

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỲNH LƯU
TỈNH NGHỆ AN

Bản án số: 26/2024/DS-ST

Ngày: 14 - 8 - 2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Sỹ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Đoá và ông Trần Xuân Tùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng – Thư ký Toà án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thuỳ Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2022/TLST-DS, ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2024/QĐXXST-DS ngày 15/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐST-DS ngày 25/7/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Hồ Hữu S, sinh năm 1986 – vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Hữu S:

1. Anh Nguyễn Đình Kim C, sinh năm 1988 – Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: Xóm A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1995 – có mặt.

Nơi cư trú: Thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

- **Bị đơn:**

1. Anh Trần Văn L1, sinh năm 1979 – vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn D, xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1950 – vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Hồ Hữu V, sinh năm 1993 – vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

- Người làm chứng: Chị **Đậu Thị T**, sinh năm 1982 – vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: **Thôn D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh **Hồ Hữu S** và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 03/4/2022 tại nhà bà **Trần Thị X**, anh **Hồ Hữu S** và bà **Trần Thị X**, anh **Trần Văn L1** đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Việc ký hợp đồng có sự chứng kiến của chị **Đậu Thị T**. Theo đó đối tượng của việc đặt cọc là toàn bộ 3.387m² đất có trong GCNQSDĐ số I. 445506 được **UBND huyện Q** cấp ngày 26/4/1996 mang tên **Trần Thị X**. Trong quá trình lập hợp đồng đã ghi số liệu thửa đất số 10.47 x 29 (40 là số vào sổ cấp GCNQSDĐ; 47 x 29 là chiều dài 29m, chiều rộng 47m) và tờ bản đồ số 94. Giá chuyển nhượng là 3.022.000.000đồng. Anh **Hồ Hữu S** đã đặt cọc trước 150.000.000đồng và đã giao tiền cho anh **L1**, bà **X**. Việc ký hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của người làm chứng. Số tiền 2.872.000.000đồng còn lại sẽ thanh toán đầy đủ cho anh **L1**, bà **X** khi thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất hoàn tất. Thời hạn cọc là 180 ngày kể từ ngày 03/4/2022 đến hết 09 giờ ngày 03/10/2022. Cuối hợp đồng đặt cọc tại mục đại diện Bên có chữ viết, chữ ký và điểm chỉ của bà **X**, anh **L1** điểm chỉ và viết họ và tên. Tại mục đại diện bên C có chữ ký, chữ viết và điểm chỉ của người làm chứng là chị **Đậu Thị T**. Tại mục đại diện bên ký, chữ viết và điểm chỉ của anh **Hồ Hữu S**. Trong hợp đồng đặt cọc có thoả thuận về nội dung hợp đồng được ký kết quá thời hạn thoả thuận nêu trên nếu bên (bà anh **L1**) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên (anh **S**) thì Bên phải bồi thường gấp 03 lần số tiền Bên đã đặt cọc..” ông” tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 450.000.000đồng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa anh **S** với bà **Trần Thị X** để nhận chuyển nhượng tổng toàn bộ diện tích đất 3.387 m² trong đó có thửa đất số 274 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.293m² mang tên bà **Trần Thị X** (đất ở 200m² và đất vườn 1093m²). Anh **S** có xem ấy”Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên **Trần Thị X** ngày 26/4/1996 thì bà **X** được cấp quyền sử dụng đất là 1 thửa đất ở, đất vườn và 12 thửa đất trồng cây hàng năm.

Anh **S** và bà **X**, anh **L1** ký hợp đồng đặt cọc có tên anh **Trần Văn L1** (con trai bà **X**) trong ợp”Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng tổng toàn bộ diện tích đất 3.387 m². Anh **L1** chỉ ký với vai trò con trong gia đình còn mọi vấn đề là do bà **X** quyết định. Lúc ký hợp đồng đặt cọc biết rõ đất cấp cho bà **X** chưa tặng cho, chưa chuyển nhượng cho anh **L1** cũng như chưa bán cho ai cả.

Tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc nêu trên anh S đã đến trực tiếp, gọi điện nhiều lần cho anh L1, bà X yêu cầu cùng anh S đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thì anh L1 và bà X không thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ tại cơ quan có thẩm quyền cho anh S. Ngày 03/10/2022 anh S đã gửi giấy yêu cầu đến hạn công chứng cho bà X, anh L1 trong thời hạn 05 ngày có mặt tại Văn phòng C2 để làm thủ tục. Mặc dù bà X đã nhận được giấy nhưng vẫn không có mặt theo yêu cầu.

