

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH GIANG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 12/9/2023

“V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quý Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Hồ Phương;

2. Ông Trịnh Viết Xây.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hải Loan- Thư ký Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung- Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Ninh Giang xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 01/2023/TLST - DS ngày 06/01/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST- DS, ngày 29/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1960;

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

(Bà T1 uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng tại Toà án theo văn bản uỷ quyền ngày 06/02/2023) Ông T, Bà T1 có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H- Luật sư- Văn phòng Luật sư Bảo Công thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương; Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu 1, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm 1971 và chị Phan Thị L, sinh năm 1975;

Đều ở địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

(Chị L uỷ quyền cho anh N tham gia tố tụng tại Toà án theo văn bản uỷ quyền ngày 09/02/2023). Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn Ch- Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng: Ông Nguyễn Trọng T3, sinh năm 1968; Anh Phan Huy M (tên gọi khác: P), sinh năm 1979; Bà Phan Thị V, sinh năm 1958; Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972; Ông Nguyễn Tất S, sinh năm 1972; Đều có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. (Ông T3, anh M, bà V, ông H1, ông S đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2022, biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 06/01/2016 vợ chồng ông có thoả thuận chuyển nhượng với vợ chồng anh N, chị L thửa đất số 04, 05 thuộc tờ bản đồ số 47, chiều ngang giáp đường trục thôn 10m, chiều dài giáp hộ gia đình nhà ông Nguyễn Trọng T3 kéo dài hết thửa đất; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Thoả thuận giá tiền chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã đặt cọc cho vợ chồng anh N, chị L số tiền 70.000.000 đồng vào ngày 06/01/2016. Sau đó vào ngày 25/6/2017 bà T1 (vợ ông) giao cho vợ chồng anh N, chị L số tiền 60.000.000 đồng; ngày 26/10/2017 bà T1 và anh P (con rể ông) giao cho anh N số tiền 30.000.000 đồng; ngày 17/12/2018 bà T1 và anh P giao cho anh N số tiền 160.000.000 đồng. Tổng cộng: anh N, chị L đã nhận của vợ chồng ông 320.000.000 đồng (bao gồm 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất). Từ thời điểm thoả thuận chuyển nhượng đất đến nay vợ chồng anh N không thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông.

Ông đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2016 là vô hiệu. Anh N, chị L có nghĩa vụ thanh toán trả vợ chồng ông số tiền 70.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng; số tiền chuyển nhượng ứng trước là 250.000.000 đồng. Lãi suất của số tiền 250.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 06/01/2016 cho đến khi xét xử. Tổng cộng ông yêu cầu anh N, chị L phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 600.000.000 đồng.

Tại các biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa bị đơn Anh Nguyễn Trọng N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn chị Phan Thị L trình bày:

Vào năm đầu năm 2016 anh san lấp ao do UBND xã Đ, huyện N quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông T đặt vấn đề với vợ chồng anh nhận chuyển nhượng phần diện tích đất mà anh đã san lấp trái phép có chiều ngang giáp đường thôn là 10m, chiều dài kéo dài hết đến đất gia đình ông T3. Phần đất giữa vợ chồng anh và phía nguyên đơn thoả thuận chuyển nhượng là phần đất ao do UBND xã quản lý nên không có quyền chuyển nhượng nên đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn anh hoàn toàn không đồng ý vì căn cứ vào những căn cứ nêu trên. Cùng thời điểm nhận tiền đặt cọc của phía nguyên đơn anh còn thoả thuận chuyển nhượng đất ao do UBND xã quản lý cho một số người nhưng do không làm được thủ tục đất dôi dư xen kẹp nên họ đã lấy lại tiền đặt cọc và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 thì anh đề nghị trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng đất số tiền 70.000.000 đồng và trả lại tiền chuyển nhượng đất mà anh đã nhận từ phía nguyên đơn là 250.000.000 đồng thì anh

đồng ý. Đối với số tiền phạt cọc không được ghi nhận trong hợp đồng nên anh không đồng ý. Đối với tiền lãi suất trên số tiền 250.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 06/01/2016 cho đến khi xét xử mà phía nguyên đơn yêu cầu thì anh không đồng ý vì anh không vay tiền của phía nguyên đơn. Mặt khác, giữa vợ chồng anh và phía nguyên đơn giao dịch chuyển nhượng đất trái pháp luật (*Đất chuyển nhượng do UBND xã Đồng Tâm quản lý*) cả hai bên đều có lỗi ngang nhau. Anh tự nguyện và đề nghị Tòa án ghi nhận về việc hỗ trợ phía nguyên đơn số tiền lãi suất/số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từng thời điểm nhận tiền đến khi xét xử là 126.000.000 đồng.

Tại báo cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ do ông Đinh Văn Ch- Chủ tịch UBND xã Đ là người đại diện theo pháp luật của UBND xã Đ trình bày nội dung như với Biên bản xác minh tại UBND xã Đ với nội dung như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 04, 05, tờ bản đồ số 47; Địa chỉ: xã Đ, huyện N vào thời điểm hộ gia đình ông Nguyễn Trọng N và ông Phạm Văn T thỏa thuận chuyển nhượng là đất TSN do UBND xã Đ quản lý. Do anh Nguyễn Trọng N được UBND xã Đ giao khoán phục vụ mục đích nuôi trồng thủy sản.

Quan điểm của UBND xã Đ đối với phần diện tích đất mà hai bên đương sự đã thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc đã được hai bên ký kết ngày 06/01/2016 như sau:

Thứ nhất: Việc chuyển nhượng diện tích đất theo nội dung như trên giữa gia đình ông N và gia đình ông T không thông qua địa phương; Nếu thông qua địa phương thì sẽ không làm thủ tục xử lý đất dôi dư, xen kẹt một phần thửa đất 04, tờ bản đồ số 47; Địa chỉ: xã Đ, huyện N cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng N. Đến thời điểm hiện nay UBND xã Đ đã xử lý đất dôi dư, xem kẹt một phần diện tích đất tại thửa số 04, tờ bản đồ số 47 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng N.

Thứ hai: Diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 06/01/2016 là đất TSN do UBND xã Đ quản lý. Nên bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng. UBND xã xác định bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi như nhau.

Khi thỏa thuận đặt cọc hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không tuân thủ các quy định của Luật đất đai.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trọng T3 trình bày: Vào ngày 06/01/2016 giữa anh N, Chị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà T1 thửa đất có chiều tám mét đường thôn là 10m, chiều sâu đến đất gia đình ông, với giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng). Do chưa đủ mặt bằng nên hai bên lập Hợp đồng đặt cọc do ông là người trực tiếp viết hộ. Bên đặt cọc (ông T) đã giao số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) cho bên nhận đặt cọc (anh N). Ngoài ra, hai bên thống nhất anh N có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ tách thửa đất trên thành hai thửa, ông T có trách nhiệm trả đầy đủ số tiền còn lại. Thửa đất theo như Hợp đồng đặt cọc giữa anh N, chị L và ông T, bà T1 là ao do UBND xã Đ quản lý. Do anh N đấu thầu đất ao của UBND xã Đ, sau đó tự lấp. (anh N đấu thầu ao của

UBND xã Đ mục đích để thả cá). Ông có chứng kiến hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc chứ hai bên không chỉ mốc giới cho nhau. Ông được biết anh N đã lập ao đầu thầu của UBND xã Đ và thỏa thuận chuyển nhượng cho chú họ anh N là ông Nguyễn Kế T4; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N. Tiếp đến thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà T1 thửa đất như nêu trên và thửa cuối cùng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng S. Như vậy, ao đầu thầu của UBND xã Đ anh N đã san lấp chia thành nhiều thửa và chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có ông T, bà T1, ông T4 và ông S mà ông được biết như nêu trên. Hiện nay, ông T4, ông S đã trả lại đất cho vợ chồng anh N và lấy lại tiền đặt cọc do anh N hứa làm thủ tục hợp pháp hóa để cấp giấy CNQSDĐ nhưng không làm được. Khi giao bán anh N có hứa hẹn xử lý được đất dôi dư, xen kẹt và hợp pháp hóa diện tích đất ao đầu thầu của UBND xã Đ mà anh N đã san lấp. Bản thân anh N là cháu họ ông T, bà T1 đã nói vậy nên ông T, bà T1 mới thống nhất về việc diện tích đất chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất ngày 06/01/2016.

Anh Phan Huy M (tên gọi khác: P) trình bày: Anh là con rể của ông T, bà T1. Anh N là người san lấp ao cạnh thửa đất của anh N và có giao bán nên bố mẹ vợ anh là ông T, bà T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh N thửa đất chiều rộng 10 m bóm mặt đường thôn và chiều dài đến đất hộ gia đình ông Nguyễn Trọng T3. Hai bên có thỏa thuận đặt cọc cho anh N, chị L số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và ứng tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 320.000.000 đồng. Số tiền còn lại thỏa thuận sau khi anh N làm xong mọi thủ tục sang tên sẽ thanh toán nốt. Do anh N giao bán cho nhiều người ngoài bố mẹ vợ anh và nguồn gốc đất là đất ao do UBND xã Đ quản lý, anh N tự san lấp để giao bán chứ không phải đất thổ cư nên anh N không thể làm thủ tục xử lý dôi dư, xen kẹt được. Anh đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc anh N phải thanh toán trả tiền theo nội dung đơn khởi kiện của ông T, bà T1.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Khoảng năm 2020 ông có gặp ông T để thỏa thuận mua $\frac{1}{2}$ thửa đất mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của anh N, chị L với giá 300.000.000 đồng. Ông đã trả trước 200.000.000 đồng còn nợ lại 100.000.000 đồng. Đến năm 2020 ông T có gặp ông nói chuyện anh N, chị L đã chuyển nhượng thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà T1 cho hai người khác. Ông không biết nguồn gốc và thỏa thuận đặt cọc giữa ông T, bà T1 với anh N, chị L cụ thể như thế nào chỉ biết ông T, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng với anh N, chị L thửa đất có chiều bóm mặt đường xóm là 10 m, chiều dài thửa đất đến đất hộ gia đình ông Nguyễn Trọng T3. Tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng hai bên như thế nào ông không được biết.

Bà Phan Thị V trình bày: Vào năm 2016 anh N, chị L có giao bán đất ao, vị trí liền kề với đất của gia đình anh N, chị L. Do có nhu cầu nên bà có đặt vấn đề với anh N bằng Hợp đồng chuyển nhượng viết tay và ký kết chứ không qua chính quyền địa phương. Hai bên thỏa thuận cạnh giáp đường xóm 10m, chiều dài đến đất hộ gia đình ông Nguyễn Trọng T3 với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Anh N, chị L có nghĩa vụ làm giấy CNQSDĐ cho bà. Việc giao tiền được thực hiện nhiều lần, khi cần tiền anh N đến nhà bà lấy tiền và ghi nhận và ký kết với nhau.

Lần cuối cùng anh N lấy đủ số tiền 450.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ gì, bà có gọi điện hỏi thì anh N bảo làm giấy CNQSDĐ hết nhiều tiền, bà có nói làm hết bao nhiêu thì trả thêm tiền thì anh N vùng vằng không đồng ý. Sự việc sau đó kéo dài hơn 01 năm không ai nói chuyện với ai. Sau đó, bà và một số người nhận chuyển nhượng đất như bà là ông Nguyễn Kế T4, bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông T) đến nói chuyện với anh N thì anh N nói bây giờ không làm được nên bà và ông T4 lấy lại tiền của anh N với số tiền là 600.000.000 đồng. Còn ông T, bà T1 có lấy lại tiền của anh N hay không thì bà không được biết. Nguồn gốc thửa đất mà anh N chuyển nhượng cho bà theo như anh N nói phía ngoài đã làm thủ tục xử lý dôi dư, xen kẹt còn ao phía sau sẽ đổ đất san lấp làm dôi dư, xen kẹt tiếp. Bà được biết thửa đất mà anh N, chị L chuyển nhượng cho bà là ao do UBND xã Đ quản lý. Do anh N đấu thầu đất ao của UBND xã sau đó tự lấp. Khi thỏa thuận chuyển nhượng anh N có đưa bà ra thực địa và chỉ đất giáp với đất của gia đình anh N và hai bên cắm mốc giới để xác định gianh giới, xây tường bao, thậm chí bà còn trồng một số cây trên đất; Thửa kế tiếp mà anh N chuyển nhượng cho bà là anh N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kế T4, kế tiếp là thửa anh N chuyển nhượng cho ông T, bà T1.

Ông Nguyễn Tất S trình bày: Vào khoảng năm 2015- 2016 ông, ông N, ông T5 cùng nhau thuê khoán của UBND xã Đ diện tích 1845 m² (ao ông An). Khoảng 02 năm sau thì ông N tự ý san lấp phần lớn ao khoán trên. Sau đó ông A, bà L2, bà Đ san lấp phần diện tích đất ao còn lại. Việc san lấp đất ao của các ông bà nói trên không liên quan gì đến ông. Đến nay ông không liên quan gì đến diện tích ao thuê khoán vì Hợp đồng thuê khoán chỉ có thời hạn 03 năm. Cả 03 gia đình cùng thuê, chia ra mỗi gia đình sử dụng 01 năm, nhà ông được thả cá cuối cùng. Ông thả được nửa năm thì các ông bà nói trên lấp ao. Ông không liên quan gì và không có thời gian nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266 BLTTDS; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328, khoản 2 Điều 468 BLDS. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1

Tuyên bố Giấy đặt cọc ngày 06/01/2016 là vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm. Buộc bị đơn Anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc phía bị đơn thanh toán trả tiền lãi suất cho phía nguyên đơn theo lãi suất Ngân hàng theo từng thời điểm nhận tiền/số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) đến thời gian xét xử là 126.000.000 đồng. Tổng cộng anh N, Chị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho ông T, Bà T1 là 516.000.000 đồng.

Sau khi nghe ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 70.000.000

đồng (Bảy mươi triệu đồng). Đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện về việc thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền lãi suất/số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từng thời điểm nhận tiền đến khi xét xử là 126.000.000 đồng.

Đại diện VKSND huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định: Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết, xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự tố tụng, nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 138, 328, 408, 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 100, khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26, 35, 39; 147, 227, 228, 262 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tinh thần Án lệ số 25/2018/AL; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ tại Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương ngày 06/01/2016 giữa ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 70.000.000 đồng (tiền đặt cọc) và 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất). Tổng cộng 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận về yêu cầu của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về việc phạt cọc số tiền 70.000.000 đồng và số tiền lãi suất/số tiền 250.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 06/01/2016 đến ngày xét xử 12/9/2023. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L về việc hỗ trợ nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 tiền lãi suất/số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từng thời điểm nhận tiền đến khi xét xử là 126.000.000 đồng.

Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

1. Về tố tụng:

1.1. Ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và Anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L tranh chấp trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc. Anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L đang sinh sống tại Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

1.2. Tại phiên tòa chị Phan Thị L vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho Anh Nguyễn Trọng N có mặt tại phiên tòa. UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương- Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Văn Ch- Chủ tịch UBND xã có đơn đề

ngợi giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt những người nói trên.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Vào ngày 06/01/2016 Anh Nguyễn Trọng N và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất có chiều ngang giáp đường thôn dài 10m, chiều dài đến đất hộ gia đình ông Nguyễn Trọng T3; Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ông T, bà T1 đã đặt cọc trước số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và thanh toán số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2016 giữa anh N, chị L và ông T, bà T1 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Hai bên biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn đồng ý ký kết Hợp đồng. Giao dịch đặt cọc đã được hai bên thừa nhận, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện.

[2.2]. Căn cứ vào chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Trọng T3, anh Phan Huy M (tên gọi khác P), Bà Phan Thị V, ông Nguyễn Văn H1, Ông Nguyễn Tất S và kết quả xác minh cũng như báo cáo của UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất vẫn thuộc quyền quản lý của UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Như vậy, anh N, chị L không phải là chủ sử dụng đất hoặc cá nhân được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất tại Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương là vi phạm quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 167 Luật đất đai nên Hợp đồng đặt cọc trên là vô hiệu do vậy phải thực hiện theo nguyên tắc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận quy định tại Điều 131; Điều 408 Bộ luật dân sự. Anh N đã nhận của ông T, Bà T1 số tiền 70.000.000 đồng (tiền đặt cọc) và 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất). Tổng cộng 320.000.000 đồng. Do anh N và chị L đang trong thời kỳ hôn nhân nên Anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L phải có nghĩa vụ trả lại ông T, bà T1 số tiền trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Về xác định lỗi: Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều xác định Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 10m bám đường thôn và chiều dài đến đất hộ gia đình ông Nguyễn Trọng T3 là đất NTS do UBND xã Đ là trái pháp luật nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng và số tiền lãi suất/số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 06/01/2016 đến ngày xét xử 12/9/2023 là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa: Bị đơn Anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L đề nghị Tòa án ghi nhận về việc hỗ trợ cho nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 số tiền lãi phát sinh trên số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từng thời điểm nhận tiền cho đến ngày xét xử là 126.000.000 đồng. HĐXX thấy rằng, việc bị đơn Anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L đề nghị ghi nhận với nội dung như trên là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn là người già có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328 và khoản 1 Điều 408; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; khoản 1, 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ tại Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương ngày 06/01/2016 giữa ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với Anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L là vô hiệu.

Buộc Anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 70.000.000 đồng (tiền đặt cọc) và 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất). Tổng cộng 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về việc bị đơn Anh Nguyễn Trọng N và chị Phan Thị L phải chịu số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh trên số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 06/01/2023 đến ngày xét xử 12/9/2023.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L về việc hỗ trợ nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) theo lãi suất ngân hàng tính từng thời điểm nhận tiền cho đến khi xét xử là 126.000.000 đồng.

Tổng số tiền anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị T1 là 446.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên, thì phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Buộc Anh Nguyễn Trọng N, chị Phan Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự và 16.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/9/2023). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có

quyền kháng cáo phần liên quan đến mình 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 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ninh Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Giang;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Bùi Quý Long