TAND HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2023/DS-ST
Ngày 17 – 5 - 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 LỤC NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Hoài Mơ, bà Nguyễn Thị Yến.
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thẩm thụ lý số: 142/2023/TLST-DSTC ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXXST- DS ngày 11 04 tháng 4 năm 2024. Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐST - DSTC ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Vương Thị L, sinh năm 1982
Địa chỉ: Số A N, khu C Phường S, TP B, tỉnh Bắc Ninh. Ủy quyền cho Nguyễn Thị L1, sinh năm 1994 (có mặt).
Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.
Bị đơn: Anh Vũ Văn T, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: C, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 07/11/2023, Ngày 05/4/2022, chị có ký hợp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất với ông Vũ Văn T, sinh năm 1979, trú tại: Thôn C, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang để cọc mua lô đất 42A06 thuộc Dự án Khu đô thị T, địa chỉ: phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương, diện tích lô đất 87,5m^2 với giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là: 2.362.500.000 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng. Số tiền đặt cọc là **100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)**, chị cọc số tiền này cho anh T vào số tài khoản tại Ngân hàng TMCP Q (M) với nội dung thông tin chuyển khoản nêu rõ: ***"coc 42a6 khu do thi truong ninh".*** Các bên có thoả thuận thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 5/4/2022 đến ngày 19/4/2022. Hợp đồng đặt cọc được ký tại Văn phòng B, thành phố C, tỉnh Hải

Dương. Hợp đồng được ký kết dưới sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1998, CMND số: 122322323 do Công an tỉnh B cấp ngày 24/02/2020. Ngoài ra còn có sự chứng kiến của chị Lê Thị H1, sinh năm 1983 là người bạn đi cùng chị ngày hôm đó.

Tuy nhiên, sau khi hoàn thiện thủ tục đặt cọc xong, chị được biết thửa đất anh T chuyển nhượng cho chị chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự án Khu đô thị T đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không đúng theo quy định của pháp luật bởi lẽ, theo quy định của pháp luật về đất đai, điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bên chuyển nhượng phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc do hai bên ký ngày 05/4/2022 bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Chị đã nhiều lần liên hệ với anh Vũ Văn T - người trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc với chị để làm rõ sự việc và yêu cầu anh T trả lại cho chị số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, tuy nhiên anh T không hợp tác làm việc, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của mình.

Nhận thấy không thể tự thoả thuận giải quyết sự việc với anh T, quyền và lợi ích hợp pháp của chị bị xâm phạm. Do đó chị đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lục Nam để xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị và anh Vũ Văn T là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Vũ Văn T trả lại chị số tiền đã nhận cọc đất là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị L1 có mặt trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh T trình bày: Ngày 05/4/2022 anh có ký Hợp đồng đặt cọc với chị Vương Thị L lô đất 42A06 thuộc dự án khu Đô Thị T phường C, TP C tỉnh Hải Dương. Giá của lô đất là 2.362.500.000đ. Số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Hai bên ký kết trong thời hạn 15 ngày chị L phải trả nốt anh số tiền còn lại thì anh chuyển nhượng hợp đồng của chủ đầu tư sang tên chị Vương Thị L. Hết 15 ngày anh đã nhắn tin gọi điện cho chị L để giục chị L vào nốt số tiền còn lại nhưng chị L không đồng ý nộp tiền tiếp và nhờ anh bán hộ lô đất trên, nên anh và chị L không ra văn phòng chủ đầu tư Trường L2 để làm các thủ tục sang tên cho chị L. Anh khẳng định nếu chị L vào đủ tiền thì anh sẽ chuyển nhượng sang tên hợp đồng cho chị L. Chị L nhờ anh bán hộ lô đất trên thể hiện qua tin nhắn " Anh ơi anh tìm khách khớp lại giúp em nhé" là hình thức buôn đất lướt sóng.

Quan điểm của anh là chị L bỏ tiền cọc không mua nữa thì chị L phải mất cọc anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L. Việc đặt cọc đất không liên quan đến vợ anh là chị Lưu Thị N anh đề nghị Tòa án không đưa vợ anh vào tham gia tố tụng tại tòa án.

Tại phiên tòa anh T vẫn giữ nguyên lời trình bày trên và không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản xác minh ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam với UBND Phường C, TP C, tỉnh Hải Dương cung cấp: Thửa đất 42A 06 thuộc dự án khu đô thị T, phường C, TP C, tỉnh Hải Dương đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, tổ chức nào. Đến thời điểm Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xác minh với UBND chưa có ai làm thủ tục để hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn anh T chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328; điều 351 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận cầu khởi kiện của chị Vương Thị L: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 giữa chị Vương Thị L và anh Vũ Văn T vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Vương Thị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự 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 thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị Vương Thị L và anh Vũ Văn T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Anh Vũ Văn T có nơi cư trú xã L, huyện L nên Tòa án nhân dân huyện Lục Nam thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về tố tụng: Nguyên đơn chị Vương Thị L ủy quyền cho bà Vũ Thị L3 theo giấy ủy quyền được văn phòng C1: Địa chỉ Số 14 đường L, phường S, TP B, tỉnh Bắc Ninh công chứng vào ngày 17/11/2023 là đúng theo quy định của pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử theo quy định của pháp luật.

3. Về quan hệ pháp luật: Chị Vương Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 giữa chị Vương Thị L và anh Vũ Văn T vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Vương Thị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đ

Được xác định là quan hệ " Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc " theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

4. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vương Thị L, Hội đồng xét xử thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 giữa chị Vương Thị L và anh Vũ Văn T là có thật. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, tuy nhiên anh Vũ Văn T nhận cọc trong khi thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Vũ Văn T mà chỉ là các dự án của khu đô thị Trường L2 như vậy là sai với các quy định của pháp luật. Chị Vương Thị L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Tại biên bản xác minh ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam với UBND Phường C, TP C, tỉnh Hải Dương cung cấp: Thửa đất 42A 06 thuộc dự án khu đô thị T, phường C, TP C, tỉnh Hải Dương đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ cho cá nhân, tổ chức nào. Đến thời điểm Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xác minh với UBND chưa có ai làm thủ tục để hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. HĐXX xác định giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật nên yêu cầu của chị Vương Thị L tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên trả cho nhau những gì đã nhận được chấp nhận. Buộc anh Vũ Văn T trả chị Vương Thị L số tiền 100.000.000đ

5. Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đương sự không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

6. Về án phí: Do yêu cầu của chị L được chấp nhận nên anh T phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí anh T phải chịu là: 5.000.000 đồng.

Hoàn trả chị Vương Thị L 2.500.000đ số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai thu số 0007924 ngày 08/11/2022 tại Chi cục THA dân sự huyện L.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328; điều 351 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị L: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 giữa chị Vương Thị L và anh Vũ Văn T vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn T phải trả chị Vương Thị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đ

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Anh Vũ Văn T phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Hoàn trả chị Vương Thị L 2.500.000đ số tiền tạm ứng án phí nộp tại biên lai thu số 0007924 ngày 08/11/2023 tại Chi cục THA dân sự huyện L.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Lự