

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH THANH HÓA

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

Số: 62/2024/DSST

Ngày 23/8/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu
và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ng Tú

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Khắc Dương
2. Bà Trịnh Thị Loan

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình - Thư ký Tòa án
Tòa án nhân dân huyện H

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Đỗ
Diệu Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H mở phiên tòa xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về việc
“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện Nh, tỉnh Ninh Bình.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1985. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan:

Chị Dương Thị Yên, sinh năm 1987. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Anh Nguyễn Thế Ng, sinh năm 2001. Vắng mặt

Chị Lương Thị D (mẹ anh Ng). Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn Tr, xã Th, huyện H, Thanh Hóa

Người làm chứng: Anh Lương Hữu N, sinh năm 1981. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Tr, xã Th, huyện H, Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn và lời khai tại phiên tòa của nguyên đơn là chị Hoàng Thị L thể hiện:

Ngày 22/02/2022, chị Hoàng Thị L có ký kết với anh Nguyễn Văn Th hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất số 181, tờ bản đồ số 06 (E_48_08_189_7) tại địa chỉ: Thôn Tr, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa với diện tích một phần thửa đất là 720 m² đất ở tại nông thôn và 952 m² đất trồng cây lâu năm với giá 13.000.000đ/m², có anh Th ký tên dưới mục Đại diện bên A, chị L ký tên dưới mục: Đại diện bên B, chị Dương Thị Yến (vợ anh Th) ký tên dưới mục: Đại diện bên C - làm chứng - (anh Th ghi hợp đồng và ghi nhầm thành ngày 22/02/2021, thực tế là năm 2022). Tổng tiền mua thửa đất là 21.572.000.000đ (Hai mươi một triệu, năm trăm bảy mươi hai triệu đồng), hẹn trong vòng 03 ngày, bên A là anh Nguyễn Văn Th chịu trách nhiệm ký chuyển nhượng đầy đủ pháp lý cho bên B (là chị L), chị L có trách nhiệm chuyển đủ tiền sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng đất. Trước và trong khi thực hiện giao kết đặt cọc, anh Th không đưa bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho chị L, chỉ chụp gửi qua zalo cho chị xem phần mặt giấy chứng nhận có ghi diện tích, không có mặt trước ghi tên chủ sử dụng. Anh Th nói anh Th là chủ sử dụng thửa đất. Sau khi nhận cọc xong, về sau anh Th mới nói là cháu ruột con bà chị gái đứng hộ tên bìa cho anh Th.

Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, chị L đã chuyển khoản ngay 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) vào tài khoản của anh Th.

Sáng ngày 24/02/2022, chị L có đến văn phòng công chứng Quang Minh, thôn 6, xã Hoằng Ng, huyện H gặp chị Lan làm ở phòng công chứng để nhờ hướng dẫn và giúp làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ½ thửa đất số 181 như thỏa thuận giữa chị L và anh Th. Chị Lan hướng dẫn chị L gọi anh Th đến và hướng dẫn anh Th phải đến Văn phòng đăng ký QSD đất làm thủ tục tách thửa đất trước rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng ½ thửa đất. Khi anh Th hỏi văn phòng đăng ký đất đai để tách thửa thì được trả lời là không thể tách thửa được vì thửa đất 181 theo Giấy CNQSD đất là không có đường vào thửa đất.

Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, chị L yêu cầu anh Th phải trả lại số tiền chị đã đặt cọc nhưng anh Th lần lữa không trả lại tiền cọc cho chị L.

Tại thời điểm khởi kiện, chị L đề nghị Tòa án buộc anh Th phải trả cho chị số tiền chị đã cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Ngày 20/3/2024, chị L có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền phạt cọc, **bổ sung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án**

tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th do hợp đồng vô hiệu; giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Th phải trả lại cho chị số tiền chị đã đặt cọc cho anh Th là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Lời khai của bị đơn là anh Nguyễn Văn Th thể hiện tại bản tự khai ngày 19/8/2022, biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2022 thể hiện:

Ngày 22/02/2022, chị Hoàng Thị L vào xã Th mua thửa đất 181 tờ bản đồ 6 (E_48_08_189_F), địa chỉ: Thôn Tr, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, với diện tích 720 m² thổ cư và 952 m² đất trồng cây lâu năm với giá 13.000.000đ/m², tổng số tiền là 21.736.000.000đ (Hai mươi một tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng). Chị L đã đặt cọc 1.000.000.000đ, chuyển vào tài khoản của anh Th, hẹn 03 ngày vào đưa đủ số tiền còn lại. Sau 03 ngày, không thấy bên B vào, đến khoảng 01 tuần, anh Th gọi chị L vào, chị L bảo anh Th và chủ đất lên văn phòng công chứng Quang Minh để làm giấy tờ. anh Th lên chị Lan (phòng công chứng), chị Lan bảo lên huyện đăng ký đo đất, trên huyện hẹn 01 tháng nữa. Nay chị L buộc anh Th phải trả lại tiền cọc và phạt cọc thì anh Th thấy không đúng với hợp đồng đặt cọc, người sai là chị L vì chị hẹn 03 ngày vào làm thủ tục mua bán và chôn đủ tiền cho bên A, thì chị L phải chịu mất cọc.

Thực tế khu đất đó không phải của anh Th mà của anh Nguyễn Thế Ng ở thôn Đại Long nhờ anh Th bán và số tiền đặt cọc của chị L đưa anh Th mua đất, anh Th đã đưa cho chủ đất là Nguyễn Thế Ng, địa chỉ: Thôn Đại Long, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa đang cầm là 850.000.000 đồng, anh Ng và chị D (mẹ anh Ng) đã cho lại anh Th với số tiền 150.000.000 đồng.

Thửa đất mà anh Th giao dịch nhận đặt cọc đã được UBND huyện H cấp GCN QSD đất. Tại thời điểm nhận cọc của chị L, anh Th không giữ bản gốc GCN QSD thửa đất mà chỉ giữ hai bản phô tô, có cho chị L xem và giao cho chị L 01 bản phô tô. anh Th là người nhận cọc vì anh Th được anh N (cậu ruột của Ng) và cháu Ng ủy quyền bán thửa đất, có ủy quyền bằng văn bản. Việc ủy quyền được thực hiện trước khi anh Th nhận cọc của chị L, ủy quyền từ ngày 25/01/2022, không ghi thời gian kết thúc việc ủy quyền. anh Th cũng được chủ đất chỉ cho xem thửa đất, có thấy hai đường ngõ đi nhỏ vào thửa đất, sau này mới thấy chị L nói đường đi nhỏ đó nằm trong diện tích của thửa đất khác. Anh Th cũng không hiểu thế nào vì chủ đất không nói gì khác với anh, chỉ biết bố mẹ anh Ng đi bằng đường đó. Trong hợp đồng đặt cọc ghi thời điểm đặt cọc là năm 2021 vì khi đặt cọc là đầu năm 2022 nên anh Th quen tay, không nhớ và ghi nhầm. Thực tế giao dịch đặt cọc diễn ra vào ngày 22/02/2022.

Lời khai của bị đơn anh Nguyễn Văn Th tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2024 và tại phiên tòa thể hiện:

Mẹ anh Ng là chị Lường Thị D và anh Ng đã ủy quyền bằng miệng cho anh Th rao bán và bán đất, nhận cọc khi có người mua. Khi ủy quyền miệng thì có anh Ng, chị D và anh N (em chị D) làm chứng. Họ nói với anh Th nếu bán được đất thì cho 200.000.000 đồng. Sau khi chị L mua đất, đặt cọc tiền với anh Th, anh Th nhận cọc của chị L thì đem luôn tiền xuống giao cho chị D, anh Ng, anh N. Ngày hôm sau, chị D đem đến cho anh Th 150.000.000 đồng. Về văn bản ủy quyền của anh Ng ủy quyền cho anh Th: Trước tiên mẹ con Ng ủy quyền cho anh Th. Sau khi anh Th nhận cọc của chị L, anh Th đem tiền đến cho chị D, anh Ng, lúc đó anh Th mới lập văn bản ủy quyền từ Ng ủy quyền cho anh Th. Vợ anh Th ký vào hợp đồng đặt cọc: vợ anh Th không biết chữ, chỉ biết ký tên mình, chị L bảo ký vào thì ký chứ không biết nội dung và cũng không biết, không sử dụng tiền cọc vì anh Th giao tiền cho anh Ng, chị D. Anh Th cung cấp hợp đồng đặt cọc của anh Th đối với anh Ng ghi ngày 25/01/2022, còn hợp đồng đặt cọc anh Ng cung cấp cho Tòa án ghi ngày 25/02/2022, có sự khác nhau về tháng này là do nhầm lẫn trong khi viết chứ thực tế sau khi nhận tiền cọc của chị L vào tháng 02/2022, anh Th mới đem tiền lên nhà Ng giao cho mẹ con Ng và làm hợp đồng đặt cọc với Ng, làm văn bản ủy quyền từ Ng cho anh Th. Thực tế chị L đã thống nhất mua đất, hẹn 03 ngày chồng tiền nhưng không chồng tiền là vi phạm, không phải hợp đồng vô hiệu.

Tại Biên bản đối chất ngày 05/12/2022 giữa chị Hoàng Thị L và anh Nguyễn Văn Th thể hiện:

Nội dung thống nhất: sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, cả hai bên mới biết được thửa đất không thể tách thửa được, đều do nghe lại chứ không có văn bản trả lời của cơ quan chức năng. Chỉ biết phòng công chứng không lập hợp đồng chuyển nhượng vì đã nghe cán bộ văn phòng đăng ký đất đai thông báo là thửa đất không thể tách thửa được nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, không làm hợp đồng chuyển nhượng được. Chị L và anh Th thống nhất: Trước khi đặt cọc, chị L nghĩ thửa đất có đường 22m đi qua.

Những nội dung không thống nhất:

Về việc anh Th có thông tin cho chị L biết là chủ sử dụng là anh Ng hay không.

Anh Th cho rằng: Trước khi đặt cọc có nói cho chị L biết

Chị L cho rằng không biết, anh Th nói thửa đất là của anh Th, khi làm thủ tục tại phòng công chứng, chị L mới biết anh Th không phải chủ sử dụng đất.

Về việc anh Th có giao Giấy chứng nhận QSD đất (phô tô hoặc bản sao) cho chị L: Anh Th cho rằng đã giao bản phô tô GCNQSD đất cho chị L. Chị L: Chỉ nhận được ảnh chụp mặt trong của Giấy chứng nhận, không có thông tin mặt trước ghi chủ sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 13/3/2023 của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là anh Nguyễn Thế Ng thể hiện:

Mẹ anh Ng là bà Lương Thị D có ý định bán đất, anh Nguyễn Văn Th là hàng xóm cùng xã (quen cậu N, em trai mẹ anh Ng) nói với chị D là sẽ rao bán đất hộ gia đình, nếu bán được thì gia đình anh Ng phải cho anh Th 100 – 150 triệu đồng. Không biết anh Th đã bán đất cho ai nhưng đến ngày 25/02/2022, anh Th có đến nhà anh Ng và đặt cọc số tiền 01 tỷ đồng. Sau đó, anh Ng, anh Th và anh Lương Hữu N cùng nhau đến ban Công an xã Th lập hợp đồng đặt cọc. Chiều cùng ngày, anh Th có đến gặp chị D và lấy số tiền hoa hồng là 150.000.000 đồng. Sau đó một tháng, ngày 24/3/2022, anh Th đến nhà anh Ng lập giấy ủy quyền đất để thuận lợi cho anh Th trong việc làm sổ đỏ. Anh Ng có đọc và thấy giấy ghi là ngày 25/01/2022, anh Ng hỏi thì anh Th nói là để hợp thức hóa làm sổ đỏ cho dễ. Giấy ủy quyền được anh Th đánh sẵn rồi đem đến nhà anh Ng giải thích như vậy và đưa cho anh Ng và anh N ký, ký tại nhà anh Ng chứ không ký ở Ủy ban xã Th. Mục đích của anh Ng ký giấy này là để tạo điều kiện thuận lợi cho anh Th vì nghĩ đã nhận tiền cọc của anh Th nên phải hợp tác, thuận lợi cho anh Th làm sổ đất. Trước khi anh Ng nhận cọc của anh Th (25/02/2022), anh Ng không hề ủy quyền cho anh Th bán đất hoặc nhận cọc thay anh Ng, còn giấy ủy quyền sử dụng đất là anh Th lập sau ngày đặt cọc với anh Ng để nhằm mục đích gì anh Ng không biết, chỉ nghĩ là thuận lợi cho việc làm sổ đỏ cho anh Th nên anh Ng mới ký.

Lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là chị Dương Thị Yên thể hiện:

Chị không biết gì về việc làm ăn của chồng chị (anh Th), việc giao dịch giữa anh Th và chị L. Chỉ biết hôm đó tại nhà chị Yên, chị L bảo chị ngồi xuống ký giấy vào mục làm chứng, chị Yên không biết gì và vẫn ký vào giấy vì chị L nói: ‘Ký đi, không sao đâu’. Còn việc anh Th nhận cọc của chị L thì chị Yên không biết gì, chị Yên không nhận tiền gì từ chị L. Anh Th cũng không đưa tiền cọc gì cho chị Yên. Thửa đất 181, tờ bản đồ số 06 tại thôn Tr, xã Th không thuộc quyền sử dụng của chị Yên và anh Th. Có lần chị Yên và chồng lên nhà mẹ của Ng, chị ấy (mẹ của Ng) nói nhờ bán thửa đất, chị Yên không biết bán thửa đất nào, chị ấy (mẹ Ng) nói sẽ ủy quyền cho anh Th bán đất.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2023 của người làm chứng là anh Lương Hữu N thể hiện:

Anh N và anh Nguyễn Văn Th là hàng xóm quen biết. Ngày 25/02/2022, khoảng 09 đến 10 giờ sáng, anh Th có đến nhà chị gái anh là Lương Thị D và con trai chị D là cháu Nguyễn Thế Ng để đặt cọc 01 tỷ đồng để mua một nửa thửa đất số 181 tại thôn Tr, xã Th, đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thế Ng. Anh N cùng ký vào hợp đồng đặt cọc của

anh Th và cháu Ng. Sau đó ra xã đóng dấu, chiều tối ngày 25/02/2022, anh có đến gặp chị D để lấy số tiền 150 triệu nói là đi làm giấy tờ, đồng thời là tiền hoa hồng bán đất. Vào ngày 24/03/2022, anh Th có đến và đưa giấy ủy quyền cho Ng và anh N ký, nói là để thuận lợi cho anh Th đi tách sổ. Anh N đang dở tay làm gà nên không nhìn ngày tháng, ký xong cũng không ra ủy ban gì. Anh N không ký giấy ủy quyền vào thời điểm tháng 01/2022 vì lúc đó anh đang ở trong Biên Hòa, Đồng Nai.

Tại Công văn số 83/CNVPĐKĐĐ ngày 16/3/2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H về phúc đáp Công văn số 2975/TAHH của Tòa án thể hiện:

“..... Căn cứ các quy định nêu trên, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 06 bản đồ xã Th đo vẽ năm 1996 đáp ứng đủ điều kiện tách thửa và chuyển nhượng thửa đất.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thửa đất nêu trên không có lối vào thửa đất.

Căn cứ khoản 1, Điều 154 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Do đó, Chi nhánh đề nghị Tòa án nhân dân huyện H căn cứ vào các quy định hiện hành, xin ý kiến tham vấn của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên môn về pháp luật dân sự đối với trường hợp này.”

Tại Công văn số 10/UBND-TP ngày 13/3/2024 của UBND xã Th, huyện H về việc “Xác nhận thông tin trong Giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Thế Ng và ông Nguyễn Văn Th”, thể hiện:

“Việc xác thực trong giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Thế Ng và ông Nguyễn Văn Th đề ngày 25/01/2022 là đúng chữ ký của ông Trương Văn Tân PCT.UBND xã và dấu của UBND xã. Văn bản trên do công dân trực tiếp đưa cho ông Trương Văn Tân PCT.UBND xã ký, do thời gian đã lâu nên bản thân ông Trương Văn Tân không nhớ cả hai bên và người làm chứng có đến UBND xã để ký trực tiếp vào giấy ủy quyền hay không. Qua kiểm tra không có trong sổ lưu của xã.

Theo quy định, việc chứng thực ủy quyền được thực hiện tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Theo quy trình Công chức Tư pháp sẽ trực tiếp tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ nếu đủ điều kiện sẽ thụ lý hồ sơ và cho công dân ký trực tiếp vào văn bản ủy quyền

trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ là Công chức Tư pháp – Hộ tịch, sau đó Công chức Tư pháp hộ tịch sẽ N hành xác nhận hồ sơ theo quy định và trình lãnh đạo ký duyệt để chuyển cho bộ phận trả kết quả trả hồ sơ cho công dân.

