TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GIA NGHĨA** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **16**/2023/DS-ST
Ngày: 15-8-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vạn và bà Đặng Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 23/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST-DS ngày 20/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Quang C và bà Huỳnh Thị T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Tài H; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Văn H trình bày:

Ngày 07/5/2022 ông H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G với giá 3.360.000.000đ. Ông đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.000.000.000đ, ông T cam kết trong khoảng 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng sẽ thực hiện xong thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông T, khi nào xong ông T sẽ thông báo trước 7 đến 10 ngày để

ông chuẩn bị tiền và xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đến đầu năm 2023 ông T vẫn chưa thực hiện xong việc tách thửa, sang tên. Ông yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 vô hiệu, yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền 1.000.000.000đ, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Về thời gian, nội dung, mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc như ông H trình bày là đúng. Ông có nhận cọc của ông H số tiền 1.000.000.000đ để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.540m^2; đất này do ông nhận chuyển nhượng của ông C, bà T ngày 01/4/2022; tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc với ông H thì đất chưa được tách thửa, sang tên ông. Ngày 29/12/2022 ông C, bà T mới thực hiện xong việc tách thửa đứng tên ông C, bà T, ông thông báo cho ông H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không hợp tác. Việc ông H không hợp tác coi như ông H bỏ cọc, vì vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Quang C và bà Huỳnh Thị T trình bày:

Ngày 01/4/2022 ông, bà có ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng 1.200m^2 trong tổng số diện tích 2.540m^2 đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G cho ông Phạm Văn T với giá 2.430.000.000đ. Ông, bà đã nhận số tiền 450.000.000đ nhưng chưa giao đất cho ông T. Ngày 29/12/2022 ông, bà thực hiện xong việc tách thửa diện tích 1.200m^2 đứng tên ông bà, sau đó nhiều lần yêu cầu ông T đến Văn phòng công chứng xác lập hợp đồng chuyển nhượng và trả số tiền còn lại nhưng ông T không thực hiện. Hiện tại ông bà vẫn sử dụng thửa đất diện tích 1.200m^2. Trong vụ án này, ông bà không yêu cầu gì. Đối với tranh chấp giữa ông H và ông T, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cũng không giao nộp chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử 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 177, 131, 328 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 giữa ông Vũ Văn H và ông Phạm Văn T vô hiệu, buộc ông T hoàn trả tiền cọc 1.000.000.000đ cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc; bị đơn cư trú tại phường N, thành phố G nên có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông 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.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

Chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022, hợp đồng được ký bởi bên bán (bên A) là ông Phạm Văn T, bên mua (bên B) là ông Vũ Văn H, người chứng kiến là ông Nguyễn Tài H; mục đích và đối tượng đặt cọc là để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 3.360.000.000đ; bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 1.000.000.000đ; hai bên thỏa thuận thời hạn ra sổ là 40 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng; bên A cam kết "*quá thời hạn thỏa thuận nói trên nếu bên A không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc".*

Chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 do ông Võ Quang C cung cấp thể hiện: Ông C và ông Phạm Văn T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại tổ dân phố 5, phường N với giá 2.430.000.000đ, ông T đã thanh toán số tiền 450.000.000đ, sau khi có giấy chứng nhận ông T thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông C.

Tại công văn số 317/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 05/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp thông tin với nội dung: Bà Huỳnh Thị T và ông Võ Quang C được UBND thành phố G cấp giấy chứng nhận số CR 93873 ngày 26/7/2019. Ngày 09/12/2022 bà T, ông C đăng ký thủ tục hợp thửa số 36 và thửa số 272 thành thửa số 461, diện tích 3412.8m^2 và ngày 29/12/2022 đăng ký thủ tục tách thửa diện tích 1200.5m^2 và thửa 462 diện tích 2212.3m^2.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022, thấy rằng: Tại thời điểm ông H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích 1.200m^2 vẫn đang do ông C, bà T quản lý, sử dụng trên thực tế và trên giấy tờ pháp lý. Ông T không phải là người sử dụng đất và cũng không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Bản thân ông H thừa nhận có biết diện tích nêu trên do ông T mua của ông C, bà T nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng vẫn chấp nhận thỏa thuận đặt cọc với ông T. Như vậy, ông H và ông T đang thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết, do đó hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu ông T hoàn trả tiền cọc 1.000.000.000đ, không yêu cầu ông T phải bồi thường. Ông T thừa nhận ông H có đặt cọc 1.000.000.000đ, ông T chưa giao đất cho ông H.

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 giữa ông H và ông T bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông T đã nhận của ông H tiền cọc 1.000.000.000đ, vì vậy ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền đã nhận.

[3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quang C và bà Huỳnh Thị T: Quá trình giải quyết vụ án ông C, bà T không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bao gồm chi phí khai thác hồ sơ và xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.300.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông T phải chịu. Số tiền này ông H đã nộp nên cần buộc ông T phải trả lại cho ông H.

[6] Về án phí dân sự: Ông Phạm Văn T phải chịu toàn bộ án phí, bao gồm án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000đ và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông H là 42.000.000đ.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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, Điều 147, Điều 219, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; các điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2022 giữa ông Vũ Văn H và ông Phạm Văn T vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho ông Vũ Văn H số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn T phải hoàn trả chi phí tố tụng với số tiền 3.300.000đ *(ba triệu ba trăm nghìn đồng)* cho ông Vũ Văn H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn T phải chịu án phí với tổng số tiền 42.300.000đ *(bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng)*. Hoàn trả cho ông Vũ Văn H số tiền tạm ứng án phí 21.300.000đ *(hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006702 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

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 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm