

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: **10/2023/DS – ST**
Ngày: 30-3-2023
V/v: “Tranh chấp
Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng

2. Ông Nguyễn Văn Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Đức Huân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2022/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 22, ấp P, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Th L, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp M, xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 44, Tổ 22, ấp Phước Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.2 Bà Hứa Thị Th, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 5, ấp Mỹ Hòa, xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2022, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ngày 07/9/2020, ông Phạm Th L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400m² (trong đó có 200m² thổ cư) với giá 1.600.000.000đ. Phần này nằm trong tổng diện tích 4.436m² thửa 383 tờ bản đồ 10 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 582788 ngày 13/12/2011 cho bà Trần Thị X (mẹ ruột của ông L, đã mất từ năm 2018). Ông Đ đã đặt cọc 100.000.000đ. Số tiền còn lại 1.500.000.000đ thỏa thuận khi nào ông L tách thửa được thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Thời hạn thực hiện hợp đồng 02 tháng sau khi bên A (tức là ông L) chỉnh lý sổ xong.

Đến ngày 15/12/2020, ông Đ đưa thêm tiền cọc cho ông L 20.000.000đ; ngày 14/01/2021, đưa thêm 30.000.000đ. Tổng số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ. Hai bên thống nhất viết lại hợp đồng đặt cọc mới để thay thế hợp đồng cũ, gia hạn thêm thời gian 2 tháng kể từ ngày 14/01/2021 đến ngày 14/3/2021, ông L chỉnh lý sổ sang tên cho ông Đ, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông Đ sẽ giao tiếp 1.450.000.000đ.

Đến hạn thực hiện hợp đồng, ông L không thực hiện việc tách thửa được, mà cứ hẹn nhiều lần nên ông đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc ông L trả số tiền 150.000.000đ.

Số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là tiền riêng của ông Đ trong thời kỳ hôn nhân, không liên quan gì đến vợ là bà Nguyễn Thị T.

Ông L có vợ là bà Hứa Thị Th, khi thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc bà Th không ký do vậy ông chỉ yêu cầu ông L trả tiền.

Tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Th L trình bày:

Ông L xác định vào ngày 07/9/2020, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ để chuyển nhượng phần thừa kế của ông đối với diện tích 400m² (trong đó có 200m² thổ cư). Diện tích này nằm trong 4.436m² thửa 383 tờ bản đồ 10 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 582788 ngày 13/12/2011 cho bà Trần Thị Xuân (mẹ ruột của ông L, đã mất từ năm 2018). Giá chuyển nhượng 1.600.000.000đ, cọc trước 100.000.000đ, hẹn số tiền còn lại sẽ giao khi ông làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng xong.

Đến ngày 15/12/2020, ông Đ đưa thêm cho ông L 20.000.000đ; ngày 14/01/2021, đưa thêm 30.000.000đ. Tổng số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ và hai bên viết giấy đặt cọc mới, gia hạn thêm 2 tháng sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ.

Nay, ông Đ yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc ông trả 150.000.000đ, ông không đồng ý vì việc không tách thửa được là do lỗi của Nhà nước, không phải lỗi của ông. Hơn nữa, ông thỏa thuận khi nào tách thửa được vẫn ký chuyển nhượng cho ông Đ vì hiện đất cũng chưa chuyển nhượng cho ai, tuy nhiên khi đó sẽ tính theo giá thị trường, ông không đồng ý theo giá cũ.

Ông nhận tiền này sử dụng cá nhân, không liên quan đến vợ ông - bà Hứa Thị Th.

Tại Biên tự khai và Đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Hứa Thị Th là vợ ông L, bà không liên quan đến số tiền cọc vì đất là thừa kế riêng của mẹ ông L.

Tại Bản tự khai và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Đ. Bà không liên quan đến việc ông L chuyển nhượng đất cho ông Đ vì đây là tài sản riêng của ông Đ, không liên quan đến bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đ đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả tiền đặt cọc 150.000.000đ.

- Bị đơn ông L không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị tiếp tục chuyển nhượng, khi nào ông tách thửa được thì ông Đ Th toán tiền còn lại cho ông theo giá thị trường, ông sẽ sang tên chuyển nhượng.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến thu thập chứng cứ và hòa giải.