Tuy nhiên, Th là một xã có dân số đông, hàng ngày lượng công dân đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để giao dịch hành chính đông, đặc biệt là vào đầu năm mới, đầu năm học hoặc các đợt cao điểm khác, trong khi đó hiện nay đa phần các giao dịch hành chính đều phải thực hiện qua cổng dịch vụ công nên có thời điểm tại bộ phận một cửa hồ sơ quá tải, công dân phải chờ đợi lâu nên một vài công dân lợi dụng vào việc bộ phận một cửa quá tải hồ sơ, trong lúc lãnh đạo đang ký hồ sơ để kịp thời trả cho dân đã đưa hồ sơ vào cho lãnh đạo ký. Do lượng giao dịch quá đông nên không kiểm soát hết được dẫn đến xác nhận văn bản của ông Nguyễn Thế Ng không qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H trình bày nhận xét về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, thu thập tài liệu, chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Nguyên đơn đã được thực hiện đầy đủ, đảm bảo đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan chưa được thực hiện đầy đủ, đảm bảo đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 72, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm đề nghị giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 39, 147, 227, 232 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 122, điểm a khoản 1 Điều 117, khoản 1,2 Điều 17, khoản 1 Điều 408, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/02/2022 (ghi nhằm thành ngày 22/02/2021) do chị L giao nộp và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/02/2022 (ghi nhằm thành ngày 22/02/2021) do anh Th giao nộp, giữa chị Hoàng Thị L và anh Nguyễn Văn Th do vô hiệu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị L, buộc anh Nguyễn Văn Th phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị L đối với yêu cầu anh Th phải phạt cọc.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị buộc bị đơn là anh Nguyễn Văn Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu, là tranh chấp dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn cư trú tại huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày 19/7/2024, do bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan vắng mặt không có lý do đủ đã triệu tập hợp lệ; tại phiên tòa ngày 19/8/2024, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan vắng mặt không có lý do đủ đã triệu tập hợp lệ, nguyên đơn là chị Hoàng Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 233 và 235 của BLTTDS. Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là anh Ng tiếp tục vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại thời điểm khởi kiện, chị L yêu cầu anh Th phải phạt cọc là 03 lần số tiền cọc. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 20/3/2024 và tại phiên tòa, chị L rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh Th trả lại cho chị L số tiền chị đã đặt cọc; chị L bổ sung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th do hợp đồng vô hiệu. Xét thấy đây là sự tự nguyện của chị L rút một phần yêu cầu khởi kiện, không trái quy định của pháp luật, đồng thời chị L bổ sung yêu cầu khởi kiện thấy không vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị L đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th do hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc, nhận thấy:

[3.1] Về chủ thể của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 (ghi nhầm là ngày 22/02/2021) được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa bên nhận đặt cọc là anh Nguyễn Văn Th và bên đặt cọc là người muốn nhận chuyển nhượng là chị Hoàng Thị L, có đầy đủ các nội dung thỏa

thuận: Thông tin của bên cọc, bên nhận đặt cọc; tài sản đặt cọc; việc đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng; mục đích đặt cọc; thời gian, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng, phạt cọc. Về cơ bản đã đáp ứng quy định nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, xét về chủ thể nhận cọc: Trong mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc nêu trên ghi nhận: “Bên A cam kết tài sản thuộc quyền sở hữu của mình...”, trong khi đó bên A (người nhận cọc) là anh Nguyễn Văn Th, không phải là người đứng tên chủ sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang thực hiện đặt cọc là thửa 181, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th, mà chủ sử dụng là anh Nguyễn Thế Ng.

Tại lời khai ban đầu, anh Th cho rằng anh đã được chủ sử dụng đất ủy quyền để nhận cọc, để giao dịch chuyển nhượng thửa đất, anh xuất trình giấy chứng nhận ủy quyền sử dụng đất, thời gian ghi trên giấy trước thời điểm nhận cọc với chị L, nội dung: “Ủy quyền ...được toàn quyền quyết định, sử dụng, chuyển nhượng hoặc mua bán hợp pháp”; đồng thời anh Th xuất trình hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 (phô tô) giữa anh Nguyễn Thế Ng với anh Th, nội dung: Anh Th đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh Ng (Thửa 181). Tuy nhiên, lời khai của anh Th thể hiện trong biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2024 và tại phiên tòa đã thừa nhận: Sau khi nhận tiền cọc từ chị L, anh Th mới đem số tiền đó đến giao cho anh Ng, sau đó mới lập văn bản ủy quyền từ anh Ng ủy quyền cho anh Th. Lời khai này phù hợp với nội dung lời khai của anh Ng và người làm chứng là anh Lương Hữu N.

