TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày: 29/3/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà Trần Thị Nhan.

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Minh Tân, bà Hà Thị Thúy.

- *Thư ký phiên toà*: Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên toà*: Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở, Toà án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐST-DS ngày 27/02/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐ-TNPT ngày 17/3/2023, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 21/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Văn H, sinh năm 1982; ĐKTT và hiện cư trú: Khu A, phường A1, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1982; Hiện cư trú tại: Khu dân cư B, phường A1, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

+ Chị Lại Thị L, sinh năm 1984; ĐKTT và hiện cư trú: Khu A, phường A1, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

- Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Thanh C, sinh năm 1979. Hiện cư trú: Khu Nam Quang, phường A1, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

Anh H, chị M có mặt, chị L, chị C vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Anh với chị Lại Thị L là vợ chồng. Ngày 20/3/2022, anh có ký kết hợp đồng đặt cọc với chị Nguyễn Thị M với mục đích đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất và tài sản gắn liền với đất tại khu khu P, phường A1, thành phố HD thông qua sự môi giới của chị Nguyễn Thị Thanh C. Thửa đất có mặt tiền 4m, dài khoảng 50m, trên đất có nhà cấp 4. Số tiền hai bên thỏa thuận mua bán là 1.010.000.000đ, anh đã đặt cọc 50.000.000đ. Số tiền cọc này được trừ vào số tiền hai bên đã thỏa thuận mua bán nên số tiền còn lại phải thanh toán là 960.000.000đ. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn chuyển tiền đặt cọc là 20 ngày từ ngày 20/3/2022. Anh đã chuyển số tiền cọc 50.000.000đ cho chị M vào ngày 20/3/2022 thông qua hình thức chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của chị M. Chị M đã nhận đủ số tiền trên. Số tiền đặt cọc này là tài sản của vợ chồng anh trong thời kỳ hôn nhân.

Thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện công chứng việc chuyển nhượng được vì vậy anh và chị M thống nhất phải có xác nhận của khu dân cư và UBND phường nơi có tài sản, việc này chị M phải thực hiện. Tuy nhiên hết thời hạn 20 ngày từ ngày anh đặt cọc, chị M cũng không đi làm thủ tục xin xác nhận của khu và UBND phường và cũng không trả lại tiền cọc cho anh nên anh đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị M trả lại cho anh số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị M đã nhận là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 150.000.000đ. Tổng là 200.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/3/2022 giữa anh và chị Nguyễn Thị M vô hiệu và buộc chị M phải trả lại anh và chị L số tiền 50.000.000đ chị M đã nhận đặt cọc và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu chị M phải trả lại anh và chị L số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Thị M, trình bày:

Chị xác định ngày 20/3/2022, chị và anh Lê Văn H có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất như anh H trình bày là đúng. Vị trí cụ thể của thửa đất thuộc lô, thửa, tờ bản đồ nào, loại đất gì thì chị không biết. Số tiền hai bên thỏa thuận mua bán như anh H trình bày là đúng. Chị xác định đã nhận số tiền cọc 50.000.000đ của anh H với tư cách cá nhân. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn thực hiện hợp đồng là 20 ngày từ ngày 20/3/2022. Do anh H đã đặt cọc trước 50.000.000đ nên số tiền còn lại là 960.000.000đ anh H phải trả trong thời hạn 20 ngày. Quá thời hạn này anh H không giao số tiền còn lại được hiểu là anh H không mua nữa và sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Sau khi hết thời hạn, chị gọi anh H đến để bàn lý do vì sao lại không thực hiện tiếp hợp đồng thì anh H không thiện chí để bàn bạc cùng tháo gỡ.

