

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **109/2022/DS-ST**

Ngày: 31/8/2022

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhật

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Đức

2. Ông Lê Văn Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Nhật Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:*** Ông Danh Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2022/TLST-DS ngày 17/5/2022 về việc tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Lý Tú L**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 226 N, phường B, TP. M, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Phước N, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số 12B T, phường M, TP. M, Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông **Tô Vĩnh Q**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 4L5 H, phường B, TP. M, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh Thanh K, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: 17.04 Block B cao ốc AL, phường AL A, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, TP. M, Tiền Giang.

- Anh Lê Văn K1, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã MT, huyện C, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử vụ án, anh Trần Phước N – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lý Tú L trình bày:

Chị L có đứng tên 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận số CS13790 ngày 31/2/2021, giấy chứng nhận số CS05365 ngày 18/8/2016, giấy chứng nhận số CS13999 ngày 11/5/2021, giấy chứng nhận số CH14847 ngày 08/3/2022. Ngày 15/12/2021, chị L ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Tô Vĩnh Q, nội dung là đồng ý chuyển nhượng các thửa đất nêu trên giá 4.750.000.000 đồng, hợp đồng do bà Nguyễn Thị Ngọc U viết và làm chứng. Ông Q đã đặt cọc số 300.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng 4.750.000.000 đồng. Ông Q đặt cọc 300.000.000 đồng. Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/02/2022, hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng ông Q sẽ thanh toán số tiền còn lại 4.450.000.000 đồng. Trường hợp bên chị L không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền mà ông Q đã đặt cọc. Trường hợp ông Q không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho chị L. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên chị L phải hoàn trả số tiền bên ông Q đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 636, TĐĐ số 44 cho ông Lê Văn K1 để thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng sau đó ông Q không nhận chuyển nhượng tài sản như thỏa thuận. Chị L nhiều lần liên lạc nhưng không được ông Q trả lời. Ngày 30/3/2022, chị L gửi thông báo v/v ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra Phòng công chứng Lâm Thị Minh N ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 9 giờ ngày 5/4/2022. Tuy nhiên, tại Phòng công chứng ngày 05/4/2022, ông Q từ chối ký hợp đồng với lý do quá thời hạn ký kết. Tuy nhiên, việc này là thực hiện theo yêu cầu của ông Q. Việc ông Q không nhận chuyển nhượng tài sản sau khi nhận được thông báo bằng văn bản là đã vi phạm hợp đồng. Nay chị L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021. Công nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của chị L.

Bị đơn là ông Tô Vĩnh Q do anh Huỳnh Thanh K làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/12/2021, ông Q có đặt cọc 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các phần đất của chị L gồm thửa đất số 453, TĐĐ số 44, diện tích 1.240,1m² loại đất trồng lúa nước, sau đó tách thành 2 thửa là thửa số 1168, diện tích 175,7m² chuyển mục đích thành đất ở nông thôn và diện tích còn lại là thửa số 1169 diện tích 1.064,4m². Thửa số 1101, TĐĐ số 44, diện tích 37,8m² đất ở nông thôn. Thửa số 636, TĐĐ số 44, diện tích 62,7m² đất trồng lúa nước. Tổng cộng là 1.340,6m², trong đó diện tích đất ở nông thôn chỉ có 231,4m² (gồm 37,8m² thửa số 1101 + 175,7m² thuộc 1 phần thửa 453 + diện tích 17,9m² thửa số 636. Về thời gian ký hợp đồng là từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/02/2022, bên A phải thực hiện công chứng các thửa đất trên.

Nay Ông Tô Vĩnh Q yêu cầu chị Lý Tú L bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng do chị L không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc vì thời gian đặt cọc trong vòng 60 ngày và diện tích đất ở chỉ có 231,4m² thay vì trong hợp đồng là 250m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn K1 trình bày: Anh có chứng kiến việc chị L và ông Q ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất số 453, số 1101, số 636. Sau đó, chị L có ủy quyền cho anh làm thủ tục chuyển mục đích lên đất thổ cư thửa số 636 và anh đã làm thủ tục chuyển được 17,9m² đất thổ cư. Anh xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc U trình bày: Ngày 15/12/2021, ông Q đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 453, số 1101, số 62,7m² với tổng diện tích 1.340,6m² của chị L. Thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/02/2022, chị L phải công chứng các thửa đất trên cho ông Q, nhưng hợp đồng trên không thành do chị L không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc. Chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án do bận công việc.