Quá trình giải quyết đến ngày 24/7/2024 anh Hồ Hữu S có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc đối với bà X, anh L1 trả số tiền 450.000.000đồng.

Tại phiên toà đề nghị tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa anh Hồ Hữu S với bà Trần Thị X, anh Trần Văn L1. Không yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000đ; không yêu cầu anh Trần Văn L1 liên đới trả tiền cọc 150.000.000đ. Yêu cầu buộc bà Trần Thị X trả lại tiền cọc 150.000.000đ đã nhận.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2023, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị X trình bày:

Ngày 03/4/2022 bà và anh Trần Văn L1 (con trai bà) có ký hợp đồng đặt cọc với anh Hồ Hữu S để chuyển nhượng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 5, diện tích 1293m², tại xóm D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bên A (bà X, anh L1) đồng ý bán cho bên (anh S) thửa đất 274, tờ bản đồ số 5, diện tích 1293m², tại xóm D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An được cấp bìa mang tên bà Trần Thị X. Nhưng tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/4/2022 thể hiện tài sản đặt cọc là thửa đất số 40.47x29, tờ bản đồ số 94 (số I.445506); địa chỉ: tại xóm D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An, diện tích 3.387m² kèm Giấy chứng nhận quyền sở hữu – quyền sử dụng đất số 94 là không đúng với thông tin thửa đất mà bà được cấp. Bà và anh L1 chỉ chuyển nhượng 1293m² không phải chuyển nhượng cả 3.387m². Giá trị chuyển nhượng là 3.022.000.000đồng. Bên anh S đặt cọc trước 150.000.000đồng bà và anh L1 đã nhận đầy đủ số tiền đặt cọc là 150.000.000đồng; số tiền còn lại anh S phải thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.872.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 180 ngày tính từ ngày 03/4/2022 đến ngày 03/10/2022. Bên chuyển nhượng là bà phải chịu toàn bộ thuế và lệ phí và bà cam kết đất không tranh chấp không nằm trong vùng quy hoạch. Ngoài ra hợp đồng còn thoả thuận về việc nếu hết thời hạn 180 ngày mà bà và anh L1 không bán, chuyển nhượng cho anh S thì bà X và anh L1 phải chịu số tiền phạt cọc là 450.000.000đồng. Sau đó bà X, anh L1, anh S và chị Đậu Thị T (người làm chứng) đều ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022.

Cùng ngày 03/4/2022 giữa bà và anh Hồ Hữu V, sinh năm 1993; trú tại: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An có viết với nhau một giấy thoả thuận về việc anh V chịu trách nhiệm làm bìa đồ sang bìa sổ cho bà, đồng thời bà sẽ chịu trách nhiệm nộp thuế và ký các thủ tục làm bìa cho anh V. Nội dung giấy thoả thuận đề ngày 03/4/2022 là do anh V trực tiếp viết, sau đó bà, anh V và chị Đậu Thị T (người làm chứng) ký vào

giấy. Đồng thời bà giao cho anh V số tiền 20.000.000đồng để làm bì số, đưa cho chị T 500.000đồng để chị T làm bì sản xuất nông nghiệp nhưng việc giao tiền cho anh V, chị T đều không lập biên bản.

Sau một tháng không thấy anh V làm thủ tục cấp đổi bì số nên bà đã liên hệ anh V nhưng anh V cứ hẹn lần này lượt khác cho đến 06 tháng sau bà yêu cầu anh V trả lại bì đồ cho bà thì anh V đưa cho chị T trả lại cho bà G nhưng bà chưa nhận lại số tiền 20.000.000đồng từ anh V.

