

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 40/2023/DS-ST

Ngày: 02-8-2023

V/v tranh dân sự chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Thị Mỹ Lợi

Bà Nguyễn Thị Nhàn

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Kim Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 7 năm 2023 và ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2023/TLST-DS ngày ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Tấn T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 848, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Ngọc P, sinh năm 1997.

Đại chi: Số D, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022).

Bị đơn:

1. Bà Trần Ngọc T1, sinh năm 1945.

2. Chị Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số C T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố S.
Địa chỉ trụ sở: Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh S – Phó Chủ tịch UBND thành phố S (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2023).

Tại phiên tòa có mặt anh P (đại diện nguyên đơn) và chị B. Vắng mặt bà T1 và ông S (đại diện UBND thành phố S), có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Anh Lê Ngọc P – đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Tấn T trình bày:***

Anh Trần Tấn T có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Trần Ngọc T1 và chị Trần Thị Ngọc B phần đất diện tích 105,6m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 41, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trần Ngọc T1 vào ngày 07/02/2020. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 400.000.000đ, anh T đặt cọc trước số tiền 350.000.000đ, số tiền còn lại 50.000.000đ thỏa thuận khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định sẽ giao đủ.

Ngày 07/4/2022, anh T và bà T1, chị B có làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, anh T đã giao đủ số tiền cọc 350.000.000đ cho bà T1, chị B nhận. Việc nhận tiền có làm biên nhận vào ngày 07/4/2022 và có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố S vào ngày 07/4/2022.

Tuy nhiên, sau đó anh T biết được thửa đất 44, tờ bản đồ 41 mà bà T1, chị B thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T, UBND thành phố S đã có quyết định số 322/QĐ-U ngày 04/8/2022 về việc thu hồi nền bán trả chậm cho bà Trần Thị Ngọc T2, lý do không đúng đối tượng.

Do thửa phần đất diện tích 105,6m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 41 các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay Ủy ban đã thu hồi theo Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022, nên các bên không thể tiếp tục việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận. Nay anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022 giữa anh T với bà T2 và chị B; Yêu cầu bà T2 và chị B liên đới trả số tiền đặt cọc là 350.000.000đ.

Đối với quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022 về việc điều chỉnh Quyết định số 192/QĐ.UBND-NĐ ngày 13/11/2014 thu hồi nền bán trả chậm cho bà Trần Ngọc T2 của Ủy ban nhân dân thành phố S anh T không tranh chấp, khiếu nại gì.

Ngoài ra, anh T không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng bà T2, chị B liên đới trả tiền đặt cọc cho anh T.

*** *Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Ngọc T2 và chị Trần Thị Ngọc B có ý kiến trình bày:***

Vào ngày 07/4/2022 bà Trần Ngọc T2, chị Trần Thị Ngọc B có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Trần Tấn T phần đất diện tích 105,6m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 41, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S do hộ Trần Ngọc T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 400.000.000đ, bà T2 và chị B đã nhận của anh T số tiền đặt cọc là 350.000.000đ, số tiền còn lại 50.000.000đ các bên thỏa thuận khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định sẽ giao đủ. Sau khi nhận số tiền cọc 350.000.000đ, bà T2 và chị B cũng đã giao đất cho anh T quản lý, sử dụng.

Bà T2 và chị B xác định không có biết việc UBND thành phố S thu hồi thửa đất 44 đã cấp cho hộ bà T2 và cũng không nhận được Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022 về việc điều chỉnh Quyết định số 192/QĐ-UBND-NĐ ngày 13/11/2014 của UBND thành phố S thu hồi nền bán trả chậm cho bà Trần Ngọc T2 do cấp sai đối tượng.

Nay bà T2, chị B không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022, không đồng ý trả lại số tiền cọc 350.000.000đ cho anh T. Vì khi chuyển nhượng thửa đất 44 anh T có biết phần đất này chưa được phép chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý mua và đặt cọc. Do đó anh T cũng có lỗi nên bà T2, chị B không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh T. Nếu anh T không đồng ý chuyển nhượng thì phải mất tiền đặt cọc.

Do thửa đất 44 hiện UBND thành phố S đã thu hồi nên bà T2, chị B cũng không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đối với quyết định số 322/QĐ-UBND.HC ngày 04/8/2022 của UBND thành phố S về việc điều chỉnh Quyết định số 192/QĐ-UBND-NĐ ngày 13/11/2014 thu hồi nền bán trả chậm cho bà T2. Phía bà T2, chị B không tranh chấp, khiếu nại gì.

Ngoài ra, bà T2, chị B không còn ý kiến gì khác.

*** Ông Bùi Thanh S – đại diện ủy quyền cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản ý kiến trình bày:**

Ngày 04/8/2022, Ủy ban nhân dân thành phố S ban hành quyết định số 322/QĐ-U về việc điều chỉnh Quyết định số 192/QĐ-UBND-NĐ ngày 13/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố S, thu hồi nền bán trả chậm cho bà T2. Lý do không đúng đối tượng. Quyết định này đã được thi hành và đến nay chưa nhận được đơn khiếu nại của đương sự.

Ủy ban nhân dân xã T có tổng đạt Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022, nhưng bà T2 không đến nhận quyết định. Ngày 23/8/2022 Ủy ban nhân dân xã T, thành phố S niêm yết công khai Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022. Ngày 09/9/2022 kết thúc niêm yết công khai Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022.

