TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NGHĨA ĐÀN** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **05**/2023/DS – ST Ngày 28/8/2023 V/v "Tr/c Hợp đồng đặt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA ĐÀN, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Anh Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xuân Huệ và ông Nguyễn Bá Thảo.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2022/TLST – DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐST - DS ngày 19 tháng 7 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2023/QĐ-TA ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Anh Thái Bá H – sinh năm 1979. (Vắng mặt).

Địa chỉ: xóm .. xã Nghĩa Th, Thị Xã Thái H, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Vũ Danh Th – sinh năm 1996. (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: xóm N, xã Viên Th, huyện Yên Th, tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn Đ – sinh năm 1985. (có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: xóm Tháp B, xã Nghĩa Th, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Hồ Sỹ Phư – sinh năm 1956. (Vắng mặt).

Bà Lê Thị H – sinh năm 1963. (Vắng mặt).

Địa chỉ: xóm Liên H, xã Nghĩa Th, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

Bà Vũ Thị H – sinh năm 1957. (Vắng mặt).

Địa chỉ: xóm Tân H, xã Nghĩa Th, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

- Người làm chứng: Chị Hoàng Thị Thúy H – sinh năm 1988. (Vắng mặt).

Trú tại: khối Tân M, Thị Trấn Nghĩa Đ, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/03/2022 anh Thái Bá H và anh Phạm Văn Đ đã tiến hành thực hiện ký hợp đồng đặt cọc tại nhà anh Phạm Văn Đ về việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, với diện tích 750m^2, 15m chiều rộng x 50m chiều sâu, địa chỉ thửa đất tại xóm Tân Th, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An với giá trị là 1.220.000.000 đồng. Anh Hoàng đặt cọc trước 300.000.000 đồng, số còn lại là 920.000.000 đồng thì hai bên thống nhất trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 16/03/2022 đến ngày 16/6/2022 thì anh Đ sẽ chịu trách nhiệm ra bìa cho anh H và chịu mọi chi phí ra bìa và cam kết đúng số lô, số thửa và đất không có tranh chấp hay nói cách khác là đến ngày 16/6/2022 anh Đ sẽ thực hiện thủ tục sang tên và đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đến ngày 16/6/2022 anh H nhận được thông tin đối với thửa đất nêu trên từ phía ông Đ thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất hai bên giao dịch là thửa số 115, tờ bản đồ số 29 và tên chủ sử dụng là ông Hồ Sỹ Ph và bà Lê Thị H. Sau đó anh H đã nhiều lần liên hệ, làm việc với anh Đ về thông tin về tình trạng giao dịch không hợp pháp và yêu cầu anh Đ trả lại tiền đặt cọc nhưng anh Đ không đồng ý.

Nay anh H yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/03/2022 về giao dịch mua bán một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, với diện tích 750m^2, địa chỉ thửa đất tại xóm Tân Th, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An giữa anh và anh Đ và yêu cầu anh Đ phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất mà anh Đ đã nhận.

- Bị đơn anh Phạm Văn Đ trình bày:

Ngày 16/03/2022 tại nhà anh Đ thì anh Đạo và anh H đã ký hợp đồng mua bán đất của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, với diện tích 750m^2, địa chỉ thửa đất tại xóm Tân Th, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An với giá 1.220.000.000 đồng, anh H đặt cọc trước cho anh Đ 300.000.000 đồng và hai bên hẹn trong thời hạn 90 ngày thì Đ sẽ chịu mọi chi phí ra bìa cho anh H. Thửa đất này anh Đ mua từ anh

Hồ Sỹ Ph và chị Lê Thị H với giá 1.135.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc vào ngày 16/03/2022.

