

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST

Ngày: 22/8/2022

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng QSD đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Phương

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà: Bùi Thị Là

- Bà: K’Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền*** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022; Tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Đam Rông; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 37/2022/TLST- DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXX-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** - Ông **Mai Sỹ Khương**; sinh năm: 1964

- Bà **Mai Thị Quý**; sinh năm: 1967

Địa chỉ: cùng trú tại KP. S, TT. V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

* ***Bị đơn:*** Vợ chồng ông **Đổng Đăng Các**, sinh năm: 1964

Bà **Trần Thị Tuyết**; sinh năm: 1971

Địa chỉ: thôn L, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Tất cả đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 01/4/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn ông Mai K, bà Mai Q trình bày:

Vào ngày 14/3/2022 ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một lô đất tọa lạc tại Buôn D (buôn P), xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk với vợ chồng ông Đổng C, bà Trần T với chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 29 mét, chiều dài khoảng 100 mét. Ông C, bà T cho biết đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 66186 ngày 16/7/2013 với diện tích 2.240m² đất thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 2, xã K, mang tên ông Lý D, đến ngày 20/4/2018

thì chuyển nhượng toàn bộ cho ông Đồng C và bà Trần T, trú tại thôn L, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hai bên thỏa thuận giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Ông bà có đặt cọc trước số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) và có viết Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022, nội dung thống nhất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc, ông C và bà T có trách nhiệm tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 02 sổ: 01 sổ ngang 10 mét, dài 100 mét cho ông K; 01 sổ ngang 19 mét, dài 100 mét cho bà Q. Khi đó, ông bà có cùng ông C, bà T đi xem hiện trạng lô đất nhưng không đo đạc cụ thể vì ông tin tưởng vào các thông tin ông C cung cấp, ông bà được ông C, bà T cho biết lô đất có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 29 mét, chiều dài khoảng 100 mét. Trên đất còn có 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền xi măng.

Sau khi đặt cọc, kiểm tra lại lô đất ông bà phát hiện một số nội dung không đúng như các bên thỏa thuận là:

Đất nằm dưới đường điện 350W nên không thể làm nhà ở kiên cố được, chiều ngang mặt đường không đúng như ông C các thông báo; ông bà có đến làm việc, tìm hiểu thì được cán bộ địa chính xã K được biết lô đất trên đang có tranh chấp.

Do đó, ông bà đã chủ động gặp vợ chồng ông C, bà T nhiều lần để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục nhận chuyển nhượng và nhận lại tiền cọc nhưng ông C, bà T không đồng ý.

Vì vậy, ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022 và yêu cầu ông C, bà T trả lại cho ông bà số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của bị đơn ông Đồng C, bà Trần T trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì:***

Ông C, bà T thừa nhận vào ngày 14/3/2022 có lập 01 bản hợp đồng đặt cọc với ông Mai K, bà Mai Q. Nội dung hai bên đã thỏa thuận với nhau ông bà sẽ chuyển nhượng cho ông K và bà Q một lô đất tại buôn P, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, lô đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 661386, ngày 16/7/2013 mang tên ông Lý D và đến ngày 20/4/2018 thì chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng ông bà. Giá trị hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền là 2.500.000.000 đồng, ngày hôm đó ông K, bà Q đặt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Khi lập hợp đồng đặt cọc các bên có tiến hành xem hiện trạng lô đất, ông báo cho bên mua lô đất có chiều ngang 29 mét mặt đường nhựa Quốc lộ 27, chiều dài khoảng 100 mét, tuy nhiên các bên không tiến hành đo đạc cụ thể các cạnh của lô đất, ngoài ra ông bà có giao cho ông K, bà Q một bản phôi tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất này. Ông chỉ biết ông mua đất của ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông K, bà Q chứ không đo đạc cụ thể về lô đất, do đó, có sự nhầm lẫn về chiều ngang, chiều dài và diện tích lô đất. Ông bà thừa nhận các bên có thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc là ông bà sẽ chịu trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai K, bà Mai Q. Còn việc tách thành hai sổ tính

theo chiều ngang 10 mét và 09 mét, tổng cộng là 29 mét (tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm là 10m² và 19 m²) đó là trách nhiệm của ông K, bà Q.

