**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN HỚN QUẢN**
**TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **27** /2022/DSST
Ngày 13 – 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 HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đoàn Thị Thu Thủy
*Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Quốc Vượng
2. Ông Nguyễn Đình Như

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2022/ TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 về việc " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐXX-DS ngày 23/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 8, khu phố 1, thị trấn Phước V, huyện Phú G, tỉnh Bình Dương (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Vũ Trọng B, sinh năm 1980, Địa chỉ: Tổ 9, ấp 6, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn Nguyễn Hữu D trình bày:**

Ngày 12/4/2022 ông Nguyễn Hữu D đặt cọc cho ông Vũ Trọng B 150.000.000đ để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 91 diện tích 424,5m$^2$ tọa lạc tại xã Tân H, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Danh Nh. Thời gian thực hiện hợp đồng là từ ngày 12/4/2022 đến ngày 12/5/2022. Ngày 12/5/2022 ông Nh không đến được nên ông B đề nghị dời sang ngày 18/5/2022 công chứng. Đến ngày 18/5/2022 ông D, ông B và ông Nh đến UBND xã Tân H để chứng thực hợp đồng nhưng do ông Nh thế chấp sổ đỏ vay vốn ngân hàng, đã trả tiền nhưng chưa xóa thế chấp không ký hợp đồng được.

Do việc ký hợp đồng có vướng mắc nên sau đó ông D có yêu cầu ông B trả lại tiền cọc nhưng ông D không đồng ý. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022. Buộc ông B trả lại cho ông D số tiền 150.000.000đ đã nhận cọc và chịu phạt cọc 150.000.000đ. Tổng cộng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông B chịu phạt cọc 150.000.000đ.

**Bị đơn trình bày:**

Ngày 09/4/2022 ông D đặt cọc cho ông Đinh Văn L 150.000.000đ để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 08 tờ bản đồ số 91 diện tích 424,5m$^2$ tọa lạc tại xã Tân H, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Danh Nh, hẹn ngày 12/5/2022 ký hợp đồng và chồng hết tiền.

Ngày 12/4/2022 ông Vũ Trọng B nhận đặt cọc của ông Nguyễn Hữu D 150.000.000đ để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất số 08 trên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng, ông D đặt cọc trước 150.000.000đ, trong vòng 30 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 12/5/2022 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngay khi ký hợp đồng thì ông D phải thanh toán cho ông Vũ Trọng B số tiền còn lại là 1.350.000.000đ.

Trước ngày đến hạn ký hợp đồng ông B nhiều lần gọi điện thoại cho ông D nhưng ông không bắt máy. Đến ngày 12/5/2022 ông D không liên lạc, cũng không đi ký hợp đồng chuyển nhượng, không chồng tiền cho ông B, dẫn đến ông B không có tiền trả cho ông Lợi và chịu mất cọc 150.000.000đ. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì đây là trường hợp ông D bỏ cọc nên sau ngày 12/5/2022 Hợp đồng giữa ông D và ông B đã chấm dứt. Do đó, ông B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Khoảng một tuần sau ngày đến hạn ký hợp đồng thì ông D gọi điện cho ông B muốn tiếp tục mua thửa đất 08. Ông B đứng ra môi giới, hẹn ngày 18/5/2022 ông D và chủ đất đi ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu ký được hợp đồng ông B sẽ lấy được tiền môi giới 30.000.000đ. Tuy nhiên, khi đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hthì không ký được hợp đồng do đất chưa xóa thế chấp. Đây là một mối quan hệ khác, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022.

**+ Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

*Về tố tụng:* Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Kiến nghị: Vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

*Về nội dung vụ án*: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kết quả xét xử tại phiên tòa, căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu đòi bị đơn chịu phạt cọc 150.000.000đ. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 giữa ông B và ông D vô hiệu. Buộc ông B trả cho ông D số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật của vụ án này là *"*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Vũ Trọng B có nơi cư trú tại xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:*

[3] Ngày 12/4/2022 ông Vũ Trọng B nhận đặt cọc của ông Nguyễn Hữu D số tiền 150.000.000đ để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 91 diện tích 424,5m$^2$ tọa lạc tại xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Danh Nh. Theo hợp đồng thì thửa đất trên trị giá 1,5 tỷ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 12/5/2022 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông D thanh toán cho ông B số tiền còn lại theo hợp đồng là 1.350.000.000đ. Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì các tình tiết nêu trên đã được các đương sự thừa nhận nên được công nhận là sự thật, không phải chứng minh.

[4] Tại phiên tòa, ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông B chịu phạt cọc 150.000.000đ. Xét việc ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy hợp đồng sang yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc ông D rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của ông D nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ đối với phần yêu cầu ông B chịu phạt cọc 150.000.000đ.

[5] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu D và ông Vũ Trọng B. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được lập thành văn bản nên đảm bảo về hình thức theo quy định tại 328 của Bộ luật dân sự và có hiệu lực pháp luật. Ông Vũ Trọng B và ông Nguyễn Hữu D có đủ năng lực chủ thể và tự nguyện giao kết hợp đồng.

Ông B và ông D đều xác nhận thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông B chỉ mới đặt cọc cho ông Đinh Văn L để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 08 vẫn đứng tên ông Trần Danh Nh. Tại Điều 168 và 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm và điều kiện được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó điều kiện đầu tiên và bắt buộc để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi có Giấy chứng nhận. Trong vụ án này, ông Vũ Trọng B không phải là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 08 tờ bản đồ số 91, cũng không được ông Trần Danh Nh ủy quyền hợp lệ nên ông B không có quyền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 giữa ông B và ông D không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, ông B nhận của ông D số tiền đặt cọc là 150.000.000đ nên có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền trên.

[6] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện ông D và ông B tự nguyện giao kết hợp đồng nên khi hợp đồng vô hiệu cả hai ông cùng có lỗi, do đó không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

[7] Đối với ông Trần Danh Nh, Tòa án đã tiến hành xác minh tại xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nhưng ông Nh đã đi khỏi địa phương nên không làm việc được. Tại biên bản lấy lời khai ông Đinh Văn L xác nhận ông là người nhận đặt cọc của ông Vũ Trọng B đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 91 tại xã Tân Hòa, nhưng ông Lợi và ông B đã tự giải quyết xong với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vụ án này chỉ thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu D, nên những tranh chấp khác nằm ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu D sẽ không được giải quyết trong vụ án này. Đương sự nếu có yêu cầu thì có thể khởi kiện vụ án khác để được giải quyết.

[6] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D được chấp nhận một phần nên ông B phải chịu án phí là 7.500.000đ. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*Bởi các lẽ nêu trên:*

**QUYẾT ĐỊNH:**

*- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Điều 117, 123, 129, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 168 và 188 Luật đất đai năm 2013;*

*Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã được sửa đổi bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 giữa ông Vũ Trọng B và ông Nguyễn Hữu D vô hiệu.

2. Buộc ông Vũ Trọng B trả lại cho ông Nguyễn Hữu D số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Vũ Trọng B và ông Nguyễn Hữu D cùng có lỗi nên không ai phải bồi thường thiệt hại.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu D về việc yêu cầu Vũ Trọng B chịu phạt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (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 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.

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 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.

5. Án phí: Bị đơn ông Vũ Trọng B phải chịu án phí là 7.500.000đ.

Nguyên đơn Nguyễn Hữu D không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Nguyễn Hữu D 7.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013949 ngày 03/6/2022.

6. Kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận :***
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sư
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

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

**Đoàn Thị Thu Thủy**