Việc ký hợp đồng đặt cọc có tên anh Trần Văn L1 (con trai bà) trong ợp" hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 274 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.293m² mang tên Trần Thị X với anh Hồ Hữu S. Người cùng với anh S đến nhà bà để đặt cọc đồng, nên anh S đã yêu cầu một người con trong gia đình cùng tham gia ký nhận đặt cọc để tránh trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, phiền hà. Lúc đó có anh Trần Văn L1 (con trai bà) ở miền N về chơi nên đã đưa tên anh L1 vào trong hợp đồng. Sau khi viết xong nội dung hợp đồng đặt cọc thì anh L1 cũng ký vào chỗ người nhận cọc. Anh L1 chỉ ký với vai trò người con trong gia đình còn mọi vấn đề do bà quyết định. Lúc ký hợp đồng đặt cọc đất đang đứng tên bà, chưa cho, chưa chuyển nhượng cho anh L1 cũng như chưa bán cho ai cả.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh S bàn giao tổng 150.000.000 đồng, bà đã nhận đầy đủ. Trong đó anh S đưa tiền mặt 135.000.000đồng, còn 15.000.000đ thì chuyển khoản vào tài khoản con gái bà. Anh L1 không nhận tiền cọc. Sau khi nhận tiền cọc bà đã đưa cho anh Hồ Văn V1 số tiền 20.000.000đ để làm thủ tục cấp đổi bì đồ sang bản đồ số. Số tiền còn lại bà cho con mỗi người 1.000.000đ, bà cho anh L1 1.000.000đ nhưng anh không lấy. Số tiền còn lại bà đã sử dụng sinh hoạt ăn uống hàng ngày và mua thuốc uống đã hết. Anh Trần Văn L1 không liên quan, không sử dụng số tiền bà nhận cọc từ anh S. Nay bà không nhất trí trả tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng và không nhất trí việc phạt cọc theo yêu cầu của anh S bà cho rằng đây là lỗi của anh S, anh V1.

- Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 10/8/2023 và đơn trình bày ý kiến ngày 18/7/2024 anh Trần Văn L1 trình bày:

Vào ngày 03/4/2022 anh và mẹ là bà Trần Thị X có ký 01 hợp đồng đặt cọc với anh Hồ Hữu S với nội dung anh L1 cùng bà X chuyển nhượng cho ông S thửa đất có diện tích 3.387m², địa chỉ thửa đất tại xóm D, xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Giá thỏa thuận 3.022.000.000đồng. Anh S đặt cọc trước 150.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 03/4/2022 đến ngày 03/10/2022. Bên bà X và anh sẽ phải chịu toàn bộ chi phí làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết đất không tranh chấp với ai, không bị quy hoạch. Nếu bên bà X và anh L1 không chuyển nhượng cho anh S thì bà X và anh L1 sẽ bị phạt cọc gấp 03 lần với số tiền phạt cọc là 450.000.000đồng. Nếu bên anh S không mua nữa sẽ mất tiền cọc. Thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.293m² là tài sản của bà Trần Thị X đã được Nhà nước cấp ấ"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X từ năm 1996. Khi hai bên ký hợp

đồng đặt cọc thì có sự chứng kiến của chị **Đậu Thị T**. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh **S** đưa cho bà **X** 135.000.000đồng và chuyển khoản thêm 15.000.000đồng vào số tài khoản của em gái anh.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bên anh **S** nhận sẽ làm các thủ tục sang tên ấy"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu bà **X** và anh chịu toàn bộ chi phí thủ tục sang tên nên anh **S** đã rút lại 20.000.000đồng việc ông **S** lấy lại tiền có biên bản giao nhận bà **X** đang giữ. Bà **X** chỉ thực nhận số tiền đặt cọc là 130.000.000đồng. Sau khi nhận tiền cọc bà **X** đã giao ấy"Giấy chứng nhận cho anh **S** đi làm thủ tục sang tên chuyên nhượng. Trong thời hạn đặt cọc bà **X** đã nhiều lần đến nhà anh **S** để thúc giục việc làm thủ tục chuyên nhượng nhưng anh **S** nói cứ yên tâm. Đến khoảng 06 tháng sau khi hết thời hạn đặt cọc anh **S** nói với bà **X** không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh **S** đã trả lại giấy tờ cho bà **X** và đòi lại số tiền đã đặt cọc. Đây hoàn toàn là lỗi của anh **S** chứ không phải của bà **X** với anh. Anh **S** mới là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay anh **Hồ Hữu S** yêu cầu anh **Trần Văn L1**, bà **Trần Thị X** phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 150.000.000đ và phạt cọc 450.000.000đ, tổng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) thì anh không đồng ý.

