TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU,** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 269/2022/DS-ST
Ngày 27– 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Hồng Xuyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Kha

Bà V Thị Mỹ Linh

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Thắm - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 376/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 300/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy H; Sinh năm: 1992; Địa chỉ: 144B, Lý Thường K, Khóm B, Phường S, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị O; Sinh năm: 1980; Địa chỉ: Ấp N, xã T, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Tuấn V. Sinh năm: 1991. Địa chỉ: Số 144B, đường Lý Thường K, Khóm B, Phường S, tp. C. (Vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Ông Trương Văn Th, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp N, xã T, thành phố C (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy H trình bày:* Ngày 16/12/2021 tôi và chị O có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là "đất giáp lộ ngang 16m, dài 35m + tóp hậu 11m + bảo lưu và sở hữu mặt ven sông giáp lộ ngang 16m" với tổng số tiền là 520.000.000đ. Khi mua chị O nói đất chị được thừa kế chưa được cấp giấy chứng nhận. Tôi đặt cọc trước là 60.000.000đ, còn lại 460.000.000đ sẽ đưa đủ cho chị O khi chị O chuyển nhượng giấy chủ quyền sử dụng đất trong 60 ngày kể từ ngày chị O nhận cọc. Sau đó khoảng cuối tháng 02/2022 khi đã quá thời hạn 60 ngày nêu trên thì chị O báo

với tôi là xin gia hạn thêm do làm giấy chủ quyền chưa xong, đồng thời lúc này chị O mới cho tôi biết là đất không phải của chị O mà là đất chị O mua từ một chủ khác và bán lại cho tôi. Tôi cũng đồng ý gia hạn cho chị O thêm 01 tháng nữa để có thể làm xong giấy chủ quyền nhưng đến tận đầu tháng 6/2022 chị O mới gửi cho tôi hình chụp của bản vẻ tách thửa đất mà tôi mua. Sau khi kiểm tra các ranh giới của đất thì phần ranh giới tóp hậu đất chỉ còn là 10m thay vì theo giấy đặt cọc là 11m. Tôi có đề nghị chị O làm lại giấy chủ quyền theo đúng kích thước ban đầu đã thỏa thuận trong hợp đồng là tóp hậu 11m nhưng chị O không đồng ý. Tôi có liên hệ thỏa thuận với chị O để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc hoặc giảm tiền mua đất do diện tích thiếu 01m so với thỏa thuận đặt cọc nhưng chị O đều không đồng ý. Việc thỏa thuận chênh lệch giá đất giữa anh V và chị O tôi hoàn toàn không biết. Tôi chỉ đứng ra thỏa thuận và giao tiền với chị O, khi đó chị O nói đất là của chị O và thỏa thuận chuyển nhượng với giá 520.000.000đ, đặt cọc trước là 60.000.000đ. Hiện theo hợp đồng đã quá hạn và kích thước đất không đúng như thỏa thuận. Do chị O vi phạm hợp đồng đặt cọc nên nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Trần Thị O phải bồi thường gấp 2 lần số tiền tôi đã đặt cọc là 60.000.000đ theo đúng hợp đồng đã thỏa thuận ký ngày 16/12/2021, với tổng số tiền là 120.000.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc chị Trần Thị O trả lại số tiền đã nhận là 60.000.000đ, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai, biên bản ghi lời trình bày ngày 29/7/2022 và ngày 05/9/2022 và được bổ sung tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị O trình bày:* Ngày 16/12/2021 tôi và phía chị H có ký Hợp đồng đặt cọc như chị H trình bày, tuy nhiên việc mua bán đất là do bà Tâm và ông V liên hệ mai mối, tôi có chị bạn là bà Đoan bán đất với giá 37 triệu đồng/mét nên tôi định mua đi bán lại với giá 38 triệu đồng/met để kiếm lời, còn ông V bán lại cho em dâu của V là chị H với giá 40 triệu đồng/met. Sau khi thỏa thuận xong ông V nhờ bên tôi nhận luôn phần tiền của ông V bán được hẹn gặp bên chị H xem đất được thì chị H đặt cọc. Bên chị H có yêu cầu đặt cọc phải có trưởng ấp hoặc phó ấp thì bên tôi cũng đồng ý. Do thỏa thuận được với bên chị H nên sáng ngày 16/12/2021, tôi và chị Đoan mới thỏa thuận đặt cọc để tôi được chuyển nhượng phần đất trên. Chiều ngày 16/12/2021 ông V dẫn vợ chồng chị H vô xem đất thì chị H có hỏi tôi đất ngang dài bao nhiêu tôi có nói ngang mặt tiền là 16m, dài vô 35m, hậu là 10m nhưng tôi chỉ tính 13m ngang thì được bên chị H đồng ý mua và đến nhà phó ấp ký hợp đồng đặt cọc, ông V là người viết hợp đồng xong đọc lên thì bên tôi không đồng ý là hậu ngang 10m nhưng ông V ghi là 11m, bà Tâm có yêu cầu ông V viết lại nhưng ông V có công chuyện đi gấp nên không có viết lại. Khi đó có ông Th và chị Tâm chứng kiến. Sau khi giao tiền đặt cọc 60.000.000đ, chị H về còn ông V ở lại nhận phần tiền bán được chênh lệch là 25 triệu đồng tại nhà chú Th, có chú Th và chị Tâm nhìn thấy. Trong thời gian làm giấy tờ do ảnh hưởng dịch bệnh, phía ông V và chị H có nhờ bên tôi giới thiệu bán lại đất với giá 600 triệu đồng. Khoảng giữa tháng 5/2022 khi sổ đã làm rồi, tôi báo H hay thì H nói để nói với V, bên V yêu cầu tôi cung cấp bản vẽ và V lấy bản vẽ đăng lên mạng bán. Khi đó, tôi mới hỏi H tính sau thì H nói không đúng như Hợp đồng, H không mua đòi tôi phải trả gấp đôi tiền cọc. Do thủ