Như vậy, tại thời điểm anh Th nhận cọc của chị L, anh Ng vẫn chưa lập văn bản ủy quyền cho anh Th để anh Th nhận tiền cọc làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh Ng.

Từ nhận định trên, nhận thấy hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th vô hiệu do vi phạm quy định về điều kiện chủ thể nhận đặt cọc theo quy định tại Điều 328, điểm a khoản 1 Điều 117, khoản 1,2 Điều 17 của Bộ luật dân sự, Vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Cụ thể: Anh Nguyễn Văn Th không phải là chủ sử dụng thửa đất 181, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Th, chưa được ủy quyền hợp pháp mà đã tự mình đứng ra nhận đặt cọc nhằm làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Thế Ng.

[3.2] Về đối tượng của hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, chị L không có bản sao (phô tô) Giấy chứng nhận QSD đất để cung cấp cho Tòa án, anh Th không cung cấp bản sao (phô tô) Giấy chứng nhận QSD đất dù Tòa án đã yêu cầu, anh Ng cũng không cung cấp cho Tòa án. Tòa án đã N hành thu thập bản sao Giấy chứng nhận QSD đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 138333, thửa đất 181, tờ bản đồ số 06 (E_48_08_189_f), bản đồ địa chính xã Th, địa chỉ: Thôn Tr, xã Th, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 3345,0 m²; đất ở tại nông thôn: 1440,0m², đất trồng cây lâu năm: 1905,0m²; số vào sổ: CH 02170, do UBND huyện H cấp ngày 31/7/2014, tên chủ sử dụng là anh Nguyễn Thế Ng.

Đối tượng của hợp đồng là đặt cọc giữa chị L và anh Th nhằm làm cơ sở để giao kết hợp đồng chuyển nhượng là **một phần** diện tích quyền sử dụng thửa đất (Cụ thể là 720 m² đất thổ cư và 952 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất 181, tờ bản đồ số 6.

Tại khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định “Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất”. Theo đó, khi nhận chuyển nhượng một phần thửa đất thì phải đề nghị văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc tách thửa. Tuy nhiên, theo hình thể thửa đất trong GCN QSD đất thể hiện thửa đất không có lối đi (ngõ đi). Mà về nguyên tắc trong Bộ luật dân sự cũng như thực tiễn áp dụng là thửa đất phải có lối đi. Nội dung này được quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 (đã dẫn chiếu nội dung trong phần Nội dung của Bản án nêu trên). Theo đó, khi một thửa đất được chia thành nhiều thửa khác nhau thì khi tách thửa phải dành lối đi cần thiết cho người ở trên phần đất được tách, theo lô gích đó thì đất không có lối đi sẽ không tách thửa được. Toàn bộ diện tích thửa đất 181 không có lối đi (ngõ đi), khi tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất sẽ không thể xác định được lối đi khi chưa có sự thống nhất của chủ sử dụng các bất động sản liền kề hoặc chưa có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền về mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 giữa chị L và anh Th nhằm làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng thửa đất thửa đất 181 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của BLDS năm 2015

[3.3] Về việc xuất hiện 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày, cùng chủ thể, cùng đối tượng, khác nhau về nội dung số tiền cọc:

Chị L cung cấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/02/2021 (anh Th và chị L đều thừa nhận do ghi nhầm, thực tế việc đặt cọc được giao kết ngày 22/02/2022), có nội dung:

“Tổng số tiền giá nông nghiệp 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng). Tổng 21.736.000.000 đồng.....Số tiền còn lại: 20.736.000.000 (Hai mươi tỷ, bảy trăm ba sáu tỷ (triệu) đồng”.

Cuối văn bản, mục đại diện bên C, có chữ ký, họ tên chị Dương Thị Yên.

