

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 12/01/2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng QSD

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Tấn Đầu

2. Ông Ngô Rạng Đông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa:** Ông Lê Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2023/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2023/QĐST-DS ngày 13/9/2023, Thông báo dời phiên tòa số 409/2023/TB-TA ngày 27/12/2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Trịnh T K V**, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: P 402, nhà D6, thị trấn Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

* **Người đại diện theo ủy quyền của bà V:** Ông **Nguyễn Đ B**, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Hiệu Chân, xã Tân Hưng, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Theo giấy ủy quyền ngày 02/3/2021.

* **Bị đơn:** Ông **Đào V T**, sinh năm 1981. (có mặt)

Bà **Trần T N**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc: Ông **Đào V T**, sinh năm 1981. (chồng bà Ngọc))

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Đ B trình bày:

Ngày 20/4/2018 giữa bà Trịnh T K V với vợ chồng ông Đào V T bà Trần T N thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 549,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại Ấp 7, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá 3.150.000.000 đồng. Giữa các bên có làm hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng, vợ chồng ông T nhận đủ số tiền cọc. Thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận từ ngày 20/4/2018 đến ngày 05/5/2018, hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc “nếu đến ngày 05/5/2018 bên A không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bên B thì sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền cọc đã nhận. Nếu đến ngày 05/5/2018, bên B không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì sẽ mất số tiền cọc đã giao.

Ngày 05/5/2018 bà V và vợ chồng ông T, bà Ngọc cùng ra tổ chức hành nghề công chứng tại huyện Phú Quốc, để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật cũng như theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên do ông T bà Ngọc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng, bà V có yêu cầu vợ chồng ông T trả lại số tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận nhưng vợ chồng T chỉ hứa hẹn nhưng không trả lại tiền. Nên bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T bà Ngọc phải trả lại 500 triệu tiền cọc và 1 tỷ tiền phạt cọc. Nếu vợ chồng ông T bà Ngọc có thiện chí thỏa thuận hòa giải trả tiền liền một lần thì ông B đồng ý nhận lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và không yêu cầu trả 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Đào V T trình bày: Ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng tôi với bà Trịnh T K V có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 549,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại Ấp 7, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá 3.150.000.000 đồng, giữa chúng tôi có thỏa thuận đến ngày 05/5/2018 chị V thanh toán tiếp cho chúng tôi số tiền 2.350.000.000 đồng và chúng tôi tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 05/5/2018 chị V trả lời không đồng ý chuyển nhượng

đất nữa, các bên không ra phòng công chứng như chị V trình bày, chị V yêu cầu tôi trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng, lúc này tôi không đồng ý trả tiền cọc, đến khoảng 1 tháng sau tôi điện thoại cho chị V tôi đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng nhưng chị V đòi thêm tôi 20.000.000 đồng tiền vé máy bay nên tôi không đồng ý. Nay vợ chồng tôi không đồng ý trả lại cho chị V số tiền cọc 500.000.000 đồng, cũng như bồi thường 1 tỷ do chị V tự chấm dứt hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 5/5/2018 chị V phải thanh toán tiếp lần 2 là 2.350.000.000 đồng, đến 05 tháng sau các bên mới ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng.

Bị đơn bà Trần T N là vợ ông T trình bày trong B bản lấy lời khai, ông T là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 549,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại Ấp 7, thị trấn An Thái, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với bà Trịnh T K V, việc các bên thỏa thuận như thế nào bà không rõ, bà có ký tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2018, bà Ngọc thống nhất, đồng ý với ý kiến cũng như quyết định của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, thực hiện đúng các quy định của pháp luật như: Thụ lý đúng thẩm quyền theo Điều 26, 35, 39 BLTTDS; đã thực hiện việc giao nhận Thông báo thụ lý cho Viện Kiểm sát và đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS. Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS. Xác minh thu thập chứng cứ và giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS; Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng pháp luật về thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng nội dung giải quyết, cần rút kinh nghiệm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh T K V đối với ông Đào V T, bà Trần T N. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/04/2018 và buộc ông T, bà Ngọc trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc ông T, bà Ngọc phải bồi thường 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án giữa nguyên đơn Bà Trịnh T K V với bị đơn ông Đào V T, bà Trần T N là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Trịnh T K V vắng mặt đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đ B, bà Trần T N vắng mặt đã ủy quyền cho ông Đào V T. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. HĐXX thống nhất xét xử vắng mặt bà V, bà Ngọc.

