

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAM LÂM
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số:31/2024/DS-ST
Ngày 30 tháng 08 năm 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 CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HÒA**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Được

Các Hội thẩm nhân dân:1/ Ông Huỳnh Quốc Dũng

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Y Khù - Thư ký tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023, Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 15/TB-TLBSVA ngày 17/4/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 07/2024/TB-TA ngày 02/8/2024 và Thông báo chuyển ngày xét xử số 16/2024/TB-TA ngày 19/8/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1984; Địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1979; địa chỉ: B N, phường P, TP N, tỉnh Khánh Hòa. Ông V có mặt.

*Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1979 và bà Lê Thị Hoàng N1, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà N1 là ông Phạm Thái H, sinh năm 1979; địa chỉ: VPLS P, TDP B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Ông H có mặt

*Người làm chứng: Ông Huỳnh Hải T1, sinh năm 1974, Giám đốc C; Địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Ông T1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V trình bày:

Ngày 31/3/2022, bà Nguyễn Thị Hồng N và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 cùng ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Vợ chồng ông T, N1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 13, diện tích 780,9 m², tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho bà N.

Theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T cam kết tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của mình, không có tranh chấp với người khác, đồng thời thoả thuận thời hạn đặt cọc từ 31/3/2022 đến hết 30/4/2022, vợ chồng ông T giao nhà và đất cho bên nguyên đơn (bên mua), còn những vật dụng khác ông T sử dụng. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển toàn bộ tiền cọc 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) cho ông T, thì liên tục sau đó ông T thường xuyên điện thoại đề nghị dỡ hệ thống mái vòm tôn mặt tiền và bên hông nhà, mặc dù đây là một phần gắn liền với nhà và đất mà trước đó đã cam kết bàn giao. Bà N không đồng ý, hai bên nói qua lại và ông T thông báo không đồng ý bán nữa. Khi được ông T thông báo không bán nữa thì bà N cũng thông báo không đồng ý mua nữa.

Khi quá thời hạn thoả thuận đặt cọc thanh toán bà N yêu cầu được nhận lại tiền cọc thì vợ chồng ông T viện lý do bà N không thực hiện thanh toán nên mất cọc. Ông T là người đề nghị không bán nữa và bà N cũng đã đồng ý, thực tế hai bên đã xác nhận bằng miệng với nhau.

Bà N và ông T đã thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc bằng lời nói và vì thế theo quy định của pháp luật dân sự thì thoả thuận này có hiệu lực pháp luật, hai bên phải có trách nhiệm với thoả thuận này.

Ngày 10/4/2024, sau khi tham gia tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải đối với M trích đo địa chính số 05-2024, hệ tọa độ VN 2000, tờ bản đồ số 13, thửa số 295, biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản và các bản ảnh chụp tại hiện trường, đại diện cho nguyên đơn có ý kiến bổ sung như sau:

-Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc với diện tích nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 780,9m² và thoả thuận không có tranh chấp, tuy nhiên theo hiện trạng đo vẽ thực tế thì diện tích chỉ là 771,9m², phần diện tích nằm ngoài hiện trạng là 8,9m² thuộc các thửa bên cạnh là 109, 267, 268. Do đó, ngay từ đầu bị đơn không đã không có đủ diện tích để bán cho nguyên đơn theo thoả thuận và hoàn toàn có khả năng xảy ra tranh chấp với các thửa bên cạnh.

-Biên bản thẩm định và bản ảnh thể hiện rõ, diện tích mái vòm che trước sân nhà có diện tích 39,8m² được gắn cố định chắc chắn vào tường bên hông nhà bằng pas, hệ thống trụ đỡ bằng cọc thép chôn chặt xuống đất và có đổ bê tông xi măng để

chôn cọc cho chắc chắn. Do đó, phần mái che này không phải là vật dụng tách rời để mang đi.

Do đó, căn cứ qui định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên là vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn 480 triệu đồng.

-Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ (trước đây đã rút uỷ quyền) và hiện nay là ông Phạm Thái H trình bày:

Ngày 31/3/2022, ông T và bà N1 cùng với bà N ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên bán (ông T, bà N1) đồng ý chuyển nhượng thửa đất 295, diện tích 780,9m², TĐĐ số 13, địa chỉ; thôn T, xã C, huyện C với giá trị chuyển nhượng là 03 tỉ 480 triệu đồng. Bà N đã đặt cọc số tiền 480 triệu đồng, tuy nhiên vợ chồng ông T, bà N1 nhiều lần đề nghị bà N ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N cố tình trì hoãn, rồi sau đó không chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc với lý do ông T liên tục gọi điện cho bà đề nghị được tháo dỡ hệ thống vòm tôn mặt tiền là hoàn toàn bịa đặt. Do đó, đề nghị Toà án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 328, 407, 408 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc nói trên là vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt; người làm chứng có mặt, Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 31/3/2022, bà Nguyễn Thị Hồng N và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 cùng ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Vợ chồng ông T, bà N1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 13, diện tích 780,9 m², tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho bà N.

Theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T, bà N1 cam kết tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của mình, không có tranh chấp với người khác, đồng thời thoả thuận thời hạn đặt cọc từ 31/3/2022 đến hết 30/4/2022, vợ chồng ông T giao nhà và đất cho bên nguyên đơn (bên mua), còn những vật dụng khác ông T sử dụng. Tuy nhiên

sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn chuyển toàn bộ tiền cọc 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) cho ông T thì xảy ra tranh chấp.

[2.2] Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng, đúng ra tiếp đến hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng theo hợp đồng thì liên tục sau đó ông T thường xuyên điện thoại đề nghị dỡ hệ thống mái vòm tôn mặt tiền và bên hông nhà, mặc dù đây là một phần gắn liền với nhà và đất mà trước đó đã cam kết bàn giao. Bà N không đồng ý, hai bên nói qua lại và ông T thông báo không đồng ý bán nữa. Khi được ông T thông báo không bán nữa thì bà N cũng thông báo không đồng ý mua nữa. Sau phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải ngày 10/4/2024, bên nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc là 480 triệu đồng.

[2.3] Đại diện theo uỷ quyền phía bị đơn ông Phạm Thái H cho rằng các lý do mà nguyên đơn đưa ra là không hợp lý nên không chấp nhận trả lại tiền cọc.

[3] Hội đồng xét thấy:

**Về đánh giá chứng cứ:*

[3.1] *Đối với hợp đồng đặt cọc:* Việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N Nhận với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 31/3/2022 (BL 20) nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 13, diện tích 780,9m², tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là sự kiện pháp lý có thật, hợp đồng đã được thực hiện do bên nguyên đơn đã chuyển đủ tiền cọc 480 triệu đồng cho bị đơn, bị đơn đã thừa nhận đã nhận đủ tiền cọc. Sau khi nhận cọc xong, hai bên xảy ra tranh chấp không thể thỏa thuận giải quyết được nên vào ngày 05/12/2022, nguyên đơn có đơn khởi kiện và vào ngày 15/12/2022 Toà án thụ lý giải quyết vụ án.

[3.2] *Đối với Biên bản giao đất và cắm mốc định vị thửa đất 295:*

Trong hồ sơ vụ án có 2 biên bản, một biên bản có chữ ký của đại diện chủ sử dụng đất Nguyễn Xuân T thực hiện vào lúc 10 giờ 10 phút ngày 7 tháng 5 năm 2022 (BL 39) và một biên bản không có chữ ký của đại diện chủ sử dụng đất thực hiện vào lúc 08 giờ ngày 28/4/2022 (BL 38):

Theo lời khai của người làm chứng ông Huỳnh Hải T1 thì đối với biên bản có chữ ký của ông Nguyễn Xuân T (BL 39), Công ty của ông là người thực hiện việc cắm mốc định vị theo yêu cầu của chủ sử dụng đất, việc cắm mốc thực hiện theo toạ độ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không thực hiện đo vẽ diện tích trên hiện trạng thực tế nên không xác định diện tích thửa đất là bao nhiêu và thời gian thực hiện là vào lúc 10 giờ 10 phút ngày 7 tháng 5 năm 2021 chứ không phải năm 2022 là có sự sửa chữa năm 2021 thành năm 2022.

Việc thực hiện cắm mốc định vị vào ngày 07/5/2021 và ngày hai bên chuyển nhượng là ngày 31/3/2022, xảy ra trước khi hai bên chuyển nhượng đất 10 tháng.