Ngoài ra, Ủy ban không có ý kiến gì thêm.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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 đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà T2 và chị B liên đới trả lại số tiền đặt cọc cho anh T là 350.000.000đ

Về án phí và các chi phí tố tụng giải quyết theo quy định của pháp luật

(Có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của anh Trần Tấn T về việc yêu cầu bà Trần Ngọc T2 và chị Trần Thị Ngọc B trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000đ. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn hiện cư trú tại thành phố S nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Ngọc T2; ông Bùi Thanh S đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy trường hợp vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tấn T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022 giữa anh Trần Tấn T với bà Trần Ngọc

T2 và chị Trần Thị Ngọc B; Yêu cầu bà Trần Ngọc T2 và chị Trần Thị Ngọc B liên đới trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất 350.000.000đ, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo lời trình bày của các đương sự anh T, bà T2 và chị B cùng với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 07/4/2022, anh T với bà T2 và chị B có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 44 tờ bản đồ 41 diện tích 105,6m² được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T2, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Anh T đặt cọc số tiền 350.000.000đ còn lại 50.000.000đ các bên có thỏa thuận đến khi đủ điều kiện chuyển nhượng thì bà T2, chị B đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và anh T sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Các bên đương sự cùng thừa nhận: Quá trình thỏa thuận đặt cọc, anh T đã giao cho bà T2, chị B nhận số tiền đặt cọc là 350.000.000đ. Việc đặt cọc để chuyển nhượng đất có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/4/2022 và có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố S vào ngày 07/4/2022. Như vậy, các tình tiết này đã được các bên đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và được xác định là tình tiết có thật.

Từ đó, có đủ cơ sở xác định giữa anh T, bà T2 và chị B đã xác lập giao dịch dân sự về đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự; mục đích đặt cọc là nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, phần đất mà bà T2, chị B thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Ngọc T2 vào ngày 07/02/2020 và Quyền sử dụng đất của hộ bà T2 bị hạn chế việc sang bán, cầm cố, chuyển nhượng...trong thời hạn 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà và nhà ở. Theo khế ước mua trả chậm nền nhà ở số B thì bà T2 được mua trả chậm nền nhà vào ngày 21/11/2014. Như vậy, phải đến năm 2024 (10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà) bà T2 mới được phép thực hiện quyền sang bán, cầm cố, chuyển nhượng... Nhưng ngày 07/4/2022, bà T2 và chị B đã thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng các bên đương sự đều biết thửa đất 44 cấp cho hộ bà T2 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất là không đúng với quy định pháp luật, cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, bà T2 và chị B nêu trên là vô hiệu. Hơn nữa, phần đất diện tích 105,6m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 41, hiện nay cũng đã bị thu hồi theo Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022 Ủy ban nhân dân thành phố S.

Như vậy, đối tượng thỏa thuận chuyển nhượng không còn nên anh T khởi kiện yêu cầu bà T2 và chị B phải trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000đ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2022 giữa anh T với bà T2 và chị B. Buộc bà T2 và chị B liên đới trả lại cho anh T số tiền đặt cọc tổng cộng 350.000.000đ.

Đối với Quyết định số 322/QĐ-UBND-HC ngày 04/8/2022 của Ủy ban nhân thành phố S về việc điều chỉnh Quyết định số 192/QĐ.UBND-NĐ ngày 13/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố S, thu hồi nền bán trả chậm cho bà T2, lý do không đúng đối tượng. Về phía bà T2, chị B không có khiếu nại, không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T2 và chị B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận. Bà T2 và chị B là hộ cận nghèo, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá số tiền tổng cộng là 2.471.000đ. Cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50%, do anh T đã tạm ứng đủ số tiền trên, nên bà T2, chị B có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền 1.235.500đ.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ như đã nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 92 và 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tấn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Ngọc T2 và chị Trần Thị Ngọc B.

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Trần Tấn T với bà Trần Ngọc T2 và chị Trần Thị Ngọc B được ký kết ngày 07/4/2022.

Buộc bà Trần Ngọc T2, chị Trần Thị Ngọc B liên đới trả cho anh Trần Tấn T số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 350.000.000đ (Bằng chữ: Ba trăm 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 án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Ngọc T2, chị Trần Thị Ngọc B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 17.500.000đ. Do bà T2 và chị B là hộ cận nghèo, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả cho anh Trần Tấn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 8.750.000đ theo biên lai thu số 0015022 ngày 13/02/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá số tiền tổng cộng là 2.471.000đ, mỗi bên đương sự phải chịu 50%. Anh Trần Tấn T đã tạm ứng đủ số tiền trên, nên bà Trần Ngọc T2, chị Trần Thị Ngọc B có trách nhiệm trả lại cho anh Trần Tấn T số tiền 1.235.500đ (Bằng chữ: Một triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

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, 7a, 7b 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự ;
- Tòa án Tỉnh Đồng Tháp;
- Viện Kiểm sát ND TP. Sa Đéc;
- Chi cục THA Dân sự TP. Sa Đéc;
- Lưu HSVA, VP.

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

Nguyễn Thị Thủy