

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 04-01-2022

*Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Thu Hà

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Mạc Thị Thanh Bình

2. Ông Phạm Xuân Đính

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hạnh - Cán bộ tòa án nhân dân huyện Chơn Thành.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân Dân huyện Chơn Thành tham dự phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 04 tháng 01 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị Q, sinh năm: 1991, địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp 3B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn : Anh Đinh Trọng V, sinh năm: 1986, địa chỉ cư trú tại: Tổ 6a, ấp 2, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Lê Quang V1, sinh năm 1986, địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Chị Đỗ Thị T, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ 6A, ấp 2, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Trần Thị Q trình bày:

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, chị Q có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 2364, tờ bản đồ số 6, diện tích 249,2 m² (có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 7, xã Minh Hưng, Chơn Thành, Bình Phước của anh Đinh Trọng V với giá chuyển nhượng là 1.055.000.000 đồng, theo đó 2 bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, nguồn tiền đặt cọc là tiền của vợ chồng chị Q và anh Lê Quang V1, chị Q đã giao đủ số tiền đặt cọc cho anh Đinh Trọng V và hai bên hẹn thời gian ngày 3/7/2021 ngày sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và chị Q sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho anh Đinh Trọng V. Đến ngày 3/7/2021 thì hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do anh Đinh Trọng V không cung cấp đầy đủ giấy tờ như nội dung của Hợp đồng đặt cọc là thiếu trích lục thửa đất, sợ có tranh chấp nên chị Q yêu cầu phải có trích lục thì anh Đinh Trọng V không đồng ý. Do vậy, chị Q không tiếp tục gia hạn việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị Q cho rằng anh Đinh Trọng V vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu giải quyết buộc anh Đinh Trọng V phải trả cọc số tiền 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng, tổng số tiền anh V phải trả là 200.000.000 đồng.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Đinh Trọng V trình bày:

Vào thời gian đầu tháng 5 năm 2021, anh Đinh Trọng V thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 2364, tờ bản đồ số 6, diện tích 249,2 m² (có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 7, xã Minh Hưng, Chơn Thành, Bình Phước của ông Trần Văn Hoàn và bà Trần Thu Hà. Đến ngày 24/6/2021 bà Trần Thị Cúc (người được ông Hoàn, bà Hà ủy quyền vào ngày 19/6/2021 cho toàn quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đã tiến hành ký kết hợp đồng ủy quyền cho anh Đinh Trọng V tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quỳnh toàn quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, anh Đinh Trọng V có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho chị Trần Thị Q với giá chuyển nhượng là 1.055.000.000 đồng, theo đó 2 bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Đinh Trọng V đã nhận cọc từ chị Q số tiền 100.000.000 đồng và hai bên hẹn thời gian ngày 3/7/2021 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Tuy nhiên, vào ngày 2/7/2021 anh V đã báo qua điện thoại với chị Q là chưa có trích lục thửa đất ngày 8/7/2021 mới có trích lục thì phía chị Q đề xuất gia hạn đến ngày 8/7/2021 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhưng anh Đinh Trọng V trả lời nếu Văn phòng công chứng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 3/7/2021 vẫn ký kết hợp đồng, còn nếu không đồng ý ký thì dời đến ngày 8/7/2021. Ngày 3/7/2021 thì hai bên đã đến Văn phòng công chứng nhưng chị Q không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 5/7/2021 thì anh V thông báo chị Q hạn chót ngày 8/7/2021 phải ký kết hợp đồng, đến ngày 8/7/2021 thì chị Q không đến ký hợp đồng như vậy chị Q phải chịu mất tiền cọc vì việc không có trích lục thửa đất thì không ảnh hưởng đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2021 thì chị Q không đến Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng, do vậy chị Q không thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận đặt cọc thì chị Q

phải bị mất cọc, anh Đinh Trọng V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Q.

[3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Quang V1 trình bày:

Ông Vinh thống nhất như trình bày của vợ là chị Trần Thị Q, yêu cầu anh Đinh Trọng V phải trả cho vợ chồng ông Lê Quang V1, bà Trần Thị Q số tiền cọc 100.000.000đồng và bồi thường cọc 100.000.000đồng và không trình bày nội dung nào khác.

[4]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị T trình bày:

Chị Thu thống nhất như trình bày của anh Đinh Trọng V vì mặc dù anh Đinh Trọng V thực hiện giao dịch với chị Q nhưng tài sản là của chung vợ chồng nên chị Thu không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị Q.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào khác.
- Bị đơn không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào khác.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến:

+ *Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:* Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:* Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm ở những nội dung sau: Tuân thủ đúng quy định pháp luật về nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, sự có mặt của các thành viên HĐXX và thư ký phiên tòa là đúng quy định pháp luật.

