TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN THẾ** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Pc**

Bản án số: 19/2023/DSST
Ngày 25/5/2023
V/v: "Tranh chấp HĐ đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ, TỈNH BẮC GIANG
- TH1nh phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Mạnh Hà
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Chiến
2. Ông THân Văn Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Hồng Thảo – Thư ký TAND huyện Yên Thế
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên tòa*:
Ông Vũ Đình Ước - Kiểm sát viên

Ngày 25/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thế xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2023/TLST- DS ngày 11 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST-DS ngày 10/4/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 25/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phí Triệu P, sinh năm 1979
Địa chỉ: Thôn Đồng Bục, xã An Thượng, Yên Thế, Bắc Giang (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Mạnh Đ, sinh năm 1972
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973
Cùng địa chỉ: Thôn Cầu Đá, xã An Thượng, Yên Thế, Bắc Giang (đều có mặt)

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984 (là vợ và cùng địa chỉ với ông P, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 05/12/2022, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp theo, phía nguyên đơn là ông Phí Triệu P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ là người cùng xã, có quan hệ quen biết nhau. Ngày 18/5/2022, hai bên thỏa thuận về việc vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thửa đất số 02, mảnh trích đo số 20, diện tích 5816,6m^2 (trong đó có 70m^2 thổ cư và 5746,6m^2 đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Theo lời ông Đ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ. Ông Đ yêu cầu đặt cọc 500.000.000 đồng để làm thủ tục, giấy tờ, số

tiền còn lại sẽ thanh toán nốt sau 02 tháng khi vợ chồng ông Đ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đã giao và vợ chồng ông Đ đã nhận số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời hạn đặt cọc là 60 ngày (kể từ ngày 18/5/2022 đến ngày 18/7/2022). Tuy nhiên, quá hạn thời gian dài mà vợ chồng ông Đ vẫn không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà nên ngày 15/12/2022 ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Đ trả số tiền cọc là 500.000.000 và tiền lãi phát sinh của số tiền đó với mức 0,83%/tháng tính từ ngày 18/7/2022 đến khi tất toán khoản tiền phải trả.

Tại bản tự khai và biên bản làm việc tiếp theo, phía bị đơn là ông Trần Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị H đều thừa nhận việc vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc đất với vợ chồng ông P, thừa nhận đã nhận số tiền cọc 500.000.000đ tiền đất như phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, mặc dù ông bà đã tiến H1nh đề nghị cấp có thẩm quyền làm thủ tục giấy tờ nhưng nhiều thủ tục không thể tiến H1nh ngay được nên không hoàn tH1nh trong thời gian nêu trong hợp đồng được. Ông bà đề nghị sau khi ông bà nhận được đầy đủ giấy tờ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thế đối với phần đất thổ cư, ông bà mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, sẽ bàn giao toàn bộ giấy tờ đất cho vợ chồng ông P vào ngày 12/4/2023 và nhận đủ số tiền còn lại theo hợp đồng đôi bên đã ký kết.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại số tiền cọc là 500.000.000đ mà không yêu cầu tính lãi như yêu cầu khởi kiện ban đầu. Phía bị đơn là vợ chồng ông Đ cho rằng việc ông bà không hoàn tất được thủ tục giấy tờ theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng là do khách quan, không phải do lỗi của vợ chồng ông bà. Nay ông bà đã có GCNQSD đất đối với toàn bộ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng nên ông bà đề nghị tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, không chấp nhận trả lại tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên toà nhận xét quá trình tiến H1nh tố tụng, xét xử vụ án, Toà án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự có ý thức chấp H1nh pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 398, Điều 401 Bộ luật dân sự. Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Triệu P, buộc vợ chồng ông Trần Mạnh Đ - Bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho vợ chồng ông Phí Triệu P - bà Nguyễn Thị H1 số tiền cọc 500.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phí Triệu P về việc đòi trả lãi suất trên số tiền cọc.

- Về án phí: Vợ chồng ông Trần Mạnh Đ - Bà Nguyễn Thị H phải liên đới nộp 24.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Phí Triệu P về việc đòi lại tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đôi bên đã ký kết, Tòa án thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc (đòi tiền cọc) là đúng quy định. Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 18/5/2022, việc ông P nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 03/01/2023 là trong thời hiệu khởi kiện.

[2]. Xem xét về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ban đầu, ngoài yêu cầu vợ chồng ông Đ trả tiền cọc 500.000.000đ, ông P còn yêu cầu tính lãi suất của số tiền này kể từ ngày vợ chồng ông Đ vi phạm thời hạn đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa, vợ chồng ông P không yêu cầu tính lãi suất, chỉ yêu cầu đòi lại tiền cọc. Xét việc rút yêu cầu đòi tiền lãi của số tiền cọc là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận, cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất của số tiền cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xem xét yêu cầu của ông P về việc buộc vợ chồng ông Đ trả số tiền cọc 500.000.000đ: Căn cứ lời khai của phía nguyên đơn là vợ chồng ông P và tài liệu, chứng cứ nộp kèm theo là hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/5/2022, đồng thời được phía bị đơn là vợ chồng ông Đ - bà H thừa nhận, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: ngày 18/5/2022, vợ chồng ông P và vợ chồng ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện vợ chồng ông P đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ. Theo hợp đồng thì vợ chồng ông P đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho vợ chồng ông Đ để nhận chuyển nhượng thửa đất số 02, mảnh trích đo số 20, diện tích 5816,6m^2 (trong đó 70m^2 là đất thổ cư), hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.700.000.000. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, bên chuyển nhượng (vợ chồng ông Đ) phải bàn giao sổ đỏ cho bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng ông P) và nhận số tiền còn lại. Nếu quá 2 tháng mà chưa lấy được sổ thì hai bên cùng thỏa thuận. Ngoài ra, hợp đồng còn thể hiện bên chuyển nhượng cam kết tài sản sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của mình, không có tranh chấp, đồng thời thỏa thuận về phạt cọc, mất cọc nếu có vi phạm.

