

Bản án số: 01/2024/DS-ST  
Ngày: 12-01-2024  
"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UB, TỈNH QUẢNG NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:  
+ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Kim Văn Sơn.  
+ Các Hội thẩm nhân dân: ông Phan Tuấn Anh và bà Vũ Thị Xuyên.  
- Thư ký phiên tòa: bà Dương Thị Tô Tâm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh.  
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Kiều Oanh - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST-DS ngày 13/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 13/12/2023 giữa:

- Nguyên đơn: chị Ngô Thị M, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 44, Khu 12, phường QT, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 6, khu CN, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa (không có lý do).

- Người làm chứng:

1. Anh Bùi Văn B – Cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; vắng mặt.

2. Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 6, Khu 7, phường Bắc Sơn, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 6, Khu CN, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

4. Anh Đoàn Văn T1 – Cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Ngô Thị M trình bày:

Chị Ngô Thị M có quan hệ quen biết với chị Nguyễn Thị T (sinh ngày 22/9/1979; địa chỉ: Tổ 6, khu CN, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh). Vào khoảng cuối tháng 3 năm 2022 biết thông tin chị T có lô đất tại địa chỉ: khu Bí Trung 1, phường Phường Đông, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh cần bán nên chị M nhắn tin qua tài khoản mạng xã hội zalo hỏi mua thì chị T đồng ý. Đến ngày 05/4/2022 chị Ngô Thị M thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất: tách từ thửa số 67; tờ bản đồ: 91; địa chỉ thửa đất: khu Bí Trung 1, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; diện tích: 110,2 m<sup>2</sup>; tên người sử dụng đất: chị Nguyễn Thị T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 885231; số vào sổ cấp GCN CH 00209; do Ủy ban nhân dân thành phố UB cấp ngày 20 tháng 8 năm 2014 (viết tắt là thửa đất chuyển nhượng) của chị Nguyễn Thị T với giá: 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng). Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc xác lập giữa chị Nguyễn Thị T và Ngô Thị M ngày 05/4/2022. Nội dung hợp đồng đặt cọc: giá chuyển nhượng: 970.000.000 đồng; chị Ngô Thị M đặt cọc số tiền: 100.000.000 đồng; số tiền còn lại: 870.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc: 30 ngày từ ngày 05/4/2022 đến hết ngày 05/5/2022 và các bên cam kết: đất không tranh chấp, không chông lán, không vào quy hoạch. Thanh toán 100% số tiền còn lại đúng hạn. Bên mua không mua mất cọc, bên bán không bán phạt cọc 2 lần. Nếu không may đất tranh chấp, chông lán, vào quy hoạch bên bán trả lại tiền cọc cho bên mua.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: sau khi nhận cọc, chị T đã cung cấp thông tin cá nhân, giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho chị Ngô Thị M tiến hành các thủ tục đo vẽ, xin cấp trích lục để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị Ngô Thị M đã thuê Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố UB (viết tắt: Văn phòng ĐKQSD đất) đến đo khảo sát hiện trạng thửa đất chuyển nhượng. Ngày 05/5/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc, thì chị Ngô Thị M được Văn phòng ĐKQSD đất thông báo hiện trạng thửa đất chuyển nhượng đang bị chông lán với thửa đất liền kề của nhà anh Nguyễn Anh T (em trai của chị Nguyễn Thị T). Chị M đã gọi điện cho chị T để thông báo về việc thửa đất chuyển nhượng đang bị chông lán nên không thể chuyển nhượng được. Sau đó chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T cùng thỏa thuận và thống nhất: gia hạn thêm thời hạn đặt cọc 05 ngày để chị T xử lý chông lán và đúng 16 giờ ngày 09/5/2022 hai bên phải có mặt tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nhưng đến 16 giờ 30 phút ngày 09/5/2022, chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T cùng có mặt tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được anh Bùi Văn B – Cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKQSD đất gọi lên Văn phòng để chỉ rõ cho hai bên biết thửa đất chuyển nhượng vẫn đang bị chông lán với thửa đất liền kề của nhà anh Nguyễn Anh T (em trai chị T), chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên không trả trích lục thửa đất.