Theo nội dung các bên thỏa thuận thì thời hạn là 20 ngày kể từ ngày 14/3/2022 đến ngày 04/3/2022, các bên sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nếu bên ông bà không đồng ý chuyển nhượng nữa sẽ phải đền cọc gấp ba lần, nếu bên ông K, bà Q không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa sẽ bị mất cọc, ông K, bà Q cho rằng đất hiện nay có tranh chấp và có đường dây điện 350 KV chạy qua là không đúng, thêm vào đó việc ông K, bà Q không thực hiện việc nhận chuyển nhượng lô đất này đã làm cho ông bị thiệt hại do ông cũng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một lô đất khác của ông Lý D tại xã L nhưng không có tiền trả nên đã bị mất cọc. Tuy nhiên, ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này mà chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai K, bà Mai Q về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022 giữa ông Mai K, bà Mai Q với vợ chồng ông Đồng C, bà Trần T là vô hiệu, đồng thời hủy bỏ hợp đồng đặt cọc này. Buộc vợ chồng ông C, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông K, bà Q số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng, án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc ông Mai K, bà Mai Q và vợ chồng ông Đồng C, bà Trần T có thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất tại buôn P, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì xảy ra tranh chấp, ông K, bà Q không đồng ý nhận chuyển nhượng mà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc ông C, bà T phải trả lại số tiền đã nhận cọc. Ông Đồng C, bà Trần T không đồng ý. Hiện nay ông C, bà T có địa chỉ tại thôn L, xã R, huyện Đ. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Mai K, bà Mai Q:

Giữa ông K, bà Q và vợ chồng C, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất với chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 29 mét, chiều dài 100 mét tại buôn P, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, giá trị nhận chuyển nhượng là

2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Ông K, bà Q đã đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà T số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc theo quy định.

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”.

Như lời trình bày và thừa nhận của bị đơn ông Các thì khi thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14/3/2022 thì lô đất này có một phần chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông nhận chuyển nhượng của ông Lý D và sau này chuyển nhượng lại cho ông K và bà Q, chứ ông cũng không nắm rõ lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất hay chưa, có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là bao nhiêu mét và khi xem xét hiện trạng, các bên không đo đạc cụ thể chiều ngang, chiều dài mà chỉ ước lượng.

Theo kết quả xem xét tại chỗ ngày 13/7/2022 thì diện tích đất thực tế của ông C, bà T có tổng chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 chỉ là 27 mét, có 02 đường điện 350 KV chạy qua đồng thời theo Biên bản xác minh tại cùng ngày thì trong đó chỉ có khoảng 23 mét chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 661386 được Ủy ban nhân dân huyện Lắc cấp ngày 16/7/2013 với diện tích là 2.240 m² thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 02, tại buôn P, xã K, huyện L, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do việc nhầm lẫn về chiều ngang của lô đất cũng như diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên đi đến thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng và sau đó nguyên đơn phát hiện và không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận định việc cả hai bên có sự nhầm lẫn về đối tượng giao dịch chuyển nhượng là quyền sử dụng lô đất có chiều ngang mặt đường là 29 mét và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích của vợ chồng ông C, bà T nên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông K, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022

giữa các bên và ông C, bà T phải trả lại cho số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 là hoàn toàn có cơ sở theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022 vô hiệu và hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022 được ký kết giữa ông Mai Sỹ Khương, bà Mai Thị Quý và vợ chồng ông Đồng C, bà Trần T. Buộc ông Đồng C, bà Trần T trả cho ông Mai K, bà Mai Q số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) do nguyên đơn nộp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Tòa án huyện Đ đã thanh quyết toán xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Q nên buộc ông C, bà T phải trả lại cho ông K, bà Q toàn bộ số chi phí này.

[4] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Buộc ông C, bà T phải chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền Mười triệu đồng (200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 126, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai K, bà Mai Q về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Đồng C, bà Trần T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/3/2022 giữa ông Mai K, bà Mai Q và là vô hiệu; hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ghi ngày 14/3/2022 giữa ông Mai K, bà Mai Q và ông Đồng C, bà Trần T.

Buộc ông Đồng C, bà Trần T có trách nhiệm trả cho ông Mai K, bà Mai Q số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đồng C, bà Trần T thanh toán lại cho ông Mai K, bà Mai Q số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

3. Về án phí: Buộc ông Đồng C, bà Trần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Hoàn trả cho ông Mai K, bà Mai Q số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006154 ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22.8.2022) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- CC THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Đỗ Thị Thúy Phượng