[3] Về quan điểm của Viện kiểm sát:

Việc Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán sẽ rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đ B người đại diện theo ủy quyền cho bà Trịnh T K V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/04/2018 giữa bà V với ông T, bà Ngọc. Buộc ông T, bà Ngọc phải trả lại số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1000.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Căn cứ theo hợp đồng ngày 20/4/2018 vợ chồng ông T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 549,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 393, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại Ấp 7, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá 3.150.000.000 đồng, bà V đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho ông T, thỏa thuận đến ngày 05/5/2018 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần viết tay ghi dự kiến trong vòng 05 tháng ông T sẽ có trách nhiệm sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà V theo quy định, Ngày 5/5/2018 thanh toán 2.350.000 đồng. Nội dung hợp đồng thể hiện phần đánh máy và phần viết tay không rõ ràng, bên ông T cho rằng bà V không giao tiếp số tiền 2.350.000đồng như đã cam kết trong hợp đồng, bên bà V cho rằng giấy tờ bên ông T chưa hợp lệ nên ngày 05/5/2018 không thể ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng được. Tại phiên tòa ông T giải thích tại điều 3 của hợp đồng ghi nếu đến ngày 05/5/2018 bên A không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho cho bên B thì sẽ phải bồi thường gấp 2 lần số tiền cọc đã nhận còn nếu bên B không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ mất tiền cọc đã giao có nghĩa là ngày 05/5/2018 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, bà V và vợ chồng ông T ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2018 là hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hình thức hợp đồng không thuộc trường hợp phải công chứng theo quy định pháp luật, tuy nhiên việc thỏa thuận này đã vi phạm tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự do có nội dung và mục đích của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật về đất đai. Cụ thể, tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận. Đối chiếu tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai thì ông T không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, vào thời điểm ông T ký kết hợp đồng đặt cọc đất thuộc quyền sử dụng của bà Lý Thị Phụng Hiệp, bà Hiệp ủy quyền cho ông Lý Văn Chung, ông Chung ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Phạm Thị Lan Sang, bà Sang ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, hợp đồng này không có chữ ký của anh T cũng không có công chứng, chứng thực hay xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2018 giữa bà V và vợ chồng ông T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên vợ chồng ông T hoàn trả lại cho bà V số tiền cọc 500.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà V về việc buộc vợ chồng ông T phải bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng:

Căn cứ vào lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đ B và ông Đào V T có trong hồ sơ, cũng như tại phiên Tòa ông B, ông T đều xác nhận khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2018, bà V đã biết được ông T thông tin về thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lý Thị Phụng Hiệp, bà Hiệp ủy quyền cho ông Lý Văn Chung, ông Chung ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Phạm Thị Lan Sang, bà Sang ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, hợp đồng này không có chữ ký của anh T cũng không có công chứng, chứng thực hay xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng bà V vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là do lỗi của cả hai bên. Căn cứ điểm d Điều 1 phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình nên yêu cầu của bà V buộc vợ chồng ông T phải bồi thường số tiền gấp hai lần là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà Ngọc phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận. Bà V phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm d Điều 1 phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 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 bà Trịnh T K V đối với ông Đào V T, bà Trần T N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2018 giữa ông Đào V T, bà Trần T N vô hiệu. Buộc ông Đào V T, bà Trần T N phải trả lại cho bà Trịnh T K V số tiền đã nhận 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà V về việc buộc ông T, bà Ngọc phải bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào V T, bà Trần T N phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 500.000.000 đồng là 24.000.000 đồng, tổng cộng 24.300.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng*) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Bà Trịnh Khánh V phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 42.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng bà V đã nộp 28.500.000 đồng theo B lai thu số 0002476 ngày 05/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc. Bà V phải nộp thêm 13.500.000 đồng.

3. Báo quyền kháng cáo, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang./

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật 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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Lê Thị Hồng Tâm**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- Chi cục THADS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.