

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ S
TỈNH Đ

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST
Ngày: 10-9-2022
V/v tranh chấp dân sự
về đòi lại tiền đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ S, TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Minh.
- Bà Quách Thị Hồng Ngọc.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Bích Vân - Thư ký TAND thành phố S.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S tham gia phiên tòa:**

Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2022/TLST-DS ngày 16/3/2022, về “tranh chấp dân sự về đòi lại tiền đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2022/QĐXXST-DS ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Tấn T, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đ. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/02/2022).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đ.

Tại phiên tòa: Anh T và bà L có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Xuân Q, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh Trần Tấn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/9/2019, giữa ông Q và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Việc thỏa thuận giữa hai bên có lập “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019”; nội dung biên nhận do ông Q viết; bà L có ký tên, ghi họ tên và điểm chỉ là người nhận tiền; đồng thời, anh Nguyễn Trí D (là con ruột của bà L) có chứng kiến, đọc lại nội dung Biên nhận cho bà L nghe, ký tên, ghi họ tên và điểm chỉ là người chứng kiến.

Theo thỏa thuận, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông Q phần đất có kích thước ngang 10m, dài 30m, diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại địa chỉ số 216/6 khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đ do bà Nguyễn Thị H (là mẹ ruột của bà L, đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Ông Q đặt cọc cho bà L số tiền 500.000.000đ; trong thời hạn từ ngày 14/9/2019 đến ngày 14/12/2019, bà L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Q; đồng thời, ông Q sẽ thanh toán số tiền 100.000.000đ còn lại cho bà L. Trường hợp, bà L không thực hiện đúng cam kết thì phải bồi thường cho ông Q số tiền gấp đôi tiền đặt cọc.

Cho đến ngày 14/12/2020, do bà L vẫn chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của bà H cho bà L đứng tên, không thể chuyển nhượng đất cho ông Q như thỏa thuận nên bà L ký tên, điểm chỉ vào “Giấy cam kết” do ông Q viết với nội dung: Bà L cam kết sau khi thi hành án xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Q trong thời hạn không quá 1 tháng kể từ ngày 14/12/2020. Đồng thời, bà L nhận thêm của ông Q 10.000.000đ tiền đặt cọc. Nội dung giấy cam kết được chị Nguyễn Thị Kiều N (là cháu nội của bà L) chứng kiến và đọc lại cho bà L nghe; chị N có ký tên là người chứng kiến.

Tuy nhiên cho đến nay, bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q như đã thỏa thuận. Vì vậy, ông Q yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ và phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc là 500.000.000đ; tổng cộng là 1.000.000.000đ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định:

Ông Q rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý giảm cho bà L 250.000.000đ tiền phạt cọc. Do đó, ông Q chỉ yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ và phạt cọc 250.000.000đ; tổng cộng là 750.000.000đ.

Đối với số tiền đặt cọc 10.000.000đ mà bà L nhận thêm theo “Giấy cam kết ngày 14/12/2020”, ông Q không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra, ông Q không có yêu cầu gì khác và cũng không yêu cầu ai khác liên đới cùng bà L trả lại tiền đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn - bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào khoảng năm 2012, bà Nguyễn Thị H (chết năm 2013, là mẹ ruột của bà L) có vay của ông Nguyễn Xuân Q số tiền 70.000.000đ. Tuy nhiên, bà L không biết cụ thể thời gian vay, lãi suất bao nhiêu; bà L chỉ nghe bà H nói lại chứ hiện tại không có giấy tờ gì để chứng minh. Đồng thời, bà H có giao bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên để nhờ ông Q làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H vay tiền ngân hàng nhưng ông Q làm thủ tục không được. Vì vậy khoảng năm 2018, ông Q đã trả lại cho bà L bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Ngoài ra, sau khi bà H chết, bà L có vay của ông Q số tiền 230.000.000đ, có làm biên nhận nhưng đã thất lạc. Do thời gian đã lâu nên bà L không nhớ vay thời gian nào, lãi suất bao nhiêu. Tuy nhiên sau khi vay, bà L có trả lãi cho ông Q nhưng không nhớ số tiền bao nhiêu vì khi trả không có làm giấy tờ gì.

Xuất phát từ khoản nợ của bà H và bà L đã vay nên ngày 14/9/2019, ông Q tổng cộng lại số tiền vốn, lãi là 500.000.000đ. Vì vậy, bà L đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q phần đất diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 1 do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cân trừ nợ. Đối với “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019” do ông Q viết; bà L có ký tên, ghi họ tên và điểm chỉ là người nhận tiền nhưng thực tế, ông Q không có giao số tiền 500.000.000đ cho bà L nhận.

