

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÀN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 24-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÀN G, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Càn G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càn G tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 01 năm 2022 và ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Càn G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2021/QĐXX-ST ngày 09 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Thanh N, sinh năm: 1967, nơi cư trú: 87/17, Trần Đình X, phường Nguyễn Cư T, Quận x, thành phố H. (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Hoàng S, sinh năm: 1986, nơi cư trú: Số 24/7A, Đường số 14, Phường 5, quận G, thành phố H (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Ông S: Ông Trần Văn Q, sinh năm: 1987, nơi cư trú: Thông Lương T, xã Hoài P, huyện Hoài N, tỉnh Bình Đ. (vắng mặt). (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2021)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Minh T, sinh năm: 1963. Nơi cư trú: 38 đường số 22, khu Him L, 6a, xã Bình H huyện Bình C, thành phố H. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/4/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Bà Trương Thị Thanh N trình bày:

Ngày 17/3/2021, Bà Trương Thị Thanh N và Ông Phạm Hoàng S có thỏa thuận giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Ông S đồng ý chuyển nhượng cho Bà N thửa đất số 600, diện tích 102m², tờ bản đồ số 10, tại khu phố Phước T,, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với giá 920.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, Ông S có dẫn Bà N xem vị trí đất thì thời điểm đó Bà N nhận thấy có lỗi đi vào thửa đất với hiện trạng đan xi măng. Ông S có nói với Bà N thửa đất này có diện tích là 102m², nhưng Ông S không có nói 102m² bao gồm lỗi đi nêu trên. Bà N cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng là đủ diện tích 102m² nên cùng Ông S ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021. Đến ngày 18/4/2021, Bà N có tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất nhận chuyển nhượng nếu trừ diện tích lỗi đi là 22m² thì còn lại 80m².

Trong đơn khởi kiện, Bà Trương Thị Thanh N yêu cầu Tòa án buộc Ông Phạm Hoàng S ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T,, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 80m² với số tiền chuyển nhượng là 721.568.627 đồng. Trường hợp Ông S không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì Bà N yêu cầu Tòa án buộc Ông S trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, Bà Trương Thị Thanh N 03 lần thay đổi yêu cầu khởi kiện, lần thứ nhất: Bà N xin rút yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc Ông Phạm Hoàng S ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T,, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 80m² với số tiền chuyển nhượng là 721.568.627 đồng. Diễn biến tại phiên tòa, Bà N biết được ngày 06/11/2021, Ông Phạm Hoàng S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn L đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 102m² sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10. Hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Th, trụ sở: Số 16, đường Nguyễn Thái B, khu phố Hòa T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L công chứng. Lần thứ hai, Bà N yêu cầu Ông S ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 80m² với số tiền chuyển nhượng là 721.568.627 đồng. Trường hợp Ông S không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì Bà N yêu cầu Tòa án buộc Ông S trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G không đồng ý chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10 nên Bà N xác định yêu cầu khởi kiện buộc Ông Phạm Hoàng S trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Phạm Hoàng S là Ông Trần Văn Q trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông S thống nhất về thời gian giao kết và nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021. Trước khi đặt cọc, Ông S có dẫn Bà N xem vị trí đất, khi đó Ông

S cũng không nói rõ cho Bà N biết là phần đất chuyển nhượng có một phần diện tích là lối đi chung. Do các bên không thỏa thuận rõ vấn đề này nên Ông S chỉ đồng ý trả cho Bà N số tiền 100.000.000 đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác của Bà N thì Ông S không đồng ý.

Số tiền môi giới trong hợp đồng đặt cọc là 20.000.000 đồng. Cụ thể, khi Bà N đưa tiền cọc là 200.000.000 đồng cho Ông S, Ông S trích ra 20.000.000 đồng để đưa cho người môi giới là Hồ Hoàng G. Tại phiên tòa, Ông Q trình bày Ông S đồng ý chịu số tiền này.

Ông Trần Văn Q trình bày không biết sự việc vào ngày 06/11/2021, Ông Phạm Hoàng S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Lợi đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 102m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Minh T trình bày: Số tiền cọc là 200.000.000 đồng mà Bà Trương Thị Thanh N giao cho Ông Phạm Hoàng S là tài sản chung của Ông T và Bà N. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N, thì ông đề nghị chỉ tuyên Ông S trả tiền cho Bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần G phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/3/2021 được lập giữa Bà Trương Thị Thanh N và Ông Phạm Hoàng S để chuyển nhượng thửa đất 600, tờ bản đồ số 10, diện tích 102m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L là giao dịch dân sự dựa trên sự tự nguyện của các bên và đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Bà N mua đất trên diện tích thực tế, phía bị đơn Ông S khi dẫn Bà N đi xem đất cũng không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất cần chuyển nhượng về phần lộ giới làm lối đi cho Bà N dẫn đến việc Bà N có sự nhầm lẫn về diện tích thửa đất chuyển nhượng. Xét về lỗi thì cả 02 bên đều có lỗi như nhau dẫn đến giao dịch dân sự không đạt mục đích nên hợp đồng đặt cọc giữa Bà N với Ông S bị vô hiệu. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do 02 bên đương sự đều có lỗi nên 02 bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận, không phải bồi thường thiệt hại cho nhau do cả hai bên đều có lỗi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Thanh N, buộc Ông Phạm Hoàng S phải hoàn trả cho Bà N số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và phần đất tranh chấp tại thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần G theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Ông Trần Văn Q, Ông Đặng Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Ông Q, Ông T.

