TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số:18/2020/DS-ST
Ngày: 26-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Ông Phạm Văn Huynh.

2. Bà Lý Thị Bạch Tuyết.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Ngọc Tình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh B, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số 35, đường HBT, tổ 13A, khu PH, tt LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Tuấn N, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: 512, Lê Duẩn, Tổ 1, khu PT, thị trấn LT, huyện LThành, tỉnh Đồng Nai.

(Giấy ủy quyền ngày 21/02/2020).

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc H, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Hẻm 113, tổ 4, khu KS, thị trấn LT, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Lê Văn H, sinh năm: 1957. (Vắng mặt)

+ Bà Hoàng Thị K, sinh năm: 1963.(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 15, Ấp XG, xã LA, huyện LT, Đồng Nai.

(Ông Ngọc, Ông H có mặt; Ông Hu, Bà K vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2020 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Trần Thanh B do ông Vũ Tuấn Ngọc trình bày:

Vào ngày 24/10/2019 Ông Trần Thanh B có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của Ông Trần Quốc H phần diện tích đất ngang 6m x 40m = 240m^2, đất tọa lạc tại tổ 4 khu kim sơn, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, Ông B đã đặt cọc cho Ông H số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 700.000.000 đồng sẽ giao tiếp vào ngày 30/12/2019, với điều kiện Ông H phải tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật như công chứng mua bán, giao đất thì Ông B mới trả số tiền còn lại là 700.000.000 đồng. Sau khi đưa tiền cọc cho Ông H, đến ngày 30 và 31/12/2019 Ông B có gọi điện thoại yêu cầu Ông H đền văn phòng luật sư mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời Ông B sẽ thanh toán số tiền còn lại nhưng Ông H không hợp tác. Mặc dù khi thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất, Ông B có xem đất mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng Ông H không phải chủ sử dụng đất mà do Bà Hoàng Thị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà K cũng không có văn bản ủy quyền cho Ông H được quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho Ông B. Nay Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất theo hình thức Giấy biên nhận được ký kết giữa Ông Trần Thanh B và Ông Trần Quốc H đề ngày 24/10/2019. Buộc Ông Trần Quốc H có trách nhiệm trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho Ông Trần Thanh B. Tiền do Ông H nhận nên Ông B chỉ yêu cầu Ông H trả lại số tiền cọc, không yêu cầu vợ Ông H cùng có trách nhiệm trả.

Tại bản tự khai đề ngày 26/02/2020, Biên bản hòa giải ngày 23/3/2020; 17/6/2020 bị đơn Ông Trần Quốc H trình bày:

Vào ngày 24/10/2019 giữa ông và Ông B có thỏa thuận mua bán đất, theo đó ông đồng ý bán cho Ông B diện tích đất 6m x 40m tại thửa đất số 114, 115, 124 (nay là thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành) tọa lạc tại tổ 4 khu Kim Sơn, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận trên hai bên có ký giấy biên nhận đề ngày 24/10/2019, tuy nhiên trong giấy biên nhận ghi thiếu 01 thửa đất số 114, theo giấy biên nhận ông có nhận tiền cọc của Ông B số tiền 100.000.000 đồng, và cũng ghi rõ hiện đất do Bà Hoàng Thị K đứng tên. Vì nguồn gốc đất do ông và Bà Hoàng Thị K mua chung nhưng do ông không có hộ khẩu ở thị trấn nên ông để Bà K đứng tên giùm. Sau khi nhận cọc của Ông B, ông có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông nhưng đất nhận chuyển nhượng dưới 500 m^2 nên không tách sổ riêng được nên Bà K phải làm thủ tục chuyển

nhượng lại cho ông và chồng Bà K là Ông Lê Văn H đứng tên đồng sở hữu và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 163334 ngày 25/12/2019 cùng đồng sở hữu với Ông Lê Văn H. Khi ký giấy biên nhận thì chỉ có ông và Ông B ký với nhau, không có mặt Ông Hu, Bà K. Khi thỏa thuận nhận tiền cọc để chuyển nhượng đất cho Ông B, Ông B và cha Ông B là ông Thông có đến xem đất và trong giấy biên nhận cũng thể hiện đất hiện do Bà K đứng tên, ông đã nói rõ diện tích đất trên không tách thửa được vì vướng Quyết định 03/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ông B biết nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Việc thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, ông không lừa dối Ông B, ông không có lỗi, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của Ông B. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý. Nếu Ông B đồng ý thỏa thuận hòa giải tại phiên Tòa thì ông chỉ đồng ý trả lại Ông B 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 27/5/2020 và biên bản hòa giải ngày 17/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn H trình bày:

Ông là chồng của Bà Hoàng Thị K. Khoảng năm 2007, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bình – ông Trần Văn Thuận một phần đất ngang 6m dài 40m thuộc một phần thửa đất số 114, 115, 124 (nay là thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành). Cùng năm Ông Trần Quốc H có nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của bà Bình – ông Thuận ngang 14m x dài 40m thuộc một phần thửa đất số 114, 115, 124 (nay là thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành). Sau khi nhận chuyển nhượng do không thể tách thửa cho vợ chồng ông và Ông H được nên ông, bà cùng Ông H thỏa thuận để Bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả phần Ông H nhận chuyển nhượng với tổng diện tích ngang 20m x 40m.