- Tại án"bản tự khai ngày 04/6/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh **Hồ Hữu V trình bày:**

Ngày 03/4/2022 anh không chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc giữa bà **Trần Thị X**, anh **Trần Văn L1** với anh **Hồ Hữu S**. Anh không ký người chứng kiến vào hợp đồng đặt cọc giữa bà **X**, anh **L1** với anh **S** nên cũng không biết nội dung của bản hợp đồng. Vào khoảng 14 giờ chiều ngày 03/4/2022 tại nhà bà **Đậu Thị T**; **Thôn D, xã N, huyện Q** anh và bà **X** đã thỏa thuận với nhau về việc anh **V** nhận ấy"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc cấp đổi sang bìa số từ bà **X** để làm thủ tục cấp đổi sang bìa số cho bà **X** và có lập thành 01 biên bản đề ngày 03/4/2022 để các bên cùng ký vào biên bản, có sự chứng kiến và ký tên của bà **T**. Hai bên có thỏa thuận miệng lệ phí 20.000.000đồng. Không thỏa thuận về thời hạn hoàn tất thủ tục và giao bìa số cho bà **X** cũng như không thỏa thuận về trách nhiệm của anh nếu như không làm được bìa số. Đến khoảng 4 tháng sau kể từ ngày lập biên bản thỏa thuận với bà **X** anh **V** nhận thấy không thể làm các thủ tục cấp đổi sang bìa số cho bà nên đã gặp bà **X** để trả lại ấy"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý liên quan và số tiền đã nhận nhưng bà **X** chỉ nhận lại toàn bộ giấy tờ không nhận lại tiền từ đó trở đi anh không còn liên lạc với bà **X**. Nếu bà **X** yêu cầu trả lại tiền thì anh sẽ trả lại số tiền 20.000.000đồng cho bà.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2024 người làm chứng chị **Đậu Thị T trình bày:**

Buổi chiều ngày 03/4/2022 tại nhà bà **Trần Thị X** thuộc **thôn D, xã N, huyện Q** chị **Đậu Thị T** có chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc giữa anh **Trần Văn L1**, bà **Trần Thị X** với anh **Hồ Hữu S**. Trong nội dung của ợp"hợp đồng đặt cọc thể hiện anh **L1** và

bà X nhận cọc từ anh S là 150.000.000đồng để chuyển nhượng thửa đất có diện tích 3.387m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị X, giá trị chuyển nhượng là 3.022.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 180 ngày kể từ ngày 03/4/2022 đến 03/10/2022 bên nhận cọc và bên đặt cọc sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất. Bà X, anh L1 thoả thuận sẽ chịu toàn bộ chi phí làm bì sang tên cho anh S và cam kết đất không tranh chấp hay nằm trong quy hoạch. Ngoài ra hai bên còn thoả thuận về việc phạt cọc gấp 3 lần số tiền anh S đã đặt cọc nếu bà X, anh L1 vi phạm hợp đồng. Sau khi thống nhất biên bản bà X, anh L1, anh S và chị T cùng nhau ký điểm chỉ vào hợp đồng đồng thời anh S đã giao đủ số tiền 150.000.000đồng cho mẹ con bà X, anh L1.

Một ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa bà X, anh L1 và anh S tại nhà chị Đậu Thị T; thôn D, xã N có anh Hồ Hữu V và bà Trần Thị X có lập một biên bản thoả thuận do anh V viết với nội dung anh V nhận trách nhiệm làm thủ tục tại các cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà X sang bì số không thoả thuận về thời hạn cũng như trách nhiệm nếu như anh V không làm được bì số. Giữa bà X và anh V có thoả thuận miệng lệ phí là 20.000.000đồng bà X đã giao cho anh V đầy đủ. Sau đó bà X, anh V và chị T cùng ký vào biên bản thoả thuận, do chỉ đọc nội dung không để ý đến ngày ban hành cũng như địa điểm nên có sự sai lệch về mốc thời gian giữa hợp đồng đặt cọc và biên bản thoả thuận. Chị chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như biên bản thoả thuận nhưng không nhận bất cứ chút thù lao nào. Nay anh Hồ Hữu S yêu cầu anh Trần Văn L1, bà Trần Thị X phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 150.000.000đ và phạt cọc 450.000.000đ, tổng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại UBND xã N thể hiện: Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.093m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn: 1.093m² và các thửa đất sản xuất nông nghiệp gồm: Thửa đất số 5-1, tờ bản đồ số 5, diện tích 130m²; Thửa đất số 86-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 250m²; Thửa đất số 106-93, tờ bản đồ số 5, diện tích 131m²; Thửa đất số 107-115, tờ bản đồ số 5, diện tích 94m²; 6. Thửa đất số 162-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 345m²; Thửa đất số 390-3, tờ bản đồ số 4, diện tích 150m²; 8. Thửa đất số 496-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 180m²; Thửa đất số 532-4, tờ bản đồ số 4, diện tích 175m²; Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 4, diện tích 206m²; Thửa đất số 9972, tờ bản đồ số 4, diện tích 183m²; 12. Thửa đất số 1023-1, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m²; Thửa đất số 1023-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 150m².

Tất cả các thửa đất trên có địa chỉ tại xóm D (nay là thôn D), xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/1996 cho bà Trần Thị X, sinh năm 1950. Từ ngày 03/4/2022 trở về trước đối với các thửa đất nói trên bà X chưa làm thủ tục chuyển nhượng hoặc tặng cho anh Trần Văn L1, sinh năm 1979 (con trai); Nơi cư trú: Thôn D, xã E, huyện M,

tỉnh Đắk Lắk bất cứ thửa đất nào. Đồng thời bà X chưa làm thủ tục cấp đổi các thửa đất nói trên sang bản đồ số.

Công văn số 586/CV-CNVP ngày 19/7/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Q trả lời: Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.093m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn: 1.093m²); và các thửa đất sản xuất nông nghiệp gồm: Thửa đất số 5-1, tờ bản đồ số 5, diện tích 130m²; Thửa đất số 86-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 250m²; Thửa đất số 106-93, tờ bản đồ số 5, diện tích 131m²; Thửa đất số 107-115, tờ bản đồ số 5, diện tích 94m²; 6. Thửa đất số 162-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 345m²; Thửa đất số 390-3, tờ bản đồ số 4, diện tích 150m²; 8. Thửa đất số 496-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 180m²; Thửa đất số 532-4, tờ bản đồ số 4, diện tích 175m²; Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 4, diện tích 206m²; Thửa đất số 9972, tờ bản đồ số 4, diện tích 183m²; 12. Thửa đất số 1023-1, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m²; Thửa đất số 1023-2, tờ bản đồ số 4, diện tích 150m². Tất cả các thửa đất nêu trên có địa chỉ tại xóm D (nay là thôn D), xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Do UBND huyện Q cấp ngày 26/04/1996 cho bà Trần Thị X, sinh năm 1950.

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q có ý kiến như sau: Thông tin thửa đất (nêu trên) đã nộp hồ sơ đăng ký cấp đổi "giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q ngày 06/06/2024 mang tên Trần Thị X tại thửa số 63, tờ bản đồ số 45 hiện tại đang xử lý. Đến thời điểm hiện tại, bà Trần Thị X chưa làm thủ tục chuyển nhượng một hoặc các thửa đất nói trên cho anh Trần Văn L1, sinh năm 1979; nơi cư trú: thôn D, xã E, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa; Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147 BLTTDS; Điều 117, 274, 275, 278, 328 BLDS 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Đề nghị: Tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị X, anh Trần Văn L1 với anh Hồ Hữu S ngày 03/4/2022.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Hữu S đối với phần yêu cầu bà Trần Thị X và anh Trần Văn L1 trả tiền phạt cọc 450.000.000 đồng. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Hữu S về việc buộc anh Trần Văn L1 liên đới trả tiền cọc 150.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của anh Hồ Hữu S về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2022. Buộc bà Trần Thị X trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng

Án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định; Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử xác định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn anh **Trần Văn L1** có đăng ký hộ khẩu thường trú tại **thôn D, xã E, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk** nhưng bị đơn bà **Trần Thị X** có đăng ký hộ khẩu thường trú tại **xã N, huyện Q, tỉnh Nghệ An** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An theo quy định tại Điều 35, 39, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS.

[1.2] Về việc vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng: Anh **L1**, bà **X**, anh **V**, chị **T** đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện.

Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/4/2022. Ngày 31/10/2022 anh **S** nộp đơn khởi kiện về việc yêu cầu trả tiền cọc và yêu cầu phạt cọc. Căn cứ vào Điều 429 Bộ luật Dân sự, yêu cầu của anh **S** đang trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về quan hệ tranh chấp.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy anh **Hồ Hữu S** khởi kiện yêu cầu anh **Trần Văn L1**, bà **Trần Thị X** phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 150.000.000đ và phạt cọc 450.000.000đ, tổng số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cho thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 đã xác định anh **Trần Văn L1** (con trai bà **Trần Thị X**) cùng với bà **Trần Thị X** là bên nhận cọc số tiền 150.000.000 đồng để nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại **xóm D (nay là Thôn D), xã N, huyện Q, Nghệ An** đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà **Trần Thị X**. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng, kể từ ngày 03/4/2022 đến hết 9 giờ ngày 03/10/2022. Kết quả xác minh tại **UBND xã N** và Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q** thì từ ngày đặt cọc 03/4/2022 cho đến nay bà **X** chưa làm thủ tục chuyển nhượng một hoặc các thửa đất nói trên cho anh **L1**. Đồng thời anh **L1**, bà **X** và anh **S** đều thừa nhận bà **X** không làm văn bản ủy quyền cũng không ủy quyền miệng cho anh **L1** tham gia nhận đặt cọc. Do đó, anh **Trần Văn L1** không có quyền đối với thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho bà **Trần Thị X** tại **thôn D (nay là thôn X, huyện Q)**. Hợp đồng đặt cọc

là để bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó người nhận đặt cọc phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, hoặc được chủ đất uỷ quyền. Trong khi đó anh **Trần Văn L1** không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và không được bà **X** là người có quyền sử dụng đất hợp pháp uỷ quyền nên việc hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 đưa anh **Trần Văn L1** tham gia là chủ thể của hợp đồng là không đảm bảo điều kiện về chủ thể. Mặc dù trong hợp đồng có anh **Trần Văn L1** tham gia ký nhưng với vai trò là một thành viên của gia đình bà **X**; bà **X** và anh **S** cũng thừa nhận nội dung này. Hình thức của hợp đồng đặt cọc đảm bảo, nội dung của hợp đồng đặt cọc đã thực hiện, mặc dù chủ thể là anh **L1** không được quyền nhận đặt cọc nhưng không làm vô hiệu nội dung hợp đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa bà **X**, anh **S** vẫn có hiệu lực.

- Về đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Theo nội dung thoả thuận quy định tại Điều 1 của ợp" hợp đồng đặt cọc có thoả thuận về tài sản đặt cọc là thửa đất số 40. 47x 29 tờ bản đồ số 1.445506, địa chỉ thửa đất tại **xóm D (nay là thôn X, huyện Q**, diện tích 3387m², kèm GCNQSDĐ số 94. Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 445506 cấp cho bà **Trần Thị X** không có thửa nào là thửa số 40.47x29 tờ bản đồ số 1.445506. Nguyên đơn lý giải trong quá trình lập hợp đồng đã ghi số liệu thành thửa đất số: 40.47 x 29 (40 là số vào sổ cấp áy"Giấy CNQSDĐ; 47x29 là 47m chiều rộng nhân với 29m chiều dài của thửa đất), tờ bản đồ số 94 (số 1. 445506) thì ờ"Tờ bản đồ số 94 thực chất là số vào sổ cấp áy"giấy CNQSDĐ còn: 1. 445506 là số phát hành áy"giấy CNQSDĐ I445506. Trong khi đó tổng diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo như nguyên đơn trình bày là 47m chiều rộng x 29m chiều dài =1.363m², nhưng hợp đồng ghi diện tích là 3387m² là không phù hợp. Bên cạnh đó, bị đơn bà **Trần Thị X** khai việc ợp"Hợp đồng đặt cọc ghi diện tích đất chuyển nhượng là 3387m² là không đúng, mà chỉ 1293m² đất ở và đất vườn. Hơn nữa, các thửa đất được cấp cho bà **Trần Thị X** trong GCNQSDĐ số I445506 ngày 26/4/1996, chỉ có thửa đất số 274 diện tích 1293m² (200m² đất ở, 1093m² đất vườn) là có thời hạn sử dụng đất ổn định, còn 12 thửa đất còn lại là đất sản xuất nông nghiệp có thời hạn sử dụng 20 năm. Do đó thông tin về đối tượng sẽ thực hiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **X** và anh **S** là không cụ thể, rõ ràng. Bên cạnh đó, các thửa đất được cấp áy"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **X** từ năm 1996. Do vậy để chuyển nhượng được một trong các thửa đất cho anh **S** thì bản thân bà **X** phải làm thủ tục cấp đổi áy"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ số mới nhất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được.

Quá trình giải quyết bà **Trần Thị X** cho rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà và anh **Hồ Hữu V** (sinh 1993, **thôn D, xã Q, huyện Q**) có viết giấy thoả thuận về việc anh **V** có trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ của bà sang GCNQSDĐ dạng số và bà đã giao cho anh **V** 20.000.000 đồng. Theo bà, anh **V** là người cùng hội với anh **Hồ Hữu S**, nên việc không cấp đổi được GCNQSDĐ dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của anh **V** và anh **S** nên nay yêu cầu bà trả lại

150.000.000 đồng tiền đặt cọc thì bà không đồng ý. Giữa anh **Hồ Hữu V** và anh **Hồ Hữu S** là hai chủ thể khác nhau. Anh **S** và anh **V** tham gia hai giao dịch khác nhau, độc lập về nội dung đó là anh **S** tham gia ký hợp đồng đặt cọc, còn anh **V** viết giấy thỏa thuận với bà **X**. Bà **X** khai ại"nại nhưng không xuất trình được tài liệu để chứng minh được mối quan hệ giữa anh **S** và anh **V** trong hợp đồng đặt cọc. Vì thế không có căn cứ để nói lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết là của anh **S** để không trả lại tiền nhận cọc đã nhận 150.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, sau anh **V** trả lại ấ"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc nhưng bà **X** cũng không đi làm bất cứ thủ tục nào để cấp đổi lại GCNQSDĐ, theo Côngcửa Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q** thì đến ngày 06/6/2024 bà **X** mới đi làm hồ sơ đăng ký cấp đổi GCNQSDĐ tại Chi nhánh. Như vậy bà **X** đã không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Qua lời trình bày của anh **V** cũng thừa nhận đã viết giấy thỏa thuận để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bản đồ số cho bà **Trần Thị X**, nhưng nội dung giấy cam kết không thể hiện thời gian thực hiện. Anh **V** đã nhận của bà **X** 20.000.000 đồng; sau khi không làm được thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **X** thì anh đã trả lại ấ"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà **X** và trả lại số tiền 20.000.000đồng đã nhận nhưng bà **X** không chịu nhận lại tiền. Như vậy, việc thỏa thuận giữa anh **V** với bà **X** về chuyển đổi từ ấ"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ sang ấ"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số nếu các bên có phát sinh tranh chấp được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Về yêu cầu trả lại tiền cọc 150.000.000đ và phạt cọc 450.000.000đ

Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 24/7/2024 nguyên đơn (anh **Hồ Hữu S**) xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc đối với bà **X**, anh **L1**. Yêu cầu bà **X**, anh **L1** trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đó là chỉ yêu cầu bà **Trần Thị X** trả lại tiền cọc là 150.000.000đồng. Không yêu cầu anh **Trần Văn L1** liên đới cùng bà **X** trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000đồng và không yêu cầu anh **Trần Văn L1** liên đới cùng bà **X** trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quá trình thực hiện hợp đồng bà **Trần Thị X** là người vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Hồ Hữu S**, tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa anh **Hồ Hữu S** và bà **Trần Thị X**, anh **Trần Văn L1**. Buộc bà **Trần Thị X** phải trả lại cho anh **Hồ Hữu S** số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn (bà **Trần Thị X**) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên bà **Trần Thị X** là người từ đủ 60 tuổi trở lên và có đơn xin miễn giảm là đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Trần Thị X**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 244, 264, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 274, 275, 278 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Hồ Hữu S** về việc buộc anh **Trần Văn L1** liên đới trả tiền cọc 150.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Hồ Hữu S**. Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa anh **Hồ Hữu S** với anh **Trần Văn L1**, bà **Trần Thị X**. Buộc bà **Trần Thị X** trả lại cho anh **Hồ Hữu S** số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Trần Thị X**.

Hoàn trả cho anh **Hồ Hữu S** số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) mà anh **S** đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0000076 ngày 29/12/2022 của **C1** Cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND h.Quỳnh Lưu;
- THADS huyện Quỳnh Lưu;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS.

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

Hồ Sỹ Mạnh