| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN PHÚ GIÁO**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **22**/2022/DS-ST
Ngày 30 - 8 - 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 PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Mùi.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Ông Nguyễn Trường Hải.

Ông Phạm Văn Cảnh.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Hồ Phúc Vĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2021/TLST-DS ngày 16/11/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXXST-DS ngày 20/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh Vân, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố C, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

- *Bị đơn*: Ông Lê V, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

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

+ Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

+ Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 28/4/2021, bà Đoàn Thị H và ông Lê V ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận ông V chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 748, tờ bản đồ số 47, diện tích 429,2m$^2$ (ngang 15m, dài hết đất) trong đó có 100m$^2$ đất ONT tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, được sở tài

nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông V 100.000.000 đồng, hẹn trong vòng 30 ngày (tức từ ngày 28/4/2021 đến ngày 28/5/2021) hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.180.000.000 đồng cho ông V. Tuy nhiên, gần đến thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phát hiện thửa đất hai bên thỏa thuận ông V không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Xuân H. Việc ông V đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, diện tích đất ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H là ngang 15m nhưng thực tế không đúng theo thỏa thuận. Vì vậy, ngày 17/7/2021, bà H gửi thông báo cho ông V yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán thửa đất trên và ông V phải hoàn lại số tiền đã nhận cọc của bà H nhưng ông không thực hiện. Nay đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 28/4/2021 giữa bà Đoàn Thị H và ông Lê V.

- Yêu cầu ông Lê V phải hoàn trả cho bà H 100.000.000 đồng.

- Tại biên bản hòa giải bị đơn ông Lê V trình bày: Ngày 28/4/2021, ông ký hợp đồng đặt cọc chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Đỗ Minh T đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 47, diện tích 429,2m$^2$ (ngang 15m, dài hết đất) trong đó có 100m$^2$ đất ONT tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Thửa đất được sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Xuân H. Giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng, ông đã đặc cọc cho ông T 100.000.000 đồng. Do ông biết ông Đỗ Minh T được ông Nguyễn Xuân H ủy quyền thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và đặt cọc nên đồng ý ký hợp đồng với ông T. Chiều cùng ngày (28/4/2021) ông T liên hệ với ông nói có người hỏi chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.280.000.000 đồng, ông đồng ý chuyển nhượng nên ông T, bà H và ông cùng thỏa thuận việc chuyển nhượng và đặt cọc đối với thửa đất trên. Sau đó ông và bà Đoàn Thị H ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giá là 1.280.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho ông 100.000.000 đồng, hẹn trong vòng 30 ngày (tức từ ngày 28/4/2021 đến ngày 28/5/2021) hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.180.000.000 đồng. Ông có thỏa thuận với ông H, bà H về việc khi ra văn phòng công chứng ký hợp đồng thì bà H sẽ ký hợp đồng trực tiếp với ông H, ông V sẽ là bên thứ 3 nhận chênh lệch. Tuy nhiên, đến ngày 27/5/2021, ông H có báo với bà H về việc ngày mai ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng bà H xin thêm thời gian, bà chưa đủ tiền. Ông H đồng ý cho bà H thêm 1 tuần, nếu không đủ tiền để ra văn phòng công chứng ký hợp đồng thì bà sẽ mất cọc. Nay ông có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 28/4/2021 giữa bà Đoàn Thị H và ông Lê V.

- Không đồng ý hoàn trả cho bà H 100.000.000 đồng vì bà H là người vi phạm thỏa thuận nên bị mất cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ký kết hợp đồng đặt cọc khi chưa biết rõ chủ sở hữu. Bị đơn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 142 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết được xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện bị đơn có địa chỉ thường trú tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo yêu cầu giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Lê V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định ngày 28/4/2021, nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc hình thức: "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Thửa đất được sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Xuân H. Giá thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng, nguyên đơn đã đặc cọc cho bị đơn 100.000.000 đồng.

[3.2] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn, bị đơn là được lập thành văn bản ngày 28/4/2021 với tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" có chữ ký, xác

nhận của hai bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Xét yêu cầu của các đương sự: Ngày 28/4/2021, nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Thửa đất được sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Xuân H. Ngày 28/4/2021, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Đỗ Minh T thửa đất số 748, tờ bản đồ số 47, diện tích 429,2m$^2$ (ngang 15m, dài hết đất) trong đó có 100m$^2$ đất ONT tọa lạc tại xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày 28/4/2021, bị đơn ông Lê V ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn bà Đoàn Thị H. Như vậy, việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với bà Đoàn Thị H là vi phạm điều cấm của luật vì bị đơn chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có các quyền sử chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Việc bà H biết ông Lê V không phải chủ sử dụng đất nhưng vẫn ký và giao tiền đặt cọc. Do đó, hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định việc nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc là vi phạm quy định về chủ thể tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai và các Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch dân sự giữa nguyên đơn, bị đơn không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[4] Xét ý kiến của Viện Kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 119, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, 168, 188 Luật đất đai

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 của nguyên đơn bà Đoàn Thị H đối với bị đơn ông Lê V về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê V với bà Đoàn Thị H ngày 28/4/2021 vô hiệu. Buộc ông Lê V phải thanh toán cho bà Đoàn Thị H 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

**2.** Về án phí:

Ông Lê V phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Đoàn Thị H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0007812 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

**3**. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Mùi**