Tại phiên tòa, anh Trần Phước N – người đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, công nhận số tiền đặt cọc của chị L. Phía anh Huỳnh Thanh K – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phát biểu quan điểm:
Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, đương sự đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự, Điều 191 Luật Đất đai. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn chị Lý Tú L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, công nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của chị L. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng. Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Xét anh Lê Văn K1, chị Nguyễn Thị Ngọc U có đơn xin vắng mặt là phù hợp quy định khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: [2.1] Ngày 15/12/2021, chị L (bên bán – bên A) và ông Q (bên mua – bên B) có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với mục đích để đảm bảo giao kết hợp đồng, nội dung là chị L chuyển nhượng thửa đất số 1101, số 453, số 636 với tổng diện tích 1.340,6m², trong đó đất thổ cư 250m² tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho ông Q với giá 4.750.000.000 đồng. Ông Q đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và thỏa thuận “Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/02/2022, hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng ông Q sẽ thanh toán số tiền còn lại 4.450.000.000 đồng. Trường hợp bên chị L không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền mà ông Q đã đặt cọc. Trường hợp ông Q không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho chị L. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên chị L phải hoàn trả số tiền bên ông Q đã đặt cọc.

[2.2] Xét tại phiên tòa, các đương sự thống nhất ngày 15/12/2021, ông Q đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho chị L nhằm mục đích để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 453, thửa đất số 636, thửa đất số 1101.

Theo anh N trình bày là ông Q không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng sau khi đã được chị L có văn bản thông báo v/v ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2022. Còn anh K thì cho rằng chị L đã vi phạm hợp đồng về thời hạn làm thủ tục công chứng và diện tích đất ở chỉ có 231,4m², trong khi hợp đồng đặt cọc thỏa thuận diện tích đất ở là 250m².

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận tại phiên tòa của các đương sự thể hiện: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13790 ngày 31/3/2021 thì thửa đất số 453, diện tích 1.240,1m² đất lúa; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05365 ngày 18/8/2016 thì thửa số 636 diện tích 62,7m² đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13999

ngày 11/5/2021 thì thửa số 1101 diện tích 37,8m² đất ở nông thôn. Sau khi kết hợp đồng đặt cọc, thì thửa số 453 chuyển mục đích sử dụng tách thành thửa số 1168, diện tích 175,7m² đất ở và thửa số 1169 diện tích 1.064,4m² đất lúa.

Như vậy, tổng diện tích chuyển nhượng là 1.340,6m², trong đó có diện tích trồng lúa là 1.240,1m², đất ở nông thôn là 37,8m². Và cả hai bên đương sự đều biết rõ các thửa đất trên đều không đủ diện tích đất ở theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013 quy định “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”.

Như vậy, ngay tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự và vi phạm điều cấm của luật do không đảm bảo điều kiện về chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa nên bị vô hiệu. Căn cứ Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên và các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần buộc chị L trả lại cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Q yêu cầu chị L bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy: Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông Q.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lý Tú L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tô Vĩnh Q.

3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 được ký kết giữa chị Lý Tú L và ông Tô Vĩnh Q bị vô hiệu.

Buộc chị Lý Tú L trả lại cho ông Tô Vĩnh Q số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị L phải chịu 15.000.000 đồng. Chị L đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0022252 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho nên còn phải nộp tiếp 14.700.000 đồng.

Ông Q phải chịu 15.000.000 đồng. Ông Q đã nộp 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022424 ngày 29/6/2022 nên phải nộp tiếp 1.000.000 đồng.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“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 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND TP. Mỹ Tho
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho
- Các đương sự
- Lưu HSAV

Đã ký

Nguyễn Thị Hồng Nhật

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Nhật