Thửa đất này chị đã nhận chuyển nhượng của anh Vũ Văn M ngày 24/02/2022. Khi mua anh M chỉ đưa cho chị giấy nộp thuế sử dụng đất, ngoài ra anh M không đưa cho chị giấy tờ nào khác. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên đã mua của anh M, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng, chị đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất không có ai tranh chấp gì về quyền sử dụng đối với thửa đất này. Do vậy chị xác định thửa đất và tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị. Khi anh H có nguyện vọng mua chị dẫn anh H ra xem đất và cho anh H xem biên lai về việc nộp thuế đối với thửa đất trên việc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do chị chưa làm thủ tục. Anh H biết được tình trạng thửa đất nhưng vẫn đồng ý đặt cọc để mua. Chị có trách nhiệm đi xin xác nhận của khu dân cư và UBND phường khi anh H giao đủ số tiền còn thiếu cho chị. Anh H không trả đủ tiền để chị đi làm thủ tục khi hết thời hạn trên nên anh H sẽ phải mất số tiền cọc đã đặt theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy anh H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đề nghị Tòa án buộc chị trả lại anh H, chị L số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chị đã nhận là 50.000.000đ, chị không đồng ý.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Lại Thị L trình bày: Chị là vợ anh H, số tiền anh H đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của chị M là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên đề nghị Tòa án buộc chị M phải trả lại vợ chồng chị số tiền 50.000.000đ chị M đã nhận đặt cọc của anh H. Chị ủy quyền cho anh H tham gia tố tụng tại Tòa án trong việc giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai chị C, trình bày: Chị là người giới thiệu cho anh H thửa đất này, sau khi đi xem đất, anh H đã đồng ý mua và ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất với chị M. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị không yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án này. Chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại biên bản xác minh tại khu dân cư và UBND phường A1 xác định: Theo bản đồ đo vẽ năm 2010, thửa đất trên thuộc thửa 256, tờ bản đồ 12; địa chỉ tại khu dân cư P, phường A1, thành phố HD. Thửa đất trên thuộc quyền quản lý của UBND phường A1. Khoảng năm 1995 anh Vũ Văn M ra khu đất này ở và xây dựng căn nhà cấp bốn, quá trình sử dụng từ năm 2021 trở về trước anh M nộp thuế đất công điền, năm 2022 mới nộp thuế đất phi nông nghiệp, được biết anh M đã chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị M, hiện chị M đang quản lý sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất còn việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào địa phương không nắm được. Trường hợp các bên nhận chuyển nhượng đề nghị xác nhận nội dung chuyển nhượng thì địa phương không thể xác nhận được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương phát biểu: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đảm bảo về trình tự thủ tục tố tụng theo quy định; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự; người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy

định của pháp luật. Đối với việc giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 131, 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị M vô hiệu, buộc chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn H và chị Lại Thị L số tiền 50.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H về việc đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thị M phải trả 150.000.000đ tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nơi cư trú của bị đơn. HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lại Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt chị L là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Thanh C không yêu cầu gì về quyền lợi của mình nên Hội đồng xét xử xác định chị C không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 20/3/2022, chị Nguyễn Thị M và anh Lê Văn H ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất có mặt tiền 4m, trên đất có nhà cấp 4 tại khu P, phường A1, thành phố HD. Giá chuyển nhượng 1.010.000.000đ, anh H đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa chị M và anh H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất. Hai bên đều biết rõ tình trạng pháp lý thửa đất nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Giao dịch đặt cọc đã được hai bên thừa nhận, các bên tham gia ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ vào chứng cứ do chị M cung cấp và kết quả xác minh tại chính quyền địa phương xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất vẫn thuộc quyền quản lý của UBND phường A1. Như vậy chị M không phải là chủ sử dụng đất hoặc cá nhân được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc

nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất tại khu dân cư P, phường A1, thành phố HD là vi phạm quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 167 Luật đất đai nên hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu do vậy phải thực hiện theo nguyên tắc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận quy định tại Điều 131; Điều 408 Bộ luật dân sự. Chị M đã nhận của anh H 50.000.000 đồng, số tiền này là tài sản của anh H, chị L trong thời kỳ hôn nhân nên H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc chị M phải trả lại cho anh H, chị L số tiền này là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, anh Lê Văn H rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án buộc chị M phải trả số tiền 150.000.000 đồng phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 328 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu dân cư P, phường A1, thành phố HD ngày 20/3/2022 giữa anh Lê Văn H với chị Nguyễn Thị M vô hiệu; Buộc chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn H, chị Lại Thị L số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên, thì phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H về việc đề nghị Tòa án buộc chị Nguyễn Thị M phải trả 150.000.000đ tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

3. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị M phải chịu 2.800.000 đồng (*hai triệu tám trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 5.000.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2021/0001335 ngày 11/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Nhan