

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 40/2022/DS - ST

Ngày: 23 - 12 - 2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Minh và bà Võ Thị Thúy Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Thuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2022/TLST-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2022/QĐXX-ST ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị Kim Q – Sinh năm: 1986; Địa chỉ: khu phố x, phường Tấn T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

+ Ông Phùng T – Sinh năm: 1974

+ Bà: Huỳnh Thị Phi N – Sinh năm: 1976

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Có mặt tại phiên

tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20-7-2022 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 2021 bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N, do đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên bà và ông T có ký kết hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2021 có nội dung: ông Phùng T và bà Huỳnh Thị N đồng ý chuyển nhượng cho bà thừa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 bản đồ địa chính xã A diện tích là 2776m² (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18-11-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N) với số tiền chuyển nhượng là 540.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 100.000.000 đồng, đến khi nào bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng; Nếu bên mua đất không mua đất thì sẽ mất tiền cọc; nếu bên bán đất đổi ý định không bán thửa đất nữa thì bồi thường 10 lần tiền cọc. Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được cơ quan có thẩm quyền cấp thì hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận bằng một hợp đồng khác.

Do ông T từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà khởi kiện yêu cầu: buộc ông T và bà N phải thực hiện nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1357 như đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc; trường hợp không thực hiện nghĩa vụ giao kết thì phải bồi thường 10 lần tiền cọc theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc.

2. Bị đơn ông Phùng T trình bày:

Ông thừa nhận có ký kết giấy đặt cọc với nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2021 như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì những lý do sau: Ông và bà Q thỏa thuận chuyển nhượng là 540.000.000 đồng/1 sào không phải trên toàn bộ thửa đất. Hiện nay đất vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất và không

còn đủ diện tích như thỏa thuận trong giấy đặt cọc. Nếu bà Q đồng ý nhận chuyển nhượng với giá là 540.000.000 đồng/sào thì ông đồng ý chuyển nhượng cho bà Q sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà Q không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. *Bị đơn bà Huỳnh Thị Phi N trình bày:* Việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phùng T với bà Lê Thị Kim Q bà không biết, sau này bà có nghe ông T nói lại. Bà đồng ý cùng ông T trả lại số tiền 100.000.000 đồng ông T đã nhận cọc cho bà Q.

4. *Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 92 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Điều 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, đ tiểu mục 1 Mục I phần 1 Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 14-6-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề xuất nội dung giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Kim Q đối với bị đơn ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Kim Q và ông Phùng T. Ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N có trách nhiệm trả cho bà Q số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Thủ tục tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Tại giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2021 có nội dung: *“Chúng tôi thỏa thuận việc mua bán thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 diện tích 2776m² tại thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 18-11-2020 của huyện N với số tiền là 540.000.000 đồng. Nay bên mua đặt cọc cho bên bán với số tiền là 100.000.000 đồng, đến khi bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên mua sẽ đưa đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nếu bên mua không mua đất thì sẽ mất tiền cọc. Nếu bên bán đổi ý định không bán thửa đất nữa thì bồi thường 10 lần số tiền đặt cọc. Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được cơ quan có thẩm quyền cấp thì hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận bằng một hợp đồng khác”*.

Như vậy, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 diện tích 2776m² tại thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 18-11-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N với số tiền chuyển nhượng là 540.000.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc trong trường hợp này là nhằm mục đích để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 diện tích 2776m² tại thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

[2.2]. Tại Biên bản xác minh ngày 05-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện N tại Ủy ban nhân dân xã A và Biên bản xác minh ngày 01-12-2022 tại

Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N có đủ cơ sở xác định: thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 xã A hiện nay vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Q và ông T không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Xét hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2021 giữa bà Q và ông T vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự bởi lẽ:

Thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 diện tích 2776m² tại thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 18-11-2020 văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N. Việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho bà Q với số tiền 540.000.000 đồng và tiến hành đặt cọc là vi phạm quy định tại Điều 168 Luật Đất đai 2013.

[2.4]. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Khi xác lập hợp đồng đặt cọc, bà Q biết rõ thửa đất số 1357 tờ bản đồ số 12 xã A mà các bên đang thỏa thuận chuyển nhượng chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà N, chỉ có phiếu xác nhận kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện N (điều này được thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc). Do đó xác định cả hai bên đều có lỗi làm hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.5]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch theo giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2020 giữa ông Phùng T và bà Lê Thị Kim Q không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Ông Phùng T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng cho bà Q. Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Phi N (vợ ông T) đồng ý cùng ông T trả lại số tiền này cho bà Q nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6]. Xét các bên cùng có lỗi dẫn tới hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên căn cứ quy định tại a, d khoản 1 mục 1 phần 1 Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 14-6-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Số tiền án phí sơ thẩm được tính là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

[4]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai 2013; điểm a, d khoản 1 mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 14-6-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Thị Kim Q đối với bị đơn ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N.

1. Hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc lập ngày 06-9-2021 giữa bà Lê Thị Kim Q và ông Phùng T vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N phải trả lại cho bà Lê Thị Kim Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

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.

2. Về án phí:

+ Bà Lê Thị Kim Q không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Q đã nộp theo biên lai thu số 0002470 ngày 20-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N cho bà Lê Thị Kim Q.

+ Vợ chồng ông Phùng T và bà Huỳnh Thị Phi N phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (23-12-2022).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Thúy Phượng Phạm Ngọc Minh

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Thúy Phượng Lê Thị Hường

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Tùng

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Văn Tùng