Quá thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận mà chị T không xử lý được việc thừa đất chuyên nhượng bị chồng lán, nên ngày 10/5/2022 chị Ngô Thị M không đồng ý nhận chuyên nhượng thừa đất và yêu cầu chị Nguyễn Thị T thực hiện theo đúng cam kết tại hợp đồng đặt cọc là trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho chị Ngô Thị M.

Nay, chị Ngô Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập giữa Nguyễn Thị T và Ngô Thị M ngày 05/4/2022 vô hiệu.

Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc chị Nguyễn Thị T phải trả cho chị Ngô Thị M số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

*- Bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày (chị Nguyễn Thị T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nhưng có lời khai tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 45/2022/TLST-DS, ngày 12/10/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn chị Ngô Thị M và bị đơn chị Nguyễn Thị T của Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh do chị M xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự):*

Chị T có quan hệ quen biết với chị Ngô Thị M từ trước, khoảng cuối tháng 3 năm 2022 chị M có hỏi mua thừa đất chuyên nhượng của chị T. Chị T đồng ý bán nên ngày 05/4/2022 chị T và chị M ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Nội dung hợp đồng đặt cọc quy định: chị T có bán cho chị M thừa đất chuyên nhượng với diện tích 110,2 m<sup>2</sup>, với số tiền 970.000.000đ (chín trăm bảy mươi triệu đồng); chị M có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 05/4/2022 đến ngày 05/5/2022; số tiền còn lại 870.000.000 đồng, theo đó ngày 05/5/2022 chị T và chị M sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyên nhượng, mọi thủ tục là do chị M lo hết. Chị T và chị M còn có thỏa thuận: cam kết đất không tranh chấp, không chồng lán, không vào quy hoạch; không mua mất cọc, không bán phạt cọc 2 lần; nếu không may đất tranh chấp, chồng lán, vào quy hoạch bên bán trả lại tiền cọc cho bên mua. Đến ngày 05/5/2022 không thấy chị M đến mua đất, nên vào 20 giờ 24 phút ngày 05/5/2022 chị T có nhắn tin cho chị M nhưng chị M không trả lời; sau đó chị M gọi điện lại và nói chị T phải tháo dỡ bờ tường để chị M cho người xuống đo đạc. Mặc dù bờ tường mà chị M yêu cầu tháo dỡ không phải là của chị T, mà là của em trai ruột chị T (tên là Nguyễn Anh T – giáp với thừa đất chuyên nhượng) và bờ tường đấy cũng không bị chồng lán, không nằm trong thừa đất bán cho chị M nhưng vì chị T muốn bán thừa đất này nên chị T và em trai (anh Nguyễn Anh T) đã đáp ứng theo yêu cầu của chị M. Chị T đã thuê máy xúc phá dỡ bức tường vào ngày 06/5/2022 (chị T tháo dỡ nhưng chưa tháo hết hẳn). Sau đó chị M hẹn đến ngày 07/5/2022 sẽ cho người xuống đo đạc, chị T chờ nhưng không thấy có người đến đo đạc nên nhắn tin cho chị M để hỏi thì chị M nói rằng bên đo đạc đi ăn khai trương say bét nên không xuống đo được, mai mới xuống đo được. Sau đó đến khoảng 04 giờ chiều ngày 08/5/2023 thì có một người xuống đo đạc thì gặp mẹ đẻ của chị T. Sau đó chị T và chị M hẹn

nhau ngày 09/5/2022, cả 02 sẽ ra Phòng công chứng số 3 (vào lúc 04 giờ chiều) để làm thủ tục giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng. Đúng 04 giờ 30 phút chiều ngày 09/5/2022 chị T có mặt tại Phòng công chứng số 3; gặp chị M thì chị M bảo chờ chị chút, chị M đi lấy trích lục. Chị Hương (em của chị M) đi lấy trích lục tại Văn phòng ĐKQSD đất, sau đó một lúc thì chị Hương điện cho chị M là trích lục có vấn đề nên chị M và chị T cùng đến Văn phòng ĐKQSD đất. Khi chị M và chị T cùng đến Văn phòng ĐKQSD đất thì được đồng chí cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKQSD đất (chị T không biết tên) có nói là: thửa đất chuyển nhượng vẫn bị chồng lấn với thửa đất liền kề của nhà anh Nguyễn Anh T (em trai chị T), chỉ nói miệng, không có hình ảnh cụ thể. Chị T nói với chị M để chị T về dỡ nốt bờ tường mà chị T tháo dỡ chưa hết thì chị M nói cứ về tháo đi. Sau đó ngày 10/5/2022 chị T đã tháo dỡ hết bờ tường và báo cho chị M biết nhưng chị M nói không mua nữa vì đất nhà chị T bị chồng lấn, tranh chấp và đòi chị T trả lại tiền cọc. Chị T có nhắn lại cho Mùi là đã tháo dỡ bờ tường và yêu cầu chị M xuống nói chuyện, chị M không mua nữa thì sẽ bị mất tiền cọc. Đến thời điểm này chị T không đồng ý bán thửa đất trên cho chị M nữa và cũng không trả lại tiền cọc, do chị M không mua đất nên phải mất cọc theo hợp đồng.

Lý do chị T phá dỡ bức tường là vì bức tường đó là của anh Nguyễn Anh T xây, xây trên đất của Anh T, không liên quan gì đến đất nhà chị T nhưng vì chị M nói bức tường đó xây chồng lấn sang đất nhà chị T và lúc đó chị T rất cần tiền, muốn bán thửa đất trên cho chị M nên chị T đã bàn bạc với anh Nguyễn Anh T tháo dỡ bức tường đó.

*- Người làm chứng chị Trần Thị Thu H trình bày:*

Chị Hương có quan hệ quen biết với chị Ngô Thị M, không có quan hệ gì với chị Nguyễn Thị T.

Vào ngày 05/4/2022 chị Ngô Thị M có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết mua thửa đất tách từ thửa số 67; tờ bản đồ 91; tên người sử dụng đất: chị Nguyễn Thị T; địa chỉ thửa đất: khu Bí Trung 1, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh. Thời hạn đặt cọc: 01 tháng từ ngày 05/4/2022 đến hết ngày 05/5/2022. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận: cam kết đất không tranh chấp, không chồng lấn, không vào quy hoạch, nếu không may đất rơi vào các trường hợp trên thì bên bán phải trả lại tiền cọc cho bên mua.

Tới ngày 05/5/2022 là ngày kết thúc hợp đồng thì chị T đi du lịch và không giao dịch được. Bên chị M và chị T có tự hẹn nhau ngày giao dịch lùi lại sang ngày 09/5/2022.

Vào hồi 16 giờ 30 phút ngày 09/4/2022 chị M và chị T cùng có mặt tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng, chị Hương trực tiếp sang Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố UB lấy trích lục thửa đất thì Văn phòng trả lời thửa đất chuyển nhượng hiện vẫn đang bị chồng lấn với thửa đất liền kề của nhà anh Nguyễn Anh T (em trai chị T) nên không trả trích lục thửa đất chuyển nhượng. Chị Hương đã gọi điện thông báo cho chị Ngô Thị M biết sự việc, sau đó vài phút thì chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T cùng có mặt tại Văn phòng ĐKQSD đất và được anh Bùi Văn B – Cán bộ đo đạc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo kết quả khảo sát thửa đất và chỉ rõ phần diện tích đất

còn đang bị chùng lún giữa thửa đất chuyển nhượng với thửa đất liền kề của nhà anh Nguyễn Anh T, dẫn đến đến hết thời hạn đặt cọc mà các bên không ký kết được hợp đồng đặt cọc.

