

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 341/2024/DS-ST

Ngày 20 - 9 - 2024

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 CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Minh

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Xuân Thuỳ Dương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8 năm 2024 và ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 388/2024/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Lê Hoàng T; Sinh năm 1988;

Bà Trần Cẩm T; Sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp , xã Tân Th, thành phố Cà M, tỉnh Cà Mau;

* **Bị đơn:** Bà Lê Thị H; Sinh năm 1954;

Ông Nguyễn Văn X; Sinh năm: 1954

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm , phường Tân Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

(Tại phiên tòa ông T, bà T có mặt, còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn ông Lê Hoàng T và Trần Cẩm T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:**

Vào ngày 03/3/2023 ông Lê Hoàng T và Trần Cẩm T cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H có lập hợp đồng đặt cọc nội dung để chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 6,7m, chiều dài 50m, loại đất vườn, giá 01m ngang bằng 22.000.000 đồng. Ông X và bà H đã nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng cùng ngày, phần còn lại khi nào ra công chứng xong sẽ thanh toán đủ.

Phần đất chuyển nhượng cho ông T và bà T, đã được cơ quan cấp giấy

chứng nhận cho ông Nguyễn Văn X vào năm 1996.

Sau khi nhận tiền từ hợp đồng đặt cọc xong vợ, chồng ông X, bà H có hứa miệng 04 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho vợ, chồng ông, bà đứng tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 383,5m², chiều ngang 6,5m, chiều dài 59m, tọa lạc khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, loại đất vườn.

Tại phiên tòa ông T và bà T thay đổi yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, chi phí đo đạc bị đơn phải chịu.

Ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 29/8/2024 như sau:

Ông, bà thừa nhận hợp đồng ngày 03/3/2023 giữa ông Lê Hoàng T và bà Trần Cẩm T do ông, bà ký tên trong hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên về số tiền đặt cọc bằng 100.000.000 đồng, ông, bà không được nhận mà do con ông, bà là ông Nguyễn Văn L nhận. Ông, bà thống nhất tiếp tục hợp đồng nhượng phần đất có chiều ngang 6,7m, chiều dài 50m, loại đất vườn, với số tiền 01m ngang bằng 22.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn L là con ông, bà đã thế chấp bên ngoài vay số tiền 200.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 383,5m², chiều ngang 6,5m, chiều dài 59m, tọa lạc khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, loại đất vườn thì ông, bà đồng ý.

Do giấy chứng nhận ông, bà không giữ, khi nào ông, bà bán đất chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới tách thửa chuyển nhượng phần đất cho nguyên đơn được.

Tại phiên tòa ông X và bà H thống nhất yêu cầu huỷ hợp đồng và bồi thường số tiền bằng 200.000.000 đồng và tiền chi phí thẩm định theo quy định.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng (*Trong đó tiền cọc bằng 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng*).

Chi phí tố tụng nguyên đơn đặt ra số tiền đã bỏ ra nên xem xét buộc bị đơn hoàn lại số tiền mà nguyên đơn đã bỏ ra là phù hợp.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn X có mặt tại phiên tòa vào ngày 29/8/2024, nhưng đến ngày xét xử hôm nay (ngày 20/9/2024) bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ tại các Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Bà Trần Mỹ L là người ông X và bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi xét xử vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi nghĩa vụ của bà L nên Hội đồng xét xử không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm 4, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, một phần thửa đất 87, tờ bản đồ số 3, nằm một phần trong tổng diện tích 351,3m² nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc để mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 6,7m, chiều dài 50m, giá m² chuyển nhượng là 22.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2023 không qua công, chứng thực. Từ khi chuyển nhượng đến nay nguyên đơn chưa nhận đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền bồi thường 100.000.000 đồng;

Đối với yêu cầu nguyên đơn thấy rằng hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/3/2023 thể hiện việc chuyển nhượng đất chiều ngang 6,7m, chiều dài 50m, với 1m ngang là 22.000.000 đồng, người chuyển nhượng ông X, bà H người nhận chuyển nhượng ông T và bà T, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng các bên ký tên xác nhận vào hợp đồng.

Xét về mặt hình thức hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức không công chứng, chứng thực theo quy định, cũng như nguyên đơn chưa nhận được đất sử dụng, đối chiếu quy định thì hợp đồng này vô hiệu về mặt hình thức của hợp đồng phải công chứng chứng thực.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Mỹ L, nên bị đơn đã bị lừa dối trong việc chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nên việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là không thực hiện được bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đã thế chấp cho người khác.

Từ căn cứ trên có cơ sở bị đơn đã lừa dối lập hợp đồng giấy tay với nguyên đơn và đã nhận số tiền 100.000.000 đồng từ hợp đồng đặt cọc ngày 03/03/2023 là có thực tế.

[5] Xét về mặt lỗi đối với nguyên đơn không tuân thủ theo hình thức không công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên nhân do bị đơn không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng, cho thấy nguyên đơn thiếu sự hiểu biết tin tưởng vào bị đơn là có quyền sở hữu hợp pháp đối với phần đất này.

[6] Xét lỗi của bị đơn đã lừa dối nguyên đơn do tin tưởng vào bị đơn có phần đất để chuyển nhượng nên nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 03/03/2023. Từ khi chuyển nhượng đến nay bị đơn không bàn giao đất cho nguyên đơn.

Xác định lỗi một bên, do bị đơn có hành vi làm cho phía nguyên đơn nhầm tưởng là bị đơn có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng hợp pháp.

[7] Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Bị đơn có lỗi làm hợp đồng vô hiệu thì phải trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng đã nhận. Trong trường hợp có sự chênh lệch giá mà bên mua thiệt hại thì phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá được định theo mức giá nguyên đơn đã được Cơ quan định giá xác định, tuy nhiên do bị đơn và nguyên đơn thống nhất số tiền bồi thường 100.000.000 đồng và trả tiền đặt cọc bằng 100.000.000 đồng, nên không xem xét bồi thường giá trị chênh lệch để trả cho nguyên đơn.

[8] Do đó buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 200.000.000 đồng (*tiền bồi thường bằng 100.000.000 đồng và tiền đặt cọc bằng 100.000.000 đồng*) là phù hợp.

[9] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào các Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường và định giá Thuận Việt. Tổng số tiền 9.276.000 đồng + 8.000.000 đồng = 17.276.000 đồng.

[10] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số tiền được chấp nhận và hợp đồng; Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; 129; 131 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326 quy định về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2003/NQHĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T và bà Trần Cẩm T.

Tuyên xử:

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2023 giữa ông Lê Hoàng T và bà Trần Cẩm T với ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H thanh toán cho ông Lê Hoàng T và bà Trần Cẩm T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng chẵn*).

Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H thanh toán số tiền chi phí thẩm định và định giá bằng 17.276.000 đồng cho ông Lê Hoàng T và bà Trần Cẩm T (*chưa nộp*).

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị H phải chịu 10.300.000 đồng (*chưa nộp*).

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Hoàng T và Trần Cẩm T không phải nộp. Vào ngày 15/01/2024, đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, tại lai thu số 0007934 được nhận lại toàn bộ khi quyết định có hiệu lực.

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 đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thắm

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thắm