Đối với biên bản không có chữ ký của đại diện chủ sử dụng đất thực hiện vào lúc 08 giờ ngày 28/4/2022 (BL 38): Theo lời khai của ông T1 thì bà N xin ông T1 biên bản này nhưng không ghi ngày tháng để bà N điền vào, bà N xác nhận việc này. Theo ông T1 thì biên bản này không có giá trị về mặt pháp lý.

[3.3] Đối với Mảnh trích đo địa chính số 05-2024, hệ toạ độ VN 2000, tờ bản đồ số 13, thửa số 295 ngày 22/3/2024 đã thể hiện rõ: Diện tích theo hiện trạng thực tế đo vẽ thì diện tích chỉ là 771,9m², phần diện tích nằm ngoài hiện trạng là 8,9m² thuộc các thửa 109, 267, 268 là của người khác, trong khi đó hai bên thoả thuận diện tích chuyển nhượng là 780,9m². Như vậy so với hợp đồng thì còn thiếu diện tích là 8,9m².

[3.4] Về “vật dụng khác” được ghi trong hợp đồng:

Các bên có ý kiến khác nhau về vật dụng khác là mái vòm mặt tiền căn nhà: Nguyên đơn cho rằng đây không phải là vật dụng khác mà là bộ phận cấu thành của căn nhà.

Theo hợp đồng đặt cọc tại phần thoả thuận khác có ghi: “Bên A giao nhà và đất còn những vật dụng khác bên A (bên bị đơn) sử dụng”: Qua xem xét, thẩm định tại chỗ được ghi nhận qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2023 (BL 72) và Biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2023 và các bản ảnh chứng cứ kèm theo: Mái che, cột kèo sắt, mái lợp tôn, kèo gác lên hiên senô bê tông cốt thép, hướng bắc có khoan 01 pas gắn vào tường và hàn kèo vào trong pas, trụ sắt chôn cố định dưới nền xi măng: Như vậy Toà án có cơ sở để xác định mái vòm che phía trước căn nhà được xác định không phải là vật dụng khác như bàn, ghế, tủ, giường... thông thường mà là bộ phận cấu thành, được cố định chắc chắn vào căn nhà, che chắn cho căn nhà, không thể tách rời, nếu tháo dỡ di dời sẽ làm giảm giá trị sử dụng căn nhà.

[4] Trên cơ sở xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ, có đủ cơ sở để xác định rằng trong quá trình hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để thoả thuận chuyển nhượng 780,9m² đất (thuộc thửa 295) và bên bán (bên A- bị đơn) cam kết đất không có tranh chấp với người khác nhưng diện tích theo hiện trạng thực tế đo vẽ chỉ là 771,9m², phần diện tích nằm ngoài hiện trạng là 8,9m² thuộc các thửa 109, 267, 268 là của người khác, trong khi đó hai bên thoả thuận diện tích chuyển nhượng là 780,9m². Như vậy so với thoả thuận trong hợp đồng thì còn thiếu diện tích là 8,9m², mặt khác phần diện tích 8,9m² nằm ngoài hiện trạng này lại thuộc các thửa 109, 267, 268 là hoàn toàn có khả năng xảy ra tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Do đó, ngay từ đầu bên bị đơn đã không có đủ diện tích đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn cũng như khả năng xảy ra tranh chấp như hợp đồng đã ghi rõ, xác định lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về phía bị đơn.

Xét trong phần cam kết chung của hợp đồng có qui định, nếu bên bán (bên A-bị đơn) vi phạm thì phải hoàn trả và bồi thường 1.440.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bên mua (bên B- nguyên đơn) không yêu cầu bồi thường hợp đồng, chỉ yêu cầu nhận lại số tiền cọc là 480 triệu đồng là yêu cầu có tình, có lý và thấy rằng tài sản là quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Trên cơ sở những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có tình, có cơ sở pháp lý, phù hợp với thực tế và pháp luật nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ vào các Điều 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 27 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 lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1-Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

1.2-Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 31/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 là vô hiệu.

1.3-Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền cọc là 480.000.000 đồng.

2-Về án phí, chi phí tố tụng:

-Án phí:

Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.200.000 đồng.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009456 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

-Chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ trích đo địa chính, thẩm định tại chỗ theo thực tế là 10.000.000 đồng: Do bà Nguyễn Thị Hồng N đã tạm ứng 10.000.000 đồng nên ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị Hoàng N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

3-Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

4-Quy định: Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành xong khoản tiền nói trên thì phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền

chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 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 :

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Được