Quá thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận mà chị T vẫn không khắc phục được tình trạng thửa đất chuyển nhượng bị chùng lún nên chị M không muốn tiếp tục mua thửa đất chuyển nhượng nữa và yêu cầu chị T trả lại tiền cọc nhưng chị T không trả.

- *Người làm chứng anh Bùi Văn B trình bày:* anh Bình không có quan hệ gì với chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T. Anh Bình là cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố UB. Khoảng đầu tháng 5/2022 (anh Bình không nhớ chính xác ngày) anh Bình được phân công đến đo hiện trạng thửa đất chuyển nhượng để phục vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả sơ đồ hiện trạng thửa đất bị chùng lún chênh lệch nhiều nhất là 38 cm, diện tích chùng lún là 1,64 m<sup>2</sup> về phía tường rào phía nam (tường rào đã cũ). Sau đó anh Bình đã cung cấp hiện trạng thửa đất có thể hiện rõ phần đang bị chùng lún cho chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T.

- *Người làm chứng anh Đoàn Văn T1 trình bày:* anh Tú không có quan hệ gì với chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T. Anh Tú là cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố UB. Khoảng tháng 7/2022 (anh Tú không nhớ chính xác ngày) anh Tú được phân công đến đo hiện trạng thửa đất chuyển nhượng để phục vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm anh Tú đến đo thì hiện trạng thửa đất chuyển nhượng không còn tường rào nữa, ranh giới thửa đất được đóng cọc sắt và sơn đỏ làm dấu, kết quả: thửa đất không còn bị chùng lún. Sau đó chị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất chuyển nhượng trên cho anh Trần Văn Truyền.

- *Tòa án tiến hành lập biên bản làm việc với anh Bùi Văn Thu - Cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKQSD đất có nội dung như sau:* anh Thu là cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKQSD đất và không có quan hệ gì với chị Nguyễn Thị T, chị Ngô Thị M, anh Nguyễn Anh T. Khoảng cuối tháng 12 năm 2021 (không nhớ chính xác vào ngày nào), theo sự phân công của Văn phòng ĐKQSD đất, anh Thu trực tiếp đi đo hiện trạng thửa đất của anh Nguyễn Anh T (là em trai ruột của chị T) tách từ thửa đất 67; tờ bản đồ 91 địa chỉ thửa đất: khu Bí Trung 1, phường PĐ có vị trí giáp ranh, liền kề với thửa đất của chị Nguyễn Thị T. Sau khi đo hiện trạng kết quả: thửa đất của nhà anh Nguyễn Anh T có một phần tường rào bao đất phía Bắc chùng lên một phần đất phía Nam của chị Nguyễn Thị T, cụ thể: phần chùng lún chênh lệch nhiều nhất là 38cm, diện tích chùng lún là 1,64m<sup>2</sup>. Một phần tường rào bao đất của anh Nguyễn Anh T nằm trên đất của chị Nguyễn Thị T. Sau đó, anh Thu đã thông báo lại cho anh Nguyễn Anh T biết hiện trạng chùng lún của hai thửa đất trên. Anh T có thông báo cho chị Nguyễn Thị T về tình trạng chùng lún của hai thửa đất trên không thì anh Thu không được biết.

- *Người làm chứng anh Nguyễn Anh T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.*

*Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố UB xác định:*

- Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 110,2 m<sup>2</sup>.
- Diện tích hiện trạng xin cấp giấy: 110,2 m<sup>2</sup>.
- Đất ở: 50,0 m<sup>2</sup>.
- Đất trồng cây lâu năm: 60,2 m<sup>2</sup>.
- Hiện trạng sử dụng đất: chưa xây dựng nhà.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành thụ lý đúng thẩm quyền. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử theo đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục tố tụng mà pháp luật quy định. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự pháp luật quy định.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: nội dung yêu cầu khởi kiện của chị M là đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 vô hiệu và chị T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 không vô hiệu nên không chấp nhận phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Về yêu cầu của chị M buộc chị T phải trả lại chị M số tiền đã cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận, buộc chị T phải trả lại cho chị M số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Chị Ngô Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là tranh chấp hợp đồng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn, người làm chứng được Tòa án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt (không có lý do); căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 vô hiệu.