Trước khi ký hợp đồng thì anh Đ có dẫn anh H và chị Hoàng Thị Thúy H là người làm chứng và một số người đi với anh H xuống xem đất và có trình bày cụ thể cho bên mua biết thừa đất này của họ rộng mấy chục mét theo đường (tức là thửa số 96, tờ bản đồ số 29) nhưng họ chỉ bán 15m dài theo đường, chiều sâu thì theo bìa khoảng 50m đến 51m gì đó. Bìa thì chưa có nếu ưng mua thì bên bán họ sẽ chịu trách nhiệm làm bìa, ra bìa tên họ cho mình, sau khi có bìa hồng bên bán sẽ chịu tiền công chứng, giấy tờ thủ tục liên quan, còn bên mua sang tên ai hay hồ sơ chờ thì tùy. Anh Đ cũng nói với anh H giá 1.220.000.000 đồng, anh Đ sẽ làm thủ tục tách bìa từ bìa lớn ra cho người mua với diện tích 15m chiều rộng x 50m chiều sâu và anh H đồng ý mua và ký hợp đồng như trên. Hiện nay thửa đất đang mang tên ông Hồ Sỹ Ph và bà Lê Thị H.

Sau khi mua xong gần tới ngày cuối cùng giao dịch là ngày 16/6/2022 thì anh Đ có gọi điện sao không lên giao dịch thì anh H nói cho chậm mấy ngày với lý do chưa chuẩn bị được tiền, sau vài lần gọi cuối cùng anh H lên nói không mua nữa. Hiện nay nếu anh H tiếp tục mua thì anh Đ vẫn có thiện chí bán. Nay anh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đòi lại 300.000.000 đồng đặt cọc thì anh Đ không đồng ý.

- *Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến tranh luận:*

Khi đi xem đất để mua thì anh Đ nói đất của anh Đ nên anh H không biết đất của ông Ph, bà H vì anh Đ nói anh đã mua trước đó rồi.

Tại thời điểm ký hợp đồng giao dịch với anh H, anh Đ không phải chủ sử dụng thửa đất mà hai bên giao dịch.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Hồ Sỹ Ph và bà Lê Thị H cấp vào ngày 10/6/2022 nên thời điểm ký hợp đồng ông Ph cũng chưa phải sử dụng thửa đất.

Việc anh Đ đặt cọc mua bán với ông Ph, bà H là hợp đồng bảo đảm để thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như trong đơn khởi kiện.

- Bị đơn anh Đ không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng như sau:

- Đại diện VKS nhân dân huyện Nghĩa Đàn nhận xét quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Anh Phạm Văn Đ có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho anh Thái Bá H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đơn khởi kiện của anh Thái Bá H, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bị đơn anh Phạm Văn Đ cư trú tại huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đề có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2/ Về yêu cầu của đương sự:

Ngày 16/03/2022 anh Thái Bá H và anh Phạm Văn Đ đã ký giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, với diện tích 750m^2 (15m chiều rộng x 50m chiều sâu), địa chỉ thửa đất tại xóm Tân Th, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An với giá trị là 1.220.000.000 đồng, Anh H đặt cọc trước 300.000.000 đồng, số còn lại là 920.000.000 đồng thì hai bên thống nhất trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 16/03/2022 đến ngày 16/6/2022 thì anh Đ sẽ chịu trách nhiệm ra bìa và chịu mọi chi phí ra bìa, cam kết đúng số lô, số thửa và đất không có tranh chấp. Nhưng đến ngày 16/6/2022 anh H nhận được thông tin là thửa đất hai bên giao dịch là thửa số 115, tờ bản đồ số 29 và tên chủ sử dụng là ông Hồ Sỹ Ph và bà Lê Thị H, không đúng thửa đất hai bên giao dịch và đất không phải chính chủ anh Đ nên anh H yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc buộc anh Đ phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất mà anh Đ đã nhận nhưng anh Đ không đồng ý.