Tuy nhiên, đến tháng 01/2023, vợ chồng ông Đ không thực hiện được việc bàn giao giấy tờ đất cho vợ chồng ông P nên ông P nộp đơn khởi kiện đòi lại tiền cọc. Mặc dù cho đến nay, ông Đ đã được cấp GCN QSD đất đối với diện thích đất thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông P vẫn yêu cầu đòi lại tiền cọc mà không chấp nhận tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc do hai bên xác lập ngày 18/5/2022 và các tài liệu chứng cứ là các Giấy chứng nhận quyền sử đất mà ông Đ xuất trình, đồng thời, căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thế thì thấy, thông tin về thửa đất chuyển nhượng mà phía ông Đ đưa ra (nêu trong hợp đồng) là không chính xác. Cụ thể ghi thửa đất chuyển nhượng là thửa số 02, mảnh trích đo số 20, diện tích 5816,6m^2 (trong đó 70m^2 là đất thổ cư) và còn có cam kết tài sản sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của

mình, không có tranh chấp dẫn đến việc bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng ông P) hiểu sai lệch về đối tượng của hợp đồng, cho rằng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng là 1 thửa và thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc. Trên thực tế thì tại thời điểm đó, toàn bộ diện tích mà vợ chồng ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ mà thuộc quyền sử dụng của bố đẻ và em trai ông Đ (cụ thể là, đất rừng đang thuộc quyền sử dụng của bố đẻ ông Đ, đất ở đang thuộc quyền sử dụng của em trai ông Đ), đồng thời không cùng 1 thửa. Ngày 03/02/2023, ông Trần Minh Thao (bố đẻ ông Đ) mới có hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất cho ông Đ thửa đất số 564, tờ bản đồ số 6, diện tích 5635m^2 đất rừng sản xuất; ngày 20/3/2023, ông Trần Minh Đăng (là em trai ông Đ) mới mới có hợp đồng tặng ông Đ thửa đất số 557, tờ bản đồ số 6 với diện tích 70m^2 đất ở nông thôn.

Đến nay, mặc dù ông Đ đã được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho nhưng không phải cùng một thửa đất như thỏa thuận khi nhận đặt cọc mà là 2 thửa, nằm trong 2 GCNQSD đất khác nhau, mặt khác, vợ chồng ông Đ còn vi phạm thời hạn đặt cọc theo hợp đồng, không thực hiện xong thủ tục giấy tờ về quyền sử dụng của mình trong thời hạn 2 tháng nhưng cũng không chủ động thỏa thuận với ông P để gia hạn, thậm chí cũng không hợp tác thỏa thuận khi ông P liên lạc (ông P nhắn tin, gọi điện nhưng ông Đ không trả lời). Bên cạnh đó, xem xét về hiệu lực của hợp đồng, mặc dù đương sự không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cũng không đưa ra yêu cầu công nhận hợp đồng nhưng căn cứ nội dung của hợp đồng đặt cọc mà đôi bên ký kết, như đã phân tích ở trên, có căn cứ để xác định hợp đồng này có dấu hiệu của giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự. Vì vậy, yêu cầu đòi lại tiền cọc của ông P là có căn cứ, cần buộc vợ chồng ông Đ – bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông P – bà H1 số tiền cọc là 500.000.000đ theo quy định tại Điều 328, 351, 275, 288 – Bộ luật dân sự. Vợ chồng ông P không yêu cầu tiền phạt cọc, không yêu cầu về nghĩa vụ bồi thường nên không đặt ra xem xét.

[4]Về án phí: Do yêu cầu của ông P được chấp nhận, mặt khác phía bị đơn không thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên vợ chồng ông Đ – bà H phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 275; Điều 288; Điều 328, 351 của Bộ luật dân sự; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Triệu P, buộc vợ chồng ông Trần Mạnh Đ – Bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho vợ chồng ông Phí Triệu P – Bà Nguyễn Thị H1 số tiền cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phí Triệu P về việc đòi trả lãi suất trên số tiền cọc.

3/ Về Án phí: Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh Đ – Bà Nguyễn Thị H phải liên đới nộp 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phí Triệu P số tiền 12.580.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009019 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi H1nh án dân sự huyện Hiệp Hòa.

3/ Về lãi suất chậm thi H1nh án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi H1nh án của người được thi H1nh án cho đến khi thi H1nh án xong, bên phải thi H1nh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi H1nh án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án,quyết định được thi H1nh theo quy định tại điều 2 luật thi H1nh án dân sự thì người được thi H1nh án dân sự, người phải thi H1nh án dân sự có quyền thỏa thuận thi H1nh án, quyền yêu cầu thi H1nh án, tự nguyện thi H1nh án hoặc bị cưỡng chế thi H1nh án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 luật thi H1nh án dân sự; thời hiệu thi H1nh án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi H1nh án dân sự.

Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bắc Giang*
- *VKSND tỉnh Bắc Giang*
- *VKSND huyện Yên Thế*
- *Chi cục THA DS Yên Thế*
- *Các đương sự*
- *Lưu hồ sơ*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Mạnh Hà