Về nội dung vụ án: Ông L nhận cọc của ông Đ tổng cộng 150.000.000đ để chuyển nhượng 400m² (trong đó có 200m² thổ cư trong tổng diện tích 4.436m² thửa 383 tờ bản đồ 10 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 582788 ngày 13/12/2011 cho bà Trần Thị X (mẹ ruột của ông L, đã mất từ năm 2018). Từ thời điểm đặt cọc đến nay, phần đất trên vẫn chưa sang tên ông L, đến nay ông L cùng hàng thừa kế thứ nhất của bà X đang sở hữu chung phần đất trên. Việc ông L nhận cọc chưa được sự đồng ý của họ, số tiền cọc ông L sử dụng cá nhân. Ông Đ biết rõ ông L chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng vẫn ký hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu tại thời điểm ký kết, lỗi không thực hiện được việc chuyển nhượng của cả hai bên nên đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc ông L trả cho ông Đ số tiền đã nhận là 150.000.000đ.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”. Các đương sự hiện đang cư trú tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc:

Trên cơ sở lời khai xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, đối chiếu với chứng cứ là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” và các quy định pháp luật về đặt cọc, Hội đồng xét xử có căn cứ kết luận: Hợp đồng đặt cọc là giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 400m² (trong đó có 200m² thổ cư) trong tổng diện tích 4.436m² đối với thửa đất 383 tờ bản đồ 10 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ với giá chuyển nhượng 1.600.000.000đ. Ông Phạm Th L là bên chuyển nhượng (theo hợp đồng gọi tắt là bên A), ông Phạm Văn Đ là bên nhận chuyển nhượng (theo hợp đồng gọi tắt là bên B); theo đó ông Đ đã giao cho ông L tiền đặt cọc là 150.000.000đ.

Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông L được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự và các quy định khác của pháp luật về giao dịch bảo đảm, không trái đạo đức xã hội. Do vậy đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia giao kết hợp đồng này.

[2.2] Xét lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết:

Nhận thấy, đối tượng thực hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2020 là diện tích 400m² (trong đó có 200m² thổ cư) trong tổng diện tích 4.436m² đối với thửa đất 383 tờ bản đồ 10 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 582788 ngày 13/12/2011 cấp cho bà Trần Thị Xuân (mẹ ông L, chết năm 2018). Sau thay thế bằng hợp đồng ngày 01/11/2021 để gia hạn thời gian làm thủ tục tách thửa thêm 2 tháng. Các bên đều xác nhận nay diện tích đất trên chưa được tách thửa sang tên ông L mà đang chung quyền sử dụng với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Xuân.

Tại phiên toà, ông L yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng, đến khi nào tách thửa sang tên ông L thì ông Đ phải Th toán số tiền còn lại cho ông theo giá thị trường. Ông Đ không đồng ý, yêu cầu huỷ hợp đồng.

Xét, theo Điều 188 Luật đất đai quy định điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất khi “a) Có Giấy chứng nhận..” nên ông L không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng đất. Hơn nữa, khi các bên thoả thuận giao kết hợp đồng đặt cọc thì cả nguyên đơn, bị đơn đều biết rõ diện tích đất đang do bà Xuân đứng tên và hiện đang chung quyền sử dụng với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Xuân. Ông L tự mình thực hiện giao dịch, nhận tiền sử dụng cá nhân, không được sự đồng ý của những người còn lại; ông Đ biết nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc và cùng thống nhất khi nào tách thửa sẽ ký nhận chuyển nhượng. Vì vậy, việc thoả thuận tách thửa thuộc về ông L nhưng vẫn chưa thực hiện nên cả ông Đ và ông L đều có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nên phải huỷ hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 422, 423 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự và điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân Tối cao, nay hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi của ông Đ và ông L nên cần thiết buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Ông L đã nhận của ông Đ 150.000.000đ nên ông L phải có nghĩa vụ trả số tiền trên cho ông Đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là đối với số tiền hoàn trả cọc 150.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328, 422, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Th L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2021 giữa ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Th L.

- Buộc ông Phạm Th L phải trả cho ông Phạm Văn Đ số tiền đặt cọc là 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 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Th L phải nộp 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đ 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009928 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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.

3. Về quyền kháng cáo đối với Bản án: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thì thời hạn này tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THA DS huyện Đất Đỏ;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ MỸ DUNG

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hà – Nguyễn Văn Hùng

TRẦN THỊ MỸ DUNG