Do chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà H sang cho bà L đứng tên nên bà L không thể chuyển nhượng đất cho ông Q để cân trừ nợ như thỏa thuận. Vì vậy, ngày 14/12/2020, ông Q yêu cầu bà L phải ký giấy cam kết: Sau khi bà L thi hành án xong, phải thực hiện chuyển nhượng đất cho ông Q trong thời hạn 1 tháng. Đối với số tiền đặt cọc 10.000.000đ trong “Giấy cam kết” do ông Q ghi chứ bà L không có nhận tiền.

Vì bà L không có nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đ của ông Q nên không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 750.000.000đ như ông Q yêu cầu. Bà L chỉ đồng ý trả nợ vay cho ông Q gồm 70.000.000đ bà H vay, 230.000.000đ bà L vay và tiền lãi tổng cộng là 500.000.000đ.

Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S 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 (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q: Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Nguyễn Xuân Q số

tiền đặt cọc 500.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật (có văn bản 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, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp dân sự về đòi lại tiền đặt cọc”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000đ và phạt cọc 250.000.000đ; tổng cộng là 750.000.000đ, HĐXX nhận định:

[2.1]. Về xác lập giao dịch đặt cọc:

[2.1.1]. Các bên đương sự đều thừa nhận: Bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Q phần đất có kích thước ngang 10m, dài 30m, diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại địa chỉ số 216/6 khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đ do bà Nguyễn Thị H (là mẹ ruột của bà L, đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019”. Tình tiết, sự kiện này không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX công nhận.

[2.1.2]. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định: Giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 600.000.000đ và ông Q đã đặt cọc cho bà L số tiền 500.000.000đ. Thế nhưng, bà L không thừa nhận đã nhận cọc của ông Q số tiền 500.000.000đ, mục đích bà L thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Q là để cản trừ nợ. Bởi vì, số tiền 500.000.000đ ghi trong “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019” là tiền vay mà bà H, bà L còn nợ ông Q nhưng bà L không có chứng cứ gì để chứng minh và không được ông Q thừa nhận.

[2.1.3]. Như vậy, thực tế hai bên có xác lập giao dịch dân sự về đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; hình thức giao dịch là “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019”; mục đích đặt cọc nhằm để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2]. Về hiệu lực của giao dịch đặt cọc:

Tại Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định: Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê...khi có giấy chứng nhận...”.

Các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 1 do bà Nguyễn Thị H (đã chết, là mẹ ruột của bà L) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, quyền sử dụng đất này vẫn do bà H đứng tên. Như vậy, bà L không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q.

Mặt khác, tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội...”.

Do đó, theo quy định đã viện dẫn, giao dịch đặt cọc giữa bà L và ông Q vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật - quy định của pháp luật đất đai nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

[2.3]. Về tiền đặt cọc: Ông Q yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ. Bà L không thừa nhận có nhận của ông Q 500.000.000đ tiền cọc nhưng bà L đồng ý trả cho ông Q 500.000.000đ tiền nợ vay. Như đã nhận định, bà L không chứng minh được số tiền 500.000.000đ là nợ vay; bà L thừa nhận có ký tên, điểm chỉ trong “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019”; về ý chí, bà L cũng đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Q để căn trừ nợ. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, việc ông Q yêu cầu bà L trả lại 500.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[2.4]. Về phạt cọc:

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, cả ông Q và bà L đều biết quyền sử dụng đất do bà H đứng tên, phải làm thủ tục sang tên cho bà L thì mới đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Q. Thế nhưng, hai bên vẫn thỏa thuận đặt cọc trong khi biết rõ bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ, cả hai bên đều có lỗi làm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Vì vậy, theo với hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HDDTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này không phạt cọc.

Theo đó, việc ông Q yêu cầu bà L chịu phạt cọc số tiền 250.000.000đ là không đúng quy định của pháp luật.

[2.5]. Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q. Buộc bà L trả cho ông Q số tiền đặt cọc 500.000.000đ.

[2.6]. Đối với số tiền đặt cọc 10.000.000đ theo “Giấy cam kết ngày 14/12/2020, ông Q không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.7]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, đúng tình tiết, nội dung vụ án nên HĐXX chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1]. Bà L chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của ông Q được chấp nhận. Bà L thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Ông Q chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

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 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 131 và 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng “Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 14/9/2019” giữa ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Nguyễn Xuân Q số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đ (Bằng chữ: Năm trăm 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:

2.1. Bà Nguyễn Thị L chịu 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà L thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Xuân Q chịu 12.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ, ông Q đã nộp theo biên lai số 0000676 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, ông Q được nhận lại số tiền 8.500.000đ.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. S;
- TAND tỉnh Đ;
- Chi cục THA dân sự Tp. S;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phạm Hoàng Anh