[1.3] Tại đơn khởi kiện, Bà Trương Thị Thanh N yêu cầu Tòa án buộc Ông Phạm Hoàng S ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 80m² với số tiền chuyển nhượng là 721.568.627 đồng. Trường hợp Ông S không thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì Bà N yêu cầu Tòa án buộc Ông S trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, Bà Trương Thị Thanh N rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Ông S trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Thanh N.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét bản chất của giao dịch dân sự giữa Bà Trương Thị Thanh N và Ông Phạm Hoàng S đã xác lập chỉ là giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2] Nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 giữa Bà N và Ông S được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà N trình bày trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì Ông S có dẫn Bà N đi coi đất thì khi đó Bà N có thấy thửa đất nhận chuyển nhượng đó có đường đi là lối đi đan xi măng. Ông S có nói thửa đất có diện tích 102m², nhưng Ông S không có nói là 102m² bao gồm luôn lối đi này. Lời trình bày này cũng được người đại diện theo ủy quyền của ông S thừa nhận. Như vậy, thực tế và ý chí của các bên là đặt cọc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 102m² nhưng thỏa thuận không rõ có bao gồm lối đi hay không. Các bên đều có sự nhầm lẫn về diện tích thửa đất nhận đặt cọc. Sự nhầm lẫn này khiến mục đích giao dịch không đạt được và các bên không thể khắc phục sự nhầm lẫn này. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2021 là vô hiệu.

[3.3] Xét về lỗi thì cả hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến giao dịch dân sự không đạt được mục đích, nên không phải bồi thường thiệt hại. Cụ thể Bà N có lỗi trong việc không tìm hiểu thông tin liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng, Ông S không cung cấp cho bà N biết phần diện tích 102m² bao gồm của lối đi chung. Số tiền cọc là 200.000.000 đồng mà Bà Trương Thị Thanh N giao cho Ông

Phạm Hoàng S là tài sản chung của ông T và bà N. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N, thì ông T đề nghị chỉ tuyên Ông S trả tiền cho Bà N. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Phạm Hoàng S có trách nhiệm trả cho Bà Trương Thị Thanh N số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng.

[3.4] Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoàng S cho rằng số tiền môi giới là 20.000.000 đồng là tiền mà Ông S đã trực tiếp đưa cho người môi giới Hồ Hoàng Giang. Nếu ông S có yêu cầu trả số tiền môi giới thì Ông S có quyền nộp đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

[3.5] Diễn biến tại phiên tòa, bà N biết được ngày 06/11/2021, Ông Phạm Hoàng S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Lợi đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 102m² sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10. Hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T, trụ sở: Số 16, đường Nguyễn Thái B, khu phố Hòa T1, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L công chứng. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G không đồng ý chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10. Do một trong các bên đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không xem xét và giành quyền khởi kiện cho đương sự nếu có yêu cầu.

[3.6] Xét thấy, quan hệ tranh chấp của vụ án không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn. Mặt khác, nội dung của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được giải quyết trong bản án của Tòa án. Do đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần G sẽ bị hủy bỏ kể từ ngày bản án đó của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Sau khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2021 bị hủy bỏ, bà Trương Thị Thanh N nhận lại số tiền nộp bảo đảm là 184.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cần G Đông L.

[3.7] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 và lệ phí Tòa án thì ông Phạm Hoàng S phải chịu án phí với số tiền 10.000.000 đồng là đối với số tiền phải trả cho Bà N.

Trả lại cho Bà Trương Thị Thanh N số tiền tạm ứng án phí là 10.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008444 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 138; Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 116; Điều 126; Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Thanh N buộc Ông Phạm Hoàng S bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc Ông Phạm Hoàng S ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 600, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại khu phố Phước T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh L với diện tích là 80m² với số tiền chuyển nhượng là 721.568.627 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Thanh N đối với Ông Phạm Hoàng S về việc trả lại số tiền đặt cọc.

Buộc Ông Phạm Hoàng S trả cho Bà Trương Thị Thanh N số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-ADBPCKTT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần G trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Sau khi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/4/2021 bị hủy bỏ, Bà Trương Thị Thanh N nhận lại số tiền nộp bảo đảm là 184.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Cần G Đông L.

4. Về án phí: Buộc Ông Phạm Hoàng S phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Trả lại cho Bà Trương Thị Thanh N số tiền tạm ứng án phí là 10.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008444 ngày 13/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G.

5. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 L;
- VKSND huyện Cần G;
- Chi cục THADS huyện Cần G;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân

4. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa