

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NÚI THÀNH
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 95/20222/DSST

Ngày: 22/9/2022.

“*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Biểu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Minh Ngọc

Bà Phan Thị Thanh Dung

Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kiều Hoanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2020/TLST - DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2022/QĐXXST-DS, ngày 25/8/2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị L, sinh năm: 1992; trú tại: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm: 1993; trú tại: Khối phố 2, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1964; trú tại: Khối phố 2, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu về đất đai, ngày 29/4/2020; bà L và bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận việc mua bán diện tích 188,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất

tại khối phố 5, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H với giá 170.000.000đồng. khi đó bà H nhờ con gái bà H dẫn bà L đi xem đất và chỉ ranh giới diện tích đất mà bà H bà bán cho bà L. Do tin tưởng bà H là người có uy tín tại địa phương và bà H cam kết là đất của bà H và không có ranh chấp với bất kỳ ai nên bà L không yêu cầu bà H cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã đặt cọc cho bà H số tiền 40.000.000đồng.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì bà H có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới thửa đất và chịu trách nhiệm lập thủ tục trích đo để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nếu bà L không tiếp tục mua thì mất tiền cọc; còn nếu quá 01 tháng mà bà H không làm các thủ tục chuyển nhượng thì bị phạt gấp đôi tiền cọc.

Tuy nhiên kể từ thời điểm đó cho đến nay, dù bà L nhiều lần yêu cầu bà H tiến hành các thủ tục như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2020 nhưng bà H không thực hiện. Qua tìm hiểu thì bà L biết được bà H không phải là chủ sở hữu lô đất trên.

Do đó, yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Bùi Thị L số tiền 40.000.000đồng và tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2020 là vô hiệu.

Tại bản tự khai bị đơn bà H trình bày: Bà H có nhận tiền cọc 40.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/4/2020 là đúng. Tại thời điểm bà H ký hợp đồng đặt cọc với bà L; bà H không phải là chủ sở hữu lô đất trên. Bà H chỉ là cò mua đất. Do đó việc bà L yêu cầu trả lại tiền 40.000.000đồng bà H không đồng ý. Tại phiên tòa bà H vắng mặt – Tòa án đã tổng đạt hợp L n

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của pháp luật; việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật; Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủyban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại tiền cọc đã nhận 40.000.000đồng cho bà Bùi Thị L.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của bà Bùi Thị L yêu cầu trả số tiền đặt cọc 40.000.000đồng đối với bà Nguyễn Thị H. Bị đơn bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại khối 2, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Xét thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2020 giữa bà Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị H được bà H và bà L thừa nhận; theo đó bà H nhận đặt cọc của bà L số tiền 40.000.000 đồng để tiến hành chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24, diện tích 188,9m² tại khối 2, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà L ngày 29/4/2020 thì bà H không phải là người sử dụng đất và bà H cũng không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Nên bà H không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Như vậy giữa bà Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Giao dịch giữa bà L và bà H vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Do nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết phạt cọc bà Nguyễn Thị H với số tiền 40.000.000đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử đình chỉ khởi kiện nội dung phạt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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 L phí Tòa án: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của

pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà L phải chịu 5.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

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 2 điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủyban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc “về việc chuyển nhượng QSH nhà – QSD đất” ngày 29/4/2020 giữa bà Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Bùi Thị L số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng (Bốn mươi 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, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu phạt cọc.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 2.000.000 đồng; Hoàn trả cho bà Bùi Thị L số tiền 1.000.000 đồng mà bà Bùi Thị L đã nộp theo biên lai thu tiền án phí, L phí Tòa án số 0004979 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 5.000.000 đồng bà Nguyễn Thị H phải chịu. Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho bà Bùi Thị L số tiền 5.000.000 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Núi Thành
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Núi Thành
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRƯƠNG VĂN BIỂU

