỉnh T. Hóa
- Vks Triệu Sơn
- Các đương sự
- Thi hành án
- Lưu hồ sơ

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

Lê Thị Thủy