Sau đó do Ông H muốn được đứng tên đồng sở hữu chung Bà K phần đất trên, nhưng theo quy định pháp luật thì Bà K phải chuyển nhượng lại cho người khác và Ông H mới làm thủ tục đồng sở hữu được. Vì vậy, vợ chồng ông và Ông H thỏa thuận Bà K làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên lại cho Ông H và ông cùng đồng sở hữu và đã được sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và Ông Trần Quốc H cùng đồng sở hữu chung phần diện tích đất 807,5 m^2 thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành. Giữa ông và Ông H tự thỏa thuận phần sử dụng đất riêng của nhau theo hiện trạng sử dụng đất (Phần của ông sử dụng ngang 6m x 40 m; phần Ông H sử dụng 14m x 40m).

Việc Ông H thỏa thuận chuyển nhượng đất cho Ông B như thế nào ông không biết, theo ông phần Ông H sử dụng Ông H có quyền chuyển nhượng cho

người khác theo quy định pháp luật. Ông không liên quan đến tranh chấp của Ông H và Ông B. Vì vậy đề nghị Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt ông.

Tại bản tự khai ngày 01/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Khang trình bày:

Bà và gia đình Ông H là hàng xóm của nhau, từ năm 2017 có mua chung một thửa đất của bà Nguyễn Thị Bình – ông Trần Văn Thuận một phần đất ngang 6m dài 40m thuộc một phần thửa đất số 114, 115, 124 (nay là thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành), bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 bà có làm lại sổ và để quyền lợi của hai người hợp pháp thì bà có chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chồng bà là Ông Lê Văn H cùng với Ông H đồng sỡ hữu thửa đất nói trên. Khi Ông H đứng ra chuyển nhượng một phần đất cho Ông B, bà không được biết. Nay Ông B khởi kiện yêu cầu Ông H trả số tiền cọc 100.000.000 đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định vì bà không liên quan đến số tiền đặt cọc giữa Ông B và Ông H.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đúng thành phần theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo luật định.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ lời khai các đương sự và các chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ vụ án. Xét thấy, khi các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc (Giấy biên nhận được ký kết giữa Ông Trần Thanh B và Ông Trần Quốc H đề ngày 24/10/2019), diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là do Bà K đứng tên, Bà K không có ủy quyền cho Ông H chuyển nhượng. Vì vậy, ngay từ khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì chủ thể không có quyền xác lập hợp đồng, do đó hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa Ông H và Ông B đã vô hiệu ngay từ khi xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Vì vậy, việc Ông B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Ông H trả lại Ông B 100.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở nên đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn H, Bà Hoàng Thị K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ông Hu, Bà K.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định ngày 24/10/2019 Ông Trần Thanh B và Ông Trần Quốc H thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau, hình thức hợp đồng là "Giấy biên nhận"

theo đó hai bên thỏa thuận Ông B đặt cọc cho Ông H 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 6m x 40m, tại thửa đất số 115, 124 (nay là thửa 198, tờ 69, thị trấn Long Thành) tọa lạc tại tổ 4 khu Kim Sơn, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, Đồng Nai, tổng giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 700.000.000 đồng sẽ giao tiếp vào ngày 30/12/2019, sau thời gian trên nếu bên mua không thanh toán số tiền còn lại sẽ mất cọc.

Bị đơn cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi của nguyên đơn vì khi chuyển nhượng đất ông đã nói rõ diện tích đất trên không tách thửa và đất do Bà K đứng tên nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 24/10/2019, trên cơ sở ý chí tự nguyện nhưng không đảm bảo về mặt chủ thể do bị đơn Ông H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng, đất do Bà Hoàng Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà K cũng không có văn bản ủy quyền cho Ông H được quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho Ông B. Mặc dù sau khi xác lập hợp đồng, phần đất chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 163334 ngày 25/12/2019 cho Ông H cùng đồng sở hữu với Ông Lê Văn H (chồng Bà K) thì cũng không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được, do phần đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2019 được xác lập giữa Ông B và Ông H đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: 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. Vì vậy, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy biên nhận đề ngày 24/10/2019) và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường phạt cọc. Xét hoàn toàn có cơ sở nên chấp nhận.

Theo lời khai nguyên đơn chỉ khởi kiện Ông H, không khởi kiện bà Huế vợ Ông H và theo Ông H – bà Huế thì phần đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của Ông H, bà Huế không liên quan, không nhận tiền cọc của Ông B, đề nghị không tham gia tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định không đưa bà Huế tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận tòan bộ yêu cầu của nguyên đơn Ông B. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa Ông B và Ông H, buộc Ông H phải trả lại Ông B số tiền 100.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 407, 408, 425, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Trần Thanh B về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn Ông Trần Quốc H.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy biên nhận) ký kết ngày 24/10/2019 giữa Ông Trần Thanh B và Ông Trần Quốc H.

- Ông Trần Quốc H có trách nhiệm trả lại Ông Trần Thanh B số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2.Về án phí: Ông Trần Quốc H phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Trần Thanh B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tại biên lai số 0003064 ngày 10/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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 Đồng Nai (1);
- VKSND h. Long Thành (1);
- Chi cục THADS h. Long Thành (1);
- Các đương sự (2);
- Lưu (4).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hà