Căn cứ “Giấy đặt cọc” ngày 05/4/2022, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định: vào ngày 05/4/2022 nguyên đơn chị Ngô Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn chị Nguyễn Thị T thửa đất: tách từ thửa số 67; tờ bản đồ: 91; địa chỉ thửa đất: khu BÍ Trung 1, phường PĐ, thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh; diện tích: 110,2 m<sup>2</sup>; tên người sử dụng đất: chị Nguyễn Thị T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 885231; số vào sổ cấp GCN CH 00209; do Ủy ban nhân dân thành phố UB cấp ngày 20 tháng 8 năm 2014 của chị Nguyễn Thị T với giá: 970.000.000 đồng (chín trăm bảy mươi triệu đồng). Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng, chị Ngô Thị M đã đặt cọc cho chị Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày 05/4/2022 đến hết ngày 05/5/2022.

Về chủ thể, hình thức của hợp đồng đặt cọc: chị Nguyễn Thị T và chị Ngô Thị M đều có năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự và hoàn toàn tự nguyện, hình thức của giao dịch dân sự quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Sau khi thỏa thuận đặt cọc, phía nguyên đơn chị Ngô Thị M đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, còn phía bị đơn chị Nguyễn Thị T đã cung cấp các giấy tờ liên quan đến Thửa đất chuyển nhượng cho nguyên đơn tiến hành các thủ tục đo vẽ, xin cấp trích lục thửa đất để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố UB tiến hành đo đạc khảo sát hiện trạng đất thì phát hiện thửa đất chuyển nhượng đang bị chồng lấn với thửa đất liền kề của gia đình anh Nguyễn Anh T, thì xảy ra tranh chấp. Sau khi được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo về tình trạng thửa đất chuyển nhượng (đôi tượng hợp đồng) đang bị chồng lấn (đang có tranh chấp), thì chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T đã thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc đến 16 giờ ngày 09/5/2022 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích để chị T xử lý chồng lấn theo chỉ dẫn của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 06/5/2022 chị T và anh Nguyễn Anh T đã bàn bạc và phá dỡ tường rào tại vị trí bị chồng lấn giữa thửa đất chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị T với thửa đất của nhà anh Nguyễn Anh T nhưng chưa phá dỡ hết. Ngày 07/5/2022 chị T thông báo cho chị M biết đã tháo dỡ phần tường rào chồng lấn và bảo người đến đo đạc, khảo sát lại hiện trạng thửa đất chuyển nhượng. Đến 16 giờ 30 phút ngày 09/5/2023 chị M và chị T đều có mặt tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Quảng Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận (gia hạn) nhưng được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo thửa đất chuyển nhượng vẫn đang bị chồng lấn, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết thời hạn đặt cọc theo hợp đồng và thời gian gia hạn nhưng chị T không khắc phục ngay được tình trạng

chồng lán của thửa đất chuyển nhượng nên ngày 10/5/2022 chị M không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chị T phải trả lại tiền cọc. Nay phía chị M khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 05/4/2022 vô hiệu.

Quá trình sử dụng: bị đơn chị Nguyễn Thị T không biết thửa đất chuyển nhượng bị chồng lán; tới ngày 05/5/2022 được chị M thông báo thì chị T mới biết. Đến ngày 06/5/2022 chị T và Anh T đã bàn bạc và tháo dỡ tường rào phân bị chồng lán giữa thửa đất chuyển nhượng với thửa đất của nhà anh Nguyễn Anh T để xử lý vị trí chồng lán nhưng chưa hết, dẫn đến hết thời hạn gia hạn đặt cọc thửa đất chuyển nhượng vẫn bị chồng lán.