Anh Đ thừa nhận ngày 16/03/2022 thì giữa anh Đ và anh H đã ký hợp đồng đặt

cọc để mua bán đất của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, với diện tích 750m^2, địa chỉ thửa đất tại xóm Tân Th, xã Nghĩa Thành, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An với giá 1.220.000.000 đồng, anh H đặt cọc trước cho anh Đ 300.000.000 đồng và hai bên hẹn trong thời hạn 90 ngày thì anh Đ sẽ chịu mọi chi phí ra bìa cho anh H. Thửa đất này anh Đ mua từ anh Hồ Sỹ Ph và chị Lê Thị H với giá 1.135.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc vào ngày 16/03/2022. Sau khi đặt cọc mua đất thì gần ngày cuối cùng giao dịch là ngày 16/6/2022, anh Đ có gọi điện sao không lên ký hợp đồng thì anh H nói cho chậm mấy ngày với lý do chưa chuẩn bị được tiền, sau vài lần gọi cuối cùng anh H lên nói không mua nữa. Hiện nay nếu anh H tiếp tục mua thì anh Đ vẫn có thiện chí bán. Nay anh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại 300.000.000 đồng đặt cọc thì anh Đ không đồng ý.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 16/03/2022 giữa anh Phạm Văn Đ với anh Thái Bá H có cam kết giữa các bên với nội dung *"Bên A (anh Đạo) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh…"*. Theo nội dung cam kết này, anh Đ phải đảm bảo thửa đất mà các bên đặt cọc để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện, tại thời điểm anh Đ với anh hoàng ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất các bên thỏa thuận để chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 29, diện tích 1972,1m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H. Diện tích đất này sau đó được bà H chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ Ph và bà Lê Thị H. Ngày 10/6/2022 ông Ph, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên với số thửa 115, tờ bản đồ số 29, diện tích 870,9m^2.

Ngày 16/3/2022, anh Phạm Văn Đ ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Sỹ Ph với nội dung anh Đ đặt cọc cho ông Ph 235.000.000 đồng để mua của ông Ph diện tích đất mà anh đã nhận cọc sẽ bán cho anh H. Thời hạn đặt cọc 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 16/3/2022 (trùng với thời hạn đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và anh H).

Như vậy, thực chất là anh Đ đặt cọc diện tích đất đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác *(Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là thuộc quyền sử dụng của bà H, sau này là của ông Ph, bà H)* nhằm mục đích để bán cho anh H. Tại thời điểm cuối cùng thời hạn đặt cọc *(thậm chí kể cả cho tới thời điểm hiện nay)* thửa đất này vẫn không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Đ. Việc anh Đ đặt cọc ông Ph, bà H để mua thửa đất trên chỉ là biện pháp bảo đảm để thực hiện việc mua bán mà không

có nghĩa là anh Đ có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất này. Hơn nữa, tại điều 3 Hợp đồng đặt cọc có thể hiện: "*Bên A (anh Đ) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (anh H) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Bên A chịu hoàn toàn chi phí ra bìa cho bên B"*. Ngoài ra, việc anh Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mà các bên đặt cọc để chuyển nhượng dẫn đến không đủ điều kiện pháp lý cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 diều 168, điểm a khoản 1 điều 188 Luật đất đai.

Từ sự phân tích và đánh giá như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để kết luận anh Phạm Văn Đ đã vi phạm nội dung cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/3/2022 giữa anh Phạm Văn Đ và anh Thái Bá H là: *"Tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh…"*. Do đó, anh H có quyền Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu anh Đ trả lại tiền cọc cho mình là hoàn toàn có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử có căn cứ cần phải chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

3/ Về án phí: Anh Phạm Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho anh Thái Bá H số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, khoản 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị Quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn anh Thái Bá H.

Buộc anh Phạm Văn Đ có phải có nghĩa vụ trả cho anh Thái Bá H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (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, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Văn Đ phải chịu 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Thái Bá H số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005854 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND huyện Nghĩa Đàn;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Đàn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

Lương Anh Xuân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Xuân Huệ **Nguyễn Bá Thảo** **Lương Anh Xuân**