TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHONG ĐIỀN** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày: 08 - 5 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**

2. Ông **Bùi Văn Ba**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Đinh Thanh Thảo**, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 28/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông **Võ Thành T**, sinh năm 1987. ĐKTT: Số 134 Khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: Số 29 ấp Phụng Lợi, thị trấn Thạnh An, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

* **Bị đơn**: Bà **Võ Thị Đ**, sinh năm 1949. Nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã G huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Võ Thành T trình bày: Vào ngày 09/4/2018, ông T có thỏa thuận mua 01 phần đất của bà Võ Thị Đ chiều ngang 4,5 mét chiều dài 27 mét, tổng diện tích khoảng 121,5 m^2, giá thỏa thuận là 90.000.000 đồng, loại đất là trồng cây lâu năm thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 02914 do UBND thành phố C cấp ngày 12/11/1999 đứng tên bà Võ Thị Đ. Hai bên có lập Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2018, ông T đã trả tiền cọc là 50.000.000 đồng; thỏa thuận sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại là 40.000.000 đồng. Sau khi mua đất, ông T cất nhà trên đất để ở khoảng

hơn 02 năm. Khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chuyên môn yêu cầu phải dỡ nhà địa chính mới đồng ý đo đạc tách giấy do đây là đất trồng cây lâu năm nên ông T đã dỡ nhà để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc xong phần đất ông T nhận chuyển nhượng của bà Đ chỉ có diện tích 120m^2 không đủ tách. Vì vậy ngày 13/10/2019, ông T có tiếp tục mua thêm 30m^2 đất của bà Đ với giá 30.000.000 đồng để đủ diện tích tách thửa đất, ông T đã đặt cọc 15.000.000 đồng, hai bên có ký giấy giao và nhận tiền cọc đất ngày 13/10/2019. Ngày 14/6/2020, ông T có đưa thêm cho bà Đ 5.000.000 đồng có lập biên nhận tiền.

Sau đó chồng bà Đ là ông Phạm Văn T1 mất, ông T và bà Đ đã 03 lần ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng làm không được vì bà Đ không kêu đủ các con của bà Đ về để làm thủ tục nhường quyền thừa kế.

Nay ông T không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán đất nữa mà ông yêu cầu bà Đ phải trả cho ông số tiền cọc là 70.000.000 đồng, và tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng.

Bị đơn – bà Võ Thị Đ trình bày: Trong biên bản hòa giải lần thứ nhất bà Đ thống nhất việc bà có chuyển nhượng đất cho ông Võ Thành T, bà chỉ nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng chứ không phải 70.000.000 đồng như ông T trình bày. Tuy nhiên, đến lần hòa giải thứ hai bà Đ thay đổi lời khai, bà cho rằng giữa bà và ông Võ Thành T không có bất cứ một giao dịch về đất đai nào nên bà cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T. Bà chỉ bán đất cho cha của ông T là ông Võ Văn P. Bà Đ thừa nhận bà có ký vào Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2018, giấy giao và nhận tiền cọc đất ngày 13/10/2019, biên nhận tiền ngày 14/6/2020 nhưng bà không có nhận tiền, bà không biết lý do tại sao bà lại ký tên vào các biên nhận đó.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến trình bày của đương sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2024, ông Võ Thành T yêu cầu bà Võ Thị Đ trả số tiền đặt cọc mua đất và tiền phạt cọc. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có nơi cư trú tại huyện P nên Tòa án nhân dân huyện

Phong Điền thụ lý giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Võ Thị Đ được triệu tập hợp lệ hai lần đến Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ để tham gia giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không lý do. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Ông Võ Thành T cho rằng vào ngày 09/4/2018 và 13/10/2019 giữa ông và bà Võ Thị Đ có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán đất. Các bên giao dịch phần đất thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02941 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 12/11/1999 cho bà Võ Thị Đ. Đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất ông T đã đưa cho bà Đ số tiền cọc là 70.000.000 đồng cụ thể ngày 09/4/2018 giao 50.000.000 đồng, ngày 13/10/2019 giao 15.000.000 đồng, ngày 14/6/2020 giao 5.000.000 đồng. Các lần giao tiền cọc giữa ông T và bà Đ đều có làm giấy tờ và bà Đ đều ký tên. Bà Đ thừa nhận các chữ ký và viết tên trong Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2018, giấy giao và nhận tiền cọc đất ngày 13/10/2019, biên nhận tiền ngày 14/6/2020 là của bà. Theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh. Trong biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2024, bà Đ thừa nhận giữa bà Đ và ông T có giao dịch mua bán đất ngày 09/4/2018 như ông T trình bày, nhưng bà chỉ thừa nhận số tiền cọc bà đã nhận từ ông T là 50.000.000 đồng. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2024, bà Đ lại cho rằng bà không có giao dịch mua bán đất với ông T mà chỉ mua bán đất với cha ông T là ông Võ Văn P. Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh như sau "...Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho sự phản đối đó...". Bà Đ trình bày như vậy nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình nên lời trình bày của bà Đ nêu trên là không có căn cứ.

[4] Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2018, giấy giao và nhận tiền cọc đất ngày 13/10/2019 các bên giao dịch là phần đất thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02941 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 12/11/1999 cho bà Võ Thị Đ. Đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ trình bày hiện nay phần đất này đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15922 do Sở tài nguyên môi trường

thành phố C cấp ngày 25/9/2018 cho bà. Sau đó bà đã tặng cho phần đất này cho con bà là Phạm Thị N, ngày 17/11/2021, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B đã điều chỉnh phần đất này sang tên bà N nên hiện nay phần đất này không còn đứng tên bà. Hội đồng xét xử xét thấy, hiện nay việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà Đ không thể thực hiện được do bà Đ không còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất cho ông T dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại tiền cọc là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng, vào ngày 21/3/2024 nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này đối với bị đơn nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

[6] Về chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu án phí 5% tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện nhưng được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 398, Điều 404 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự;

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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T đối với số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T đối với bà Võ Thị Đ số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền đất được xác lập ngày 09/4/2018 và ngày 13/10/2019 giữa ông Võ Thành T và bà Võ Thị Đ (các bên giao dịch là phần đất thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 12, loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02941 do UBND thành phố C (cũ) cấp ngày 12/11/1999

cho bà Võ Thị Đ. Ngày 17/11/2021, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B đã điều chỉnh phần đất này sang tên bà Phạm Thị N) vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành T số tiền (tiền đặt cọc) là 70.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Võ Thị Đ. Ông T được nhận lại 3.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu 0006126 ngày 17/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu HS (2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thanh Hải	**Bùi Văn Ba**	**Nguyễn Tiến Thịnh**