tục tôi đã làm đầy đủ, phía H không chịu mua nên phải chịu mất tiền đặt cọc. Tôi không đồng ý với yêu cầu bồi thường tiền cọc của chị H. Tại phiên tòa, bà O thống nhất với nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và thống nhất trả cho bà H số tiền 60.000.000đ.

Tại bản tự khai và Biên bản ghi lời trình bày của đương sự ngày 05/9/2022, được bổ sung tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn V trình bày: Thời gian trước ngày 16/12/2021 tôi có biết chị O có lô đất thuộc ấp 5, xã Tân Thành nhưng chưa làm giấy chủ quyền và có nhờ chú Trương Văn Th là phó ấp xác nhận đúng là đất của chị O. Vì thế tôi đã môi giới và giới thiệu cho chị H mua lô đất trên với diện tích theo thỏa thuận là giáp lộ 3m5 ngang 16m, dài 35m, hậu tóp lại 11 mét, đất thuộc ấp 5, xã Tân Thành, tôi đã đo lại thực tế rồi giới thiệu cho H. Hai bên thống nhất nên đi đến ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021, hợp đồng đặt cọc do tôi viết, về diện tích thỏa thuận và thời gian thực hiện như Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 thể hiện. Không có việc diện tích ghi sai là tóp hậu 10m thành 11m như chị O trình bày. Sau đó hết thời hạn 60 ngày là ngày 16/02/2022, chị O có xin gia hạn thêm 30 ngày để hoàn thành giao sổ, tôi có nói lại với H và được H đồng ý. Tuy nhiên chị O vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận. Đến đầu tháng 6/2022 chị O mới gởi bản vẽ trích lục bản đồ địa chính, theo đó phần chiều dài hậu chỉ 10m (tức thiếu 01m so với hợp đồng đặt cọc). Ngay sau khi nhận được bản vẻ từ chị Tâm gởi thì thấy diện tích không đúng như thỏa thuận, thấy việc mua bán không suông sẻ nên tôi có đăng lên mạng bán, định kiếm miếng đất khác giới thiệu lại cho H. Việc tôi đăng do tự tôi đăng, H không biết. Lúc đó H có nói với tôi là đất không phải của chị O nên tôi mới biết. Việc quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của chị O nhưng chị O nói là của chị và đứng ra mua bán nhận tiền đặt cọc và nhờ chú phó ấp xác nhận đất của chị O và ký chứng kiến là chị O không đúng và có hành vi lừa gạt để người khác tin tưởng giao tiền. Do chị O không có chủ quyền sử dụng đất nhưng lại đứng ra ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc nên chị O phải trả lại tiền cọc và bồi thường theo Hợp đồng đặt cọc đã ký. Đối với số tiền 25.000.000đ tôi đã nhận từ chị O là tiền hoa hồng tôi được nhận do giới thiệu mua bán đất. Tôi đã giới thiệu xong, còn việc không mua bán được là do hai bên nên tôi không đồng ý trả lại số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, bị đơn là bà Trần Thị O có nơi cư trú tại Ấp 5, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Tuấn V đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai mà ông V vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông V là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu, nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị O trả số tiền cọc là 60.000.000đ và tiền phạt cọc là 60.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 16/12/2021. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền 60.000.000đ ngoài ra không yêu cầu gì khác. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[4] Về nội dung tranh chấp: Để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, ngày 16/12/2021, giữa chị Nguyễn Thúy H và chị Trần Thị O ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có sự chứng kiến của ông Trương Văn Th là Phó trưởng ấp Ấp 5, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau.

Xét về chủ thể và nội dung của Hợp đồng nêu trên giữa các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện nên không trái với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, xét nội dung về đối tượng mà các bên hướng tới để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là phần đất tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau thì phần đất này tại thời điểm ký kết hợp đồng là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kiều Đoan, vào ngày 16/12/2021 bà O và bà Đoan mới chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm này bà Đoan cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 19/7/2022 bà Đoan mới được cấp quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 545395, thửa số 441, tờ bản đồ số 5, diện tích 446,4m2 đất trồng cây lâu năm. Như vậy, do tại thời điểm bà O và bà H thỏa thuận giao dịch đặt cọc thì thửa đất nêu trên bà O chưa được cấp Giấy chứng nhận và chưa được quyền sử dụng đất nên hai bên không xác định được số thửa, diện tích, loại đất chuyển nhượng và khi thỏa thuận diện tích không xác định chính xác độ dài các cạnh như bản vẽ địa chính thể hiện nên khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có sự chênh lệch về số đo so với hợp đồng và thời gian thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận không đảm bảo theo thỏa thuận, dẫn đến tranh chấp giữa các bên và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bà H cho rằng khi giao dịch đặt cọc bà O nói đất do bà ngoại bà O để lại nên chưa làm giấy chứng nhận; đối với bà O thì cho rằng khi giao dịch đặt cọc có nói "đất là của bà chị bán lấy tiền chênh lệch kiếm lời". Xét các bên trình bày không thống nhất và cũng không có chứng cứ gì chứng minh, tuy nhiên cả hai đều xác định tại thời điểm đặt cọc là ngày 16/12/2021 và cho đến thời điểm xét xử, bà O vẫn chưa được sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên, vấn đề này được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh. Do bà O chưa được sở hữu quyền sử dụng đất

nhưng các bên lại thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái với quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 và khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, thuộc trường hợp quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa các bên bị vô hiệu. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 60.000.000đ ngoài ra không có yêu cầu gì khác và bị đơn cũng thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Như phân tích trên, hợp đồng bị vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá phần đất. Do nhận định các bên tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, chưa tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, bà O hoàn trả lại tiền đã nhận như nhận định trên nên không cần thiết phải tiến hành đo đạc, thẩm định, và định giá phần đất.

[5] Đối với số tiền 25.000.000đ ông Nguyễn Tuấn V đã nhận, quá trình giải quyết vụ án bà O có đặt ra yêu cầu trường hợp buộc bà phải trả tiền đặt cọc thì bà yêu cầu ông V phải trả lại số tiền này; bà H xác định khi thỏa thuận đặt cọc bà O là người trực tiếp ký hợp đồng và nhận tiền nên bà O có trách nhiệm, còn việc thỏa thuận giữa bà O và ông V bà hoàn toàn không biết. Đối với ông V xác định số tiền ông nhận là tiền mai mối chỗ bà H và bà O giao dịch mua bán nên không đồng ý trả. Xét thấy việc giao dịch đặt cọc là thỏa thuận giữa bà H và bà O, bà O là người trực tiếp nhận số tiền 60.000.000đ từ bà H, do giao dịch bị vô hiệu nên bà O phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho bà H. Còn việc giao nhận số tiền nêu trên là thỏa thuận riêng giữa bà O và ông V. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 186, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, Điều 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 168, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa bà Nguyễn Thúy H và bà Trần Thị O là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị O có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thúy H số tiền là 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thúy H có đơn yêu cầu thi hành án, bà Trần Thị O không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị O phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 3.000.000 đồng (chưa nộp).

Bà Nguyễn Thúy H không phải chịu. Bà H đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001715 ngày 12/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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.

Bà H, bà O có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông V có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

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

Phạm Hồng Xuyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Hồng Xuyên