

Bản án số: 95/2022/DS-ST

Ngày: 20/9/2022

*Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG.**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **TRẦN VĂN THẠCH.**

2. Ông **LÊ VĂN THUẬN.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **ĐINH THỊ HIÊN** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:* Bà **TRẦN KIM HỒNG** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2022/QĐXXST- DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Lại Thị X**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 30, khu phố LTh, phường LTb, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: **Chị Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1990 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02/7/2022) (có mặt).

Địa chỉ: ấp CB, xã CG, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: số 40, ấp TrP, xã TrĐ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Võ Văn S**, sinh năm 1971 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022) (có mặt).

Địa chỉ: kp 3, p 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: ấp CB, xã CG, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 11 năm 2021, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Lại Thị X và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày:

Ngày 26/6/2021, chị Lại Thị X và bà Nguyễn Thị R có thoả thuận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích ngang 10,7 mét x dài 28 mét, đất toạ lạc tại ấp TrP, xã TrĐ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng/mét ngang, tổng số tiền chuyển nhượng là 1.070.000.000 đồng, bà R hứa bớt cho chị X 5.000.000 đồng để làm giấy tờ, chị X có đặt cọc cho bà R số tiền 30.000.000 đồng, việc giao nhận tiền cọc có làm giấy tờ thể hiện dưới hình thức “*Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2021*”, chị Nguyễn Thị Thu H ký tên bên mua đất và bà R ký tên bên bán đất. Thời điểm nay, bà R đang trích lục sơ đồ đất, hẹn khi nào có hồ sơ đất ra làm thủ tục tách thửa sang tên thì đưa đủ tiền.

Đến ngày 11/10/2021, hai bên hẹn nhau ra Ủy ban nhân dân xã TrĐ để làm thủ tục sang tên, thì được trả lời bà R chưa được cấp sổ hồng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Cùng ngày này, chị X có đưa thêm cho bà R số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, cộng với số tiền 30.000.000 đồng đưa ngày 26/6/2021, tổng cộng là 100.000.000 đồng, hai bên thống nhất khi nào bà R được cấp sổ hồng thì làm thủ tục tách thửa sang tên, chị X sẽ đưa đủ tiền. Việc chị X giao thêm số tiền cọc 70.000.000 đồng cho bà R có làm giấy tờ thể hiện dưới hình thức “*Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021*”, do hai bên thống nhất cộng số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 nên trong hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 thể hiện bà R đã nhận số

tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng này bà R ký tên bên bán đất (bên A), chị X ký tên bên mua (bên B).

Trong thời gian này, chị X có nhờ địa chính xã xuống đo đất của bà R ngoài thực tế thì mới biết đất thực tế không đủ so với thoả thuận, cụ thể hai bên thoả thuận mua phần đất diện tích chiều ngang trước và ngang sau 10,6 mét, chiều dài 28 mét nhưng đất của bà R bị xéo, một bên chiều là 28 mét, 01 bên chiều dài là 25,62 mét. Trên đất có 03 căn nhà, hai căn hai bên là của con ruột bà R, ở giữa đất là căn nhà ngói xưa của bà R, hai bên thống nhất mua tại vị trí có căn nhà của bà R, chỉ thoả thuận mua đất, bà R sẽ di dời nhà đi nơi khác. Bà R yêu cầu chị X lấy phần bên có chiều dài 25,62 mét thì chị X không đồng ý. Chị X yêu cầu lấy từ bên có chiều dài 28 mét, trừ đi căn nhà của con bà R sau đó đo qua 10,6 mét ngang thì chị X sẽ mua với giá cũ nhưng bà R lại không đồng ý nên chị X không đồng ý mua nữa mà yêu cầu bà R phải trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và phạt cọc, bà R chỉ đồng ý trả lại tiền đã nhận là 100.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Khi hai bên thoả thuận việc chuyển nhượng đất có đi xem đất ngoài thực tế nhưng không biết đất bị xéo. Khi mua có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R nhưng do giấy đất cũ nên không xác định chiều dài đất bao nhiêu, nhưng bà R nói bà R đo đất cất nhà cho con thì chiều dài đất là 28 mét nên thoả thuận mua ngang 10,6 mét x dài 28 mét.

Hiện tại, chị X đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp do bà R đứng tên. Lý do chị X giữ giấy đất là do khi hai bên thoả thuận nhờ dịch vụ làm giấy đất thì chị X là người đứng ra ký tên nên khi hai bên phát sinh tranh chấp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chị X đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R. Bà R đã nhiều lần đòi chị X trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị X nói khi nào trả tiền cọc và phạt cọc thì chị X mới đồng ý trả.

Nay chị X yêu cầu bà R có nghĩa vụ trả cho chị X số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng vì trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có thoả thuận đền tiền phạt cọc gấp đôi số tiền đã nhận, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, chị X không còn yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bà R thì chị X không đồng ý tại vì: Khi nào bà R trả tiền cọc và phạt cọc xong thì chị X mới đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R và đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất giữa hai bên.

Chị H có tham gia buổi thẩm định giá và theo chị H thì giá đất của bà R hiện tại là khoảng 90.000.000 đồng/mét ngang. Tại phiên toà, chị H trình bày giá đất hiện tại là 100.000.000 đồng. Nếu bà R đồng ý bán với giá này chị X sẽ đồng ý tiếp tục mua đất.

Ngoài ra, chị H không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Thị R và người đại diện theo ủy quyền bị đơn là ông Võ Văn S thống nhất, trình bày:

Ngày 26/6/2021, chị Nguyễn Thị Thu H và chị Lại Thị X có xuống nhà bà R để mua đất. Trước khi thoả thuận việc mua đất, chị H và chị X có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R và xem đất ngoài thực tế nhưng không đo đất. Chị H có giao tiền cọc cho bà R số tiền 30.000.000 đồng, hai bên ký tên vào hợp đồng mua bán nhà, đất. Hợp đồng do chị H và chị X chuẩn bị và điền thông tin, bà R ký tên bên bán đất, chị H ký tên bên mua đất và hai người con của bà R ký tên chứng kiến. Trên phần đất của bà R có 03 căn nhà, hai căn hai bên là của con bà R, căn nhà ở giữa là của bà R, hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất ở giữa tại vị trí có căn nhà của bà R, chỉ thoả thuận chuyển nhượng đất, còn nhà là nhà gỗ nên bà R sẽ di dời đi nơi khác.

Ngày 11/10/2021, bà R nhận thêm của chị X số tiền 70.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 thể hiện là bà R nhận 100.000.000 đồng vì đã cộng luôn số tiền 30.000.000 đồng trong hợp đồng ngày 26/6/2021.

Do phần đất của bà R có diện tích ngoài thực tế nhiều hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà R được hướng dẫn là phải làm thủ tục chỉnh lý tăng diện tích, khi nào chỉnh lý xong thì mới làm thủ tục chuyển nhượng đất được. Cho nên, thời gian hai bên thoả thuận việc chuyển nhượng và nhận tiền cọc là thời gian bà R đang làm thủ tục chỉnh lý đất.

Khi chị X xuống đo đất ngoài thực tế để làm thủ tục sang tên, do đất của bà R nở hậu phía sau (chiều ngang phía sau dài hơn chiều ngang phía trước) và đất bị xéo, một bên có chiều dài 28 mét và 01 bên có chiều dài 25,62 mét. Chị X đòi đo bên hướng chiều dài 28 mét qua còn bà R yêu cầu đo từ hướng chiều dài 25,62 mét qua (đo đúng theo thoả thuận ban đầu giữa hai bên), do không thống nhất nên mới xảy ra tranh chấp. Sau đó, bà R về bàn lại với các con và thống nhất đo theo ý của chị X nhưng chị X không đồng ý tiếp tục mua đất nữa.

Khi hai bên thoả thuận việc mua đất là mua chiều dài hết đất chứ không phải 28 mét như chị H trình bày, không hiểu lý do vì sao chị X ghi chiều dài 28 mét.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị X, bà R đồng ý trả lại cho chị X số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, không đồng ý yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng vì việc hai bên không tiếp tục chuyển nhượng đất được không phải lỗi của bà R.

Bà R có yêu cầu phản tố yêu cầu toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được thể hiện với hình thức hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 và yêu cầu chị X phải trả lại cho bà R 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12810 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị R ngày 27/10/2021 đối với phần đất diện tích 525,4 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp TrP, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng bà R đã nộp số tiền 3.000.000 đồng và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bà R không trình bày gì thêm.

Ý kiến và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H:

Chị H và chị X là bạn bè làm ăn chung với nhau và hùn tiền với nhau để mua bán đất. Trong vụ án này, chị H cũng là người đại diện theo uỷ quyền của chị X.

Chị H và chị X có hùn tiền với nhau để mua đất của bà R và đã đưa cho bà R số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, trong đó tiền của chị H là 30.000.000 đồng và đưa cho bà R vào ngày 26/6/2021, tiền của chị X là 70.000.000 đồng đưa cho bà R ngày 11/10/2021. Trong hợp đồng ngày 11/10/2021, một mình chị X ký và thống nhất là đã đưa cho bà R số tiền 100.000.000 đồng. Việc hùn tiền giữa chị X và chị H không yêu cầu toà án giải quyết trong vụ án này, chị H giao trọn quyền cho chị X khởi kiện bà R số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng và số tiền này bà R có nghĩa vụ trả lại cho chị X.

Chị H thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị X, không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà R.

Chị H không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thụ tụng tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lại Thị X đối với bà Nguyễn Thị R về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ghi nhận bà R đồng ý trả cho chị X số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị X yêu cầu bà R trả cho chị X số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà R đối với chị X về tranh chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức “Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021” giữa bà Nguyễn Thị R và chị Lại Thị X vô hiệu. Buộc chị X có nghĩa vụ trả lại cho bà R 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12810 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị R ngày 27/10/2021 đối với phần đất diện tích 525,4 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp TrP, xã TrĐ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về nội dung vụ án:

[1]. **Về quan hệ tranh chấp:** Nguyên đơn chị Lại Thị X khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị R yêu cầu trả lại số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng. Bị đơn bà R không đồng ý trả số tiền phạt cọc và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức “Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021” giữa chị X và bà R, yêu cầu chị X phải có nghĩa vụ trả cho bà R bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R nhưng chị X không đồng ý nên phát sinh tranh chấp, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 và Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2]. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, các đương sự thống nhất thừa nhận việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữa các bên đối với phần đất có diện tích chiều ngang 10,6 mét nằm trong phần đất có tổng diện tích là 525,4 m², thuộc thửa đất số 682, tờ bản đồ số 20 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị R, vị trí phần đất các bên thống nhất chuyển nhượng tại vị trí giữa đất, có căn nhà ngôi xưa của bà R, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/mét ngang x 10,6 mét ngang = 1.060.000.000 đồng, bà R đã nhận của chị X hai lần tiền cọc, lần một ngày 26/6/2021 nhận số tiền là 30.000.000 đồng, lần hai ngày 11/10/2021 nhận số tiền 70.000.000 đồng, tổng cộng đã nhận số tiền 100.000.000 đồng, cả hai lần nhận tiền hai bên đều làm hợp đồng ký tên. Chị X đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R. Đây là các tình tiết được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Trong quá trình giải quyết các đương sự thống nhất thừa nhận các chứng cứ là: (1) Bản chính hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2021 và (2) Bản chính hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021. Có căn cứ khẳng định, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật và được ký kết trên cơ sở tự nguyện. Xét về nội dung của chứng cứ, thấy rằng:

[3.1]. Đối với bản chính hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26/6/2021 giữa bên bán nhà, đất là bà Nguyễn Thị R, bên mua nhà, đất là chị Nguyễn Thị Thu H. Về nội dung của hợp đồng thấy rằng: Mặc dù thể hiện là “hợp đồng mua bán nhà, đất” nhưng tại Điều 1 là phần nội dung của hợp đồng thể hiện hai bên giao nhận số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ khẳng định số tiền 30.000.000 đồng bà R nhận vào ngày 26/6/2021 là số tiền đặt cọc và mục đích bà R nhận số tiền này để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

[3.2]. Đối với bản chính hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 giữa bên bán đất là bà Nguyễn Thị R, bên mua đất là chị Lại Thị X. Về nội dung của hợp đồng tại Điều 1: Nội dung hợp đồng thể hiện: “*Bên A đồng ý bán cho bên B một phần đất diện tích ngang 10,6m, dài 28 m, có tổng diện tích 525,4 m² theo GCNQSD đất số 1871786, thửa đất số 682, tờ bản đồ số 20, số vào sổ cấp giấy 03849 QSDĐ/.... Cấp ngày 07/8/1997 cho bà Nguyễn Thị R đứng tên*”; Tại Điều 2: Giá cả, phương thức

thanh toán thì quy định tổng giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng, hình thức thanh toán là tiền mặt, phương thức thanh toán là thanh toán 02 lần đủ số tiền theo hợp đồng, ngày 11/10/2021, bên A đưa đủ số tiền 100.000.000 đồng, ngày tiến hành công chứng thì bên A đưa đủ số tiền 960.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ khẳng định, hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 là hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên và số tiền 100.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng là số tiền thanh toán lần 1 của hợp đồng chứ không phải là số tiền đặt cọc.

[4]. Xét hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021 giữa hai bên thấy rằng:

[4.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và chị X được thể hiện dưới hình thức “Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021”, về hình thức: Hợp đồng giữa hai bên được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung hợp đồng thể hiện: Các bên thống nhất chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 10,6 mét x dài 28 mét. Tại phiên toà, do các bên thống nhất thừa nhận tại thời điểm hai bên thống nhất việc chuyển nhượng chỉ xem đất ngoài thực tế, không có đo đất. Trong khi đó, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R thể hiện phần đất của bà R có chiều dài chỗ dài nhất là 28 mét, chỗ ngắn nhất là 25,62 mét. Như vậy, so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thoả thuận của các bên về chiều dài đất là thoả thuận không thể thực hiện được trên thực tế và đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc tranh chấp giữa hai bên.

[4.2]. Như vậy, hợp đồng giữa hai bên có hình thức vi phạm pháp luật, có nội dung không thể thực hiện được nên vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 129 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Do đó, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà R về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được thể hiện dưới hình thức: “Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021”

[4.3]. Xét về lỗi: Trong quá trình làm việc và tại phiên toà, mặc dù hợp đồng giữa các bên vi phạm về hình thức của hợp đồng và có nội dung không thể thực hiện được, nhưng nguyên nhân chủ yếu làm cho hợp đồng không tiếp tục thực hiện là do đất có chiều dài không đủ 28 mét như thoả thuận trong hợp đồng ngày 11/10/2021. Bà R cho rằng bán chiều dài hết đất, chị H cho rằng bà R bán chiều dài 28 mét, lời khai của cả hai là mâu thuẫn nhau và cả hai đều không đưa ra được chứng cứ cho lời

trình bày của mình. Việc các bên thoả thuận chuyển nhượng đất nhưng không đo đất ngoài thực tế để dẫn đến thoả thuận nội dung không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên.

[4.4]. Do hợp đồng giữa các bên vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà R đã nhận của chị X số tiền 100.000.000 đồng và bà R đã đồng ý trả lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Chị X đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà R.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của chị X yêu cầu bà R có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng thấy rằng:

[5.1]. Ngày 26/6/2021, hai bên thoả thuận và thống nhất việc chuyển nhượng đất nên đã đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng. Đến ngày 11/10/2021, hai bên đã tiến hành giao kết hợp đồng nên bà R và chị X đã ký tên vào hợp đồng mua bán đất, thống nhất số tiền thanh toán trước của hợp đồng 100.000.000 đồng. Do bà R đã nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng nên chị X chỉ đưa thêm cho bà R số tiền 70.000.000 đồng và ghi vào hợp đồng bà R đã nhận 100.000.000 đồng. Có căn cứ khẳng định số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng đã được trừ vào phần nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là chị X. Do đó, toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng mà bà R đã nhận là tiền thanh toán trong quá trình thực hiện hợp đồng chứ không phải là tiền đặt cọc. Chị X khởi kiện yêu cầu bà R trả lại số tiền này, bà R đồng ý trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.2]. Đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng thấy rằng: Trong quá trình giao kết hợp đồng, các bên chỉ đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng ngày 26/6/2021 để giao kết hợp đồng, đến ngày 11/10/2021 hai bên đã giao kết hợp đồng và đã khấu trừ số tiền đặt cọc và phần nghĩa vụ phải thực hiện trong hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 của các bên đã hoàn thành. Khi các bên xác lập hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021, tại Điều 3 phần trách nhiệm của bên B thể hiện: *“Có quyền khởi kiện đến cơ quan pháp luật để yêu cầu bên A bồi thường gấp đôi số tiền đã mua đất theo giá đất tại thời điểm xảy ra tranh chấp nếu bên A không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận”*. Như vậy, hợp đồng mua bán đất

ngày 11/10/2021, các bên không thoả thuận nội dung đặt cọc nhưng lại thoả thuận nội dung phạt cọc là không đúng với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên thoả thuận này không có giá trị pháp lý. Mặt khác, việc các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của cả hai bên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của chị X đối với bà R.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Các chi phí này để giải quyết yêu cầu phản tố của bà R. Do đó, bà R có nghĩa vụ chịu, ghi nhận bà R đã nộp xong.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà R phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu của chị X được toà án chấp nhận, nhưng bà R người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Chị X phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà R được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và chịu số tiền án phí đối với yêu cầu của chị X không được Toà án chấp nhận là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng, tổng cộng là 10.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, 500, 502, 117, 119, 122, 123, 129 và 131 Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lại Thị X đối với bà Nguyễn Thị R về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ trả cho chị Lại Thị X số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lại Thị X đối với bà Nguyễn Thị R đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị R đối với chị Lại Thị X.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R và chị Lại Thị X được thể hiện dưới hình thức: “Hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2021” vô hiệu.

3.2. Buộc chị Lại Thị X có nghĩa vụ trả lại cho Nguyễn Thị R 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12810 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị R ngày 27/10/2021 đối với phần đất diện tích 525,4 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Đông, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Bà R có nghĩa vụ nộp chi phí này. Ghi nhận bà R nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà R người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Chị X phải chịu tiền án phí là 10.300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí chị X đã nộp theo biên lai thu số 0020418 ngày 19/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, chị X còn phải tiếp tục nộp số tiền 2.800.000 đồng (Hai triệu, tám trăm ngàn đồng).

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 cưỡng chế thi hành 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 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hoà Thành;
- Chi cục THA DS thị xã Hoà Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

