

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 46/2024/DS-ST
Ngày 01 tháng 10 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Nga

2. Ông Rchâm Đương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Vương Tấn Lập – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên;

Trong ngày 01 tháng 10 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2024/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê M và bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn T, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Cao Thị Q; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Lê M và bà Trần Thị H trình bày: Ngày 12/4/2022, giữa vợ chồng ông Lê M và bà Trần Thị H với bà Cao Thị Q có giao kết Hợp đồng đặt cọc. Theo đồng ông M và bà H đặt cọc cho bà Q để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có kích thước ngang 46m (trước và sau), dài 65m (tính từ tim đường) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 47 tại làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 208063 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/5/2013 cho ông Puih K và bà Puih P. Khi thoả thuận, bà Q nói bà Q đã nhận chuyển nhượng của ông Puih K và bà Puih P nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 730.000.000 đồng, ông M và bà H đã đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là sau khi bà Q thực hiện xong việc tách thửa

đối với phần đất chuyển nhượng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông M và bà H sẽ thanh toán cho bà Q số tiền 510.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 sẽ thanh toán khi ông M và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về phạt cọc, hai bên thỏa thuận nếu ông M và bà H không giao kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đã đặt cọc, nếu bà Q không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có lỗi thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận đặt cọc.

Sau khi giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 và giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì ông M và bà H có đi kiểm tra thực địa phần đất nhận chuyển nhượng thì phát hiện phần đất phía sau không đủ kích thước 46m mà chỉ có 35,6m, trong đó có cả con đường theo bản đồ địa chính nằm trong thửa đất nhưng hiện trạng lại nằm ở phía ngoài thửa đất. Sau khi phát hiện việc thiếu diện tích đất thì ông M và bà H liên hệ với bà Q nhiều lần nhưng hai bên không giải quyết được. Đồng thời, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 hai bên thỏa thuận bà Q là người có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa, nộp thuế, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà H nhưng bà Q không thực hiện được.

Do vậy, ông M và bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 vô hiệu, buộc bà Q phải trả lại cho ông M và bà H tiền cọc là 200.000.000 đồng và rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc.

2. Bị đơn là bà Cao Thị Q trình bày: Ngày 12/4/2022, giữa bà Q với vợ chồng ông M và bà H có giao kết Hợp đồng đặt cọc. Theo đó bà Q chuyển nhượng cho ông M và bà H phần đất có kích thước mặt đường là 46m ngang, dài 65m (tính từ tim đường) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 47 tại làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 208063 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/5/2013 cho ông Puih K và bà Puih P. Phần đất bà Q chuyển nhượng cho ông M và bà H có nguồn gốc từ việc bà Q nhận chuyển nhượng của ông Puih K và bà Puih P nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Giá trị đất bà Q chuyển nhượng cho ông M và bà H là 730.000.000 đồng, ông M và bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là sau khi bà Q thực hiện xong việc tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng thì ông Puih K và bà Puih P sẽ thực hiện việc chuyển nhượng trực tiếp sang cho ông M và bà H, khi đó ông M và bà H sẽ thanh toán tiếp số tiền 510.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 đồng ông M và bà H sẽ thanh toán cho khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà H. Về phạt cọc thì hai bên thỏa thuận nếu ông M và bà H không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đã đặt cọc, nếu bà Q không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có lỗi thì phải trả lại cho ông M và bà H số tiền đã nhận đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận đặt cọc.

Bà Q với ông M và bà H có thỏa thuận miệng nếu đất không đủ 46m ngang mặt đường thì bà Q sẽ trả bớt tiền lại cho ông M và bà H theo mức 16.000.000 đồng/m ngang,

nếu trên 46m ngang mặt đường thì ông M và bà H phải trả thêm tiền cho với mức 16.000.000 đồng/m ngang. Ông M và bà H có ý kiến phần đất phía sau không đủ kích thước 46m mà chỉ có 35,6m thì bà Q công nhận là đúng. Tuy nhiên, nếu ông M và bà H đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thì bà Q sẽ lấy thửa đất bên cạnh để bù vào cho đủ 46m phía sau hoặc ông M và bà H bù thêm tiền để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo giá thỏa thuận nói trên. Trong Hợp đồng đặt cọc hai bên cũng thỏa thuận bà Q là người có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà H.

Tại phiên tòa, ông M và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 vô hiệu, buộc bà Q phải trả cho ông M và bà H số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng thì bà Q không đồng ý vì lý do tại thời điểm giao dịch đặt cọc thì cũng có người muốn mua đất bằng với giá mà bà Q bán cho ông M và bà H, tuy nhiên ông M và bà H tha thiết muốn mua nên bà Q mới để lại cho ông M và bà H. Trường hợp phải trả lại tiền cọc cho ông M và bà H thì bà Q chỉ đồng ý trả cho ông M và bà H số tiền 140.000.000 đồng vì bà Q đã phải đền bù cho người đã từng đặt cọc phần đất này số tiền 50.000.000 đồng và trả cho người môi giới số tiền 10.000.000 đồng rồi mới giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 với ông M và bà H. Trường hợp ông M và bà H không đồng ý nhận số tiền 140.000.000 đồng thì bà Q đề nghị được tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận giữa hai bên.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Giấy đặt cọc tiền đất ngày 12/4/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 208063 ngày 13/5/2013; Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 27/8/2024; Sơ đồ hiện trạng thửa đất của ông Puih K và bà Puih P.

4. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

[2] Về việc giao kết hợp đồng đặt cọc: Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và được bị đơn công nhận là “Giấy đặt cọc tiền đất” ghi 12/4/2022 thể hiện, ngày 12/4/2022, vợ chồng ông M và bà H đặt cọc tiền cho bà Q để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có kích thước ngang 46m x dài 65m (tính từ tim đường) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 47 tại làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Puih K và bà Puih P. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 730.000.000 đồng, ông M và bà H đã đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc tại “Giấy đặt cọc tiền đất” không thể hiện, cả hai bên đều công nhận chỉ thoả thuận là sau khi bà Q thực hiện xong việc tách thửa đối với phần đất chuyển nhượng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông M và bà H sẽ thanh toán cho bà Q số tiền 510.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 sẽ thanh toán khi ông M và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về phạt cọc, hai bên thoả thuận nếu ông M và bà H không giao kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đã đặt cọc, nếu bà Q không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có lỗi thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đã nhận đặt cọc.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là một phần thửa đất có kích thước ngang 46m x dài 65m (tính từ tim đường) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 47 tại làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Puih K và bà Puih P. Bà Q công nhận là đã nhận chuyển nhượng thửa đất này và sẽ chuyển nhượng tất từ ông Puih K và bà Puih P cho ông M và bà H. Tuy nhiên, tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông M và bà H thì bà Q chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*” thì bà Q không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời hợp đồng đặt cọc không xác định thời hạn đặt cọc nên không bảo đảm nội dung của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là “*...trong một thời hạn để giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất cũng không đủ kích thước 46m x 65m như đã thoả thuận, các bên chưa thực hiện việc tách thửa và giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất nên mục đích của việc giao kết hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc tiền đất” đều không đạt được.

Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc tiền đất” ngày 12/4/2022 được giao kết giữa ông M và bà H với bà Q vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được giao kết giữa ông M và bà H với bà Q vô hiệu như đã phân tích tại mục [3], nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự và Điều

244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Q phải trả lại cho ông M và bà H số tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại tiền án phí đối với phần cầu khởi kiện đã rút và Tòa án đình chỉ giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 131, Điều 328, Điều 408 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê M và bà Trần Thị H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được giao kết giữa ông Lê M và bà Trần Thị H với bà Cao Thị Q vô hiệu.

Buộc bà Cao Thị Q phải hoàn trả cho ông Lê M và bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê M và bà Trần Thị H về việc buộc bà Cao Thị Q phải trả số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Cao Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng); Trả lại cho ông Lê M và bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009526 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

4. 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 thoả 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, 7a, 7b 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ia Grai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Đính