+ *Về nội dung:* Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 131, 407, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 (khoản 4 Điều 27) của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 03/6/2021 giữa bà Trần Thị Q và ông Đinh Trọng V là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q. Buộc ông Đinh Trọng V, bà Đỗ Thị T phải liên đới trả lại cho bà Trần Thị Q số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q về việc yêu cầu bồi thường tiền cọc đối với ông Đinh Trọng V với số tiền 100.000.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đinh Trọng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nguyên đơn bà Trần Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng bà Quỳnh đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật:* Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trần Thị Q yêu cầu anh Đinh Trọng V phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc do vi phạm thỏa thuận là 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền:* Tại thời điểm thụ lý, bị đơn anh Đinh Trọng V đang cư trú tại huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. *Xét yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc của nguyên đơn:*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất: Vào ngày 3 tháng 6 năm 2021, chị Trần Thị Q và anh Đinh Trọng V ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 2364, tờ bản đồ số 6, diện tích 249,2 m² (có 100m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 7, xã Minh Hưng, Chơn Thành, Bình Phước mang tên ông Trần Văn Hoàn và bà Trần Thu Hà, với giá chuyển nhượng là 1.055.000.000 đồng, theo đó 2 bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Đinh Trọng V đã nhận đủ số tiền với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về thời gian bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phương thức thanh toán, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Như vậy, việc anh V có nhận của chị Q số tiền cọc 100.000.000 đồng sự thật, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hiệu lực của Hợp đồng: tại thời điểm ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vào ngày 03/6/2021 đối với thửa đất số 2364, tờ bản đồ số 6, diện tích 249,2 m² (có 100m² đất thổ cư) thì anh Đinh Trọng V chưa có quyền của chủ sử dụng đất, chưa được chủ sử dụng đất ủy quyền để thực hiện việc chuyển nhượng. Do vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 giữa chị Trần Thị Q và anh Đinh Trọng V đã bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của chị Q về việc buộc anh Đinh Trọng V phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng có cơ sở để chấp nhận.

Về nghĩa vụ liên đới: Xét thấy, anh Đinh Trọng V và chị Đỗ Thị T thống nhất khoản tiền nhận cọc của chị Q được sử dụng chung trong gia đình. Do đó,

cần buộc chị Đỗ Thị T có nghĩa vụ liên đới cùng anh Đinh Trọng V trả lại cho vợ chồng chị Q, anh Lê Quang V1 số tiền 100.000.000đồng.

[2.2]. *Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:*

Theo ý kiến của chị Q thì tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, anh Đinh Trọng V phải cung cấp trích lục thửa đất nhưng anh V không cung cấp được nên anh V phải chịu phạt cọc. Phía anh Đinh Trọng V thống nhất cho rằng, theo nội dung hợp đồng ngày 03/6/2021 thể hiện “*Bên A bao đất không tranh chấp, phải cung cấp giấy tờ và trích lục cho bên B, do tình hình dịch bệnh không đúng ngày công chứng thì 2 bên tự thương lượng ngày công chứng*” nhưng không quy định rõ ngày nào phải có trích lục do vậy anh không có lỗi, nên không đồng ý phạt cọc. Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Thành thì vào ngày 24/6/2021 anh Đinh Trọng V được ủy quyền làm thủ tục trích lục bản đồ địa chính thửa đất được hẹn nhận kết quả vào lúc 15 giờ ngày 01/7/2021, tuy nhiên do lượng hồ sơ nhiều nên nhân viên đã hẹn ngày 8/7/2021 trả kết quả. Như vậy, việc chưa có trích lục bản đồ địa chính thửa đất đúng thời hạn là do nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi chủ quan của anh Đinh Trọng V.

Tuy nhiên, khi ký kết Hợp đồng, nguyên đơn chị Trần Thị Q cũng biết được thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng không phải thuộc sở hữu hợp pháp của anh Đinh Trọng V nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng. Phía anh Đinh Trọng V cũng chưa có quyền của chủ sử dụng vì anh Đinh Trọng V mới thỏa thuận đặt cọc với chủ sử dụng đất và thỏa thuận đặt cọc này chưa được thực hiện xong. Như đã nhận định tại mục [2.1] thì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết. Vì vậy, trong giao dịch này các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu nên yêu cầu phạt cọc của chị Q là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5]. Tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. **Về án phí:** Bị đơn anh Đinh Trọng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là $100.000.000\text{đồng} \times 5\% = 5.000.000$ đồng (năm triệu đồng). Nguyên đơn chị Trần Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là $100.000.000\text{đồng} \times 5\% = 5.000.000$ đồng (năm triệu đồng) được trừ vào tiền tạm ứng 5.000.000 đồng chị Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011537 ngày 26 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 266; 267, 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc theo giấy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 03/6/2021 giữa chị Trần Thị Q và anh Đinh Trọng V vô hiệu.

Buộc anh Đinh Trọng V và chị Đỗ Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị Q, anh Lê Quang V1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Q về việc phạt cọc 100.000.000 đồng đối với anh Đinh Trọng V.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị Q phải chịu 5.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số số 0011537 ngày 26/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành.

Anh Đinh Trọng V và chị Đỗ Thị T phải chịu 5.000.000đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BP;
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Chu Thị Thu Hà