TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮKNÔNG
Bản án số: 06 /2023/DS-ST
Ngày 24 – 4 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Hoàng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Bông và bà H`Thủy Bon Jốc Ju.
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Thùy Dung– Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:18/2023/QĐXXST-DS ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991 – Có mặt.
Địa chỉ: Thôn a, xã Nâm N, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.
Bị đơn: Ông Lý Tiến D, sinh năm 1969 – Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
Địa chỉ: Buôn B, xã K, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.
Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã Đạ L, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Do có nhu cầu muốn mua đất để sử dụng, anh Đ được biết ông Lý Tiến D có thửa đất tọa lạc tại thôn Phú Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bán, sau khi xem xét vị trí thửa đất phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của bản thân hơn nữa ông Lý Tiến D cam kết sẽ làm được thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận. Vì vậy ngày 25/01/2022 anh Đ và ông D có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 4900m^2 tọa lạc tại thôn

Phú Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Anh Đ đã chuyển khoản qua số tài khoản 5493205303547 của vợ ông D là bà Quách Thị H số tiền 220.000.000 đồng, anh Đ trực tiếp giao tiền mặt 30.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông D đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng. Khoảng 5 ngày sau khi đặt cọc, ông D có hẹn anh Đ đến Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện được, mặc dù ông D vẫn cam kết sẽ làm được thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận cho anh Đ. Kết thúc thời hạn ngày 25/02/2022 và thêm một thời gian nữa ông D vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ vì vậy anh Đ đã khởi kiện ra Tòa án huyện Krông Nô để giải quyết.

Ngày 03/4/2023, anh Đ đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/01/2022 giữa anh Đ và ông Lý Tiến D vô hiệu; Buộc ông Lý Tiến D phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng. Anh Đ không yêu cầu ông Lý Tiến D phải đền bù thiệt hại với số tiền 250.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/ 2023, bị đơn ông Lý Tiến D trình bày: Ngày 25/01/2022, ông và anh Nguyễn Văn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng đất, thửa đất diện tích 4900m^2, tọa lạc tại thôn Phú Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông với giá 400.000.000 đồng. Các bên lập 01 hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ngày 25/02/2022 là hạn cuối cùng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bên mua không đồng ý mua sẽ mất cọc, bên bán không đồng ý bán, không giao đúng tài sản hoặc không làm thủ tục sang tên cho bên mua theo đúng thời hạn thì phải đền cọc gấp đôi. Sau khoảng 05 ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, ông D có hẹn với anh Đ cùng nhau đến Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông để làm thủ tục thì ông được biết thửa đất không được tách thửa, ông có đề nghị anh Đ chuyển nhượng lại cho người khác nhưng anh Đ không đồng ý. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc thì ông D không đồng ý.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú: Thửa đất có tọa độ tâm X449973Y1354781, vị trí thuộc lô số 7, khoảnh 6a, tiểu khu 1327 là đất lâm nghiệp bàn giao cho địa phương quản lý, hiện tại thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, huyện Krông Nô và chưa có kế hoạch sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm của mình, yêu cầu Tòa án bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/01/2022 giữa anh Đ và ông Lý Tiến D vô hiệu; Buộc ông Lý Tiến D phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng. Anh Đ không yêu cầu ông Lý Tiến D phạt tiền cọc với số tiền 250.000.000 đồng.

Bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký, Hội

đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Lý Tiến D trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 250.000.000 đồng. Áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

Buộc ông D chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn Đ và ông Lý Tiến D trình bày, cũng như trình bày của chị Lê Thị Hân vợ anh Đ và bà Quách Thị Hoa vợ ông D: Việc thỏa thuận đặt cọc mua bán chỉ có anh Nguyễn Văn Đ và ông Lý Tiến D thực hiện không liên quan, không phải là tài sản chung vợ anh Đ và vợ ông D.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ gồm: Bản sao CCCD mang tên Nguyễn Văn Đ; Sổ hộ khẩu mang tên Nguyễn Văn Đ (bản sao); Giấy phép lái xe tên Lý Tiến D (bản phô tô); Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 (bản gốc); Biên bản xác minh do Tòa án thu thập theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Lý Tiến D tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/01/2022 vô hiệu và hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Thôn a, xã Nâm N, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; Bị đơn ông Lý Tiến D đăng ký hộ khẩu thường trú tại Buôn B, xã K, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk. Chỗ ở hiện nay: Thôn B, xã Đạ L, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Các đương sự ký kết hợp đồng đặt cọc tại thôn Quảng Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông nơi có bất động sản, anh Đ đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng cho ông D để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4900m^2, thửa đất có tọa độ tâm X449973Y1354781, vị trí thuộc lô số 7, khoảnh 6a, tiểu khu 1327 tại thôn Quảng Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Quá trình làm việc nguyên đơn, bị đơn chọn Tòa án nơi có bất động sản và ký hợp đồng để giải quyết tranh chấp, để có căn cứ làm rõ vì sao không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông D? Việc không thực hiện giao kết hợp đồng đó có thuộc trường hợp bất khả kháng, yếu tố khách quan hay lỗi của ai, vì vậy việc xác minh, thu thập chứng cứ được thuận lợi, thì việc thụ lý và giải quyết thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên thỏa thuận hạn cuối cùng là ngày 25/02/2022 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hạn, bị đơn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng đất giữa các bên không thực hiện được. Ngày 05/7/2022, anh Nguyễn Văn Đ khởi kiện ra Tòa án là vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.3] Xét nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó HĐXX chấp nhận.

[1.4] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, ông D đã làm việc ghi bản tự khai, ghi lời khai, ông D đề nghị không tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ vào căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông D.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc viết tay chưa không qua công chứng, chứng thực, nội dung thể hiện đầy đủ về chủ thể, về tài sản đặt cọc, thỏa thuận cọc, thời gian thanh toán, mục đích đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên và các điều khoản khác Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự

[2.2] Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện chậm nhất vào ngày 25/02/2022. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất diện tích 4900m^2 tại xã Quảng Phú. Theo xác minh tại Uy ban nhân dân xã Quảng Phú, thửa đất có tọa độ tâm X449973Y1354781, vị trí thuộc lô số 7, khoảnh 6a, tiểu khu 1327 tại thôn Quảng Hòa, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông là đất lâm nghiệp bàn giao cho địa phương quản lý, hiện tại thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, huyện Krông Nô và chưa có kế hoạch sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong thời gian đặt cọc, ông D có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn trên, ông D không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (Sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nhưng là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, qui định tại Điều 123; Điều 117; Điều 407; Điều 408 của Bộ luật dân sự. Do đó, áp dụng khoản 2 Điều 427 của của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc ông Lý Tiến D hoàn trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng.

Xét quan điểm của bị đơn không đồng ý trả lại tiền đặt cọc vì cho rằng: Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022, ông D và anh Đ đã đến liên hệ tại Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng được biết thửa đất không thể thực hiện được việc tách thửa, đăng ký biến động, ông đã thông báo cho anh Đ biết và muốn anh Đ chuyển nhượng lại cho người khác nhưng anh Đ không đồng ý. Tuy nhiên đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất chưa có kế hoạch sử dụng đất, chưa thực hiện được thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất sẽ không bảo đảm được quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, vì vậy HĐXX không chấp nhận quan điểm của bị đơn.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn Đ và ông Lý Tiến D trình bày, cũng như trình bày của chị Lê Thị Hân vợ anh Đ và bà Quách Thị Hoa vợ ông D: Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông D thì bà Hoa, chị Hân không biết. Số tiền 250.000.000 đồng không phải là tài sản chung của anh Đ và chị Hân, bà Hoa cũng chỉ nhận giúp cho ông D. Vì vậy, Tòa án không đưa chị Hân và bà Hoa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[5] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bị đơn ông Lý Tiến D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.550.000 đồng (300.000 đồng do hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 vô hiệu và số tiền 6.250.000 đồng do phải trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 144; Điều 147của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 328; Điều 429; Điều 117; Điều 123; Điều 407; Điều 408; Điều 425; khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ;

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25 tháng 01 năm 2022 giữa anh Nguyễn Văn Đ và ông Lý Tiến D vô hiệu.

- Buộc ông Lý Tiến D phải trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lý Tiến D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.550.000 đồng (*Sáu triệu năn trăm năm mươi nghìn đồng*). Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn Đ 12.000.000 đồng *(Mười hai triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí mà anh Đ đã nộp theo biên lai số 0003365 ngày 27/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

4. 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 các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 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 ĐắkNông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Xuân Hoàng