Anh Th cung cấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/02/2021 (anh Th và chị L đều thừa nhận do ghi nhầm, thực tế việc đặt cọc được giao kết ngày 22/02/2022), nội dung:

“Tổng số tiền giá nông nghiệp 13.500.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm tròn). Tổng 22.572.000.000 đồng.....Số tiền còn lại: 21.572.000.000 (Hai mươi một tỷ, năm trăm bảy hai triệu đồng”.

Cuối văn bản, mục đại diện bên C để trống, không ai ký tên.

Chị L và anh Th đều thừa nhận có tồn tại 02 hợp đồng đặt cọc với nội dung như trên khác nhau. Từ đó, khó có thể xác định được đâu là hợp đồng đặt cọc thực tế cần thực hiện để là cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th vô hiệu do vi phạm về nội dung của hợp đồng.

Từ [3.1], [3.2], [3.3] có thể khẳng định, hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 (ghi nhầm thành ngày 22/02/2021) giữa chị L và anh Th nhằm làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích quyền sử dụng thửa đất 181 là vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Từ những nhận định trên thấy, đối với yêu cầu của chị L đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đề nghị buộc anh Nguyễn Văn Th phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) là có cơ sở, cần chấp nhận. Ngoài ra, do chị L không yêu cầu gì thêm nên không xem xét.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Th về việc buộc chị Nguyễn Thị L phạt cọc với lý do chị L chậm giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bởi ngay khi giao kết hợp đồng đặt cọc đã vi phạm (như nội dung đánh giá nêu trên) dẫn đến vô hiệu.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L do chị đã rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc.

[3.4] Đối với chị Lường Thị D: Tòa án đã xác định chị có quyền lợi và nghĩa vụ L quan do chị và con trai là anh Ng đã nhận số tiền đặt cọc của anh Th giao lại. Tuy nhiên, từ những nhận định [3.1], [3.2], [3.3] xác định hợp đồng đặt cọc giữa chị L và anh Th vô hiệu và chị không có quyền lợi và nghĩa vụ L quan trong việc giải quyết vụ án.

Đối với chị Dương Thị Yến (vợ anh Th) dù ký tên mục đại diện bên C (bên làm chứng), nhưng chị Yến không được nhận số tiền chị L đã đặt cọc, anh Th cũng không sử dụng số tiền nhận cọc từ chị L vào sinh hoạt gia đình, đồng thời chị L chỉ yêu cầu anh Th phải trả cho chị toàn bộ số tiền chị L đã đặt cọc. Do đó, không buộc chị Dương Thị Yến phải cùng có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho chị L.

[3.5] Đối với việc anh Th đã giao số tiền đặt cọc cho chị D và anh Ng và đã lập hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Thế Ng (chủ sử dụng thửa đất 181) và muốn đòi lại số tiền đã giao: Dành quyền khởi kiện cho anh Nguyễn Văn Th bằng một vụ án khác nếu anh Th có yêu cầu.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Văn Th phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng + $[(1.000.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\%] = 42.000.000 \text{ đồng}$ (Bốn mươi hai triệu đồng). Trả lại cho nguyên đơn là chị Hoàng Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, 147, 227, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 122, điểm a khoản 1 Điều 117, khoản 1,2 Điều 17, khoản 1 Điều 408, Điều 131, Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 24, Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Hoàng Thị L đối với bị đơn là anh Nguyễn Văn Th.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 (viết nhầm thành ngày 22/02/2021) giữa chị Hoàng Thị L và anh Nguyễn Văn Th vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn Th có nghĩa vụ phải trả lại số tiền cọc cho chị Hoàng Thị L là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị L đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000000.000đ (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và chị Hoàng Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, anh Nguyễn Văn Th phải chịu tiền lãi suất trên số tiền chưa trả cho chị Hoàng Thị L theo lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về án phí: Bị đơn là anh Nguyễn Văn Th phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

Trả lại cho chị Hoàng Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0010979 ngày 08/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn là chị Hoàng Thị L, bị đơn là anh Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là chị Dương Thị Yến được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là anh Nguyễn Thế Ng được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND h. H;
- Chi cục THA DS h. H;
- UBND xã Th;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Ng Tú

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Loan Bùi Khắc Dương

Lê Thị Ng Tú

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND h. H;
- Chi cục THA DS h. H;
- UBND xã Hoằng Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Ng Tú