Tại thời điểm đặt cọc chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T đều không biết việc thửa đất chuyển nhượng bị chồng lán. Các bên đã gia hạn thời hạn đặt cọc để xử lý tình trạng chồng lán của thửa đất chuyển nhượng nhưng chị T không khắc phục ngay được sự chồng lán làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn không đạt được.

Do đó giao dịch đặt cọc xác lập giữa chị Nguyễn Thị T với chị Ngô Thị M ngày 05/4/2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và nhằm lẩn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố giao dịch đặt cọc xác lập giữa chị Nguyễn Thị T với Ngô Thị M ngày 05/4/2022 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

- Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố UB cho rằng: Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, qua đo đạc phát hiện đất bị chồng lán. Chị M và chị T thống nhất chị T xử lý phần chồng lán trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc để đến hạn có thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là thỏa thuận thêm về nghĩa vụ của bên chị T vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trên, hai bên đã gia hạn hợp đồng đến ngày 09/5/2022. Nhưng ngày 09/5/2022, chị T vẫn không thực hiện được nghĩa vụ (đất vẫn bị chồng lán) nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng được, có nghĩa là chị T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình nên thuộc trường hợp hủy hợp đồng, hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 không vô hiệu.

Theo quy định tại quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự: giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự: giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013: đất đang có tranh chấp thì người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê ...

Chị Nguyễn Thị T là người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng khi đất đang có tranh chấp là vi phạm điều cấm của luật và đến tối ngày 05/5/2022



được chị Ngô Thị M gọi điện thông báo thì chị Nguyễn Thị T mới biết thửa đất chuyển nhượng bị chồng lấn nên chị T và chị M đều nhầm lẫn cho rằng thửa đất chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên, đủ cơ sở xác định: giao dịch giữa chị Ngô Thị M và chị Nguyễn Thị T vô hiệu ngay từ khi giao kết.

Hủy bỏ hợp đồng được hiểu là hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật nhưng thuộc một trong các trường hợp phải hủy bỏ hợp đồng theo thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Tức là giao dịch dân sự phải hợp pháp và có đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không có cơ sở.

[2.2] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc.

Các đương sự đều nhầm lẫn về thông tin thửa đất chuyển nhượng, dẫn đến nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của luật, có lỗi vô ý.

Tường rào chồng lấn nằm trên một phần thửa đất chuyển nhượng, người sử dụng đất Nguyễn Thị T là của anh Nguyễn Anh T xây và thuộc quyền sở hữu, định đoạt của Tuấn; muốn xử lý phương rào này thì chị T phải thỏa thuận và được sự đồng ý của anh Nguyễn Anh T, dẫn đến hết thời gian gia hạn thời hạn đặt cọc thửa đất chuyển nhượng vẫn bị chồng lấn (đang có tranh chấp), do vậy, việc chị T không khắc phục được ngay tình trạng chồng lấn theo quy định tại khoản 2 Điều 126 của Bộ luật Dân sự là do điều kiện khách quan, dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

### [3] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.760.000đ (*năm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*). Số tiền này chị Ngô Thị M đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 nên chị Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho chị Ngô Thị M.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm  $5\% \times 100.000.000$  đồng = 5.000.000 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì những 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; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 238; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 126; Điều 131; 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 2 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ngô Thị M đối với bị đơn chị Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập giữa chị Nguyễn Thị T và chị Ngô Thị M ngày 05/4/2022 vô hiệu.

1.2. Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho chị Ngô Thị M.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: chị Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.760.000đ (*năm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*). Số tiền này chị M đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023, nên chị Nguyễn Thị T phải trả số tiền 5.760.000đ (*năm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho chị Ngô Thị M.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (chị Ngô Thị M) đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (chị Nguyễn Thị T) 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc chị Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Ngô Thị M số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0007055, ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố UB, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*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 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 của 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.*

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP UB;
- Chi cục thi hành án dân sự TP UB;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng ninh
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Kim Văn Sơn**