TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2020/DS-ST
Ngày: 12/11/2020
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Doãn Đức Hùng.
Ông Tạ Văn Đài.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa*: Ông Lê Trọng Đại – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ dân sự sơ thẩm thụ lý số 70/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lý Kim H, sinh năm: 1970.
Địa chỉ: 53/76, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ

- Bị đơn: Anh Dương Văn Q, sinh năm: 1980.
HKTT: B303, tổ 18, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
Địa chỉ liên lạc: Hẻm 7 đường N, tổ 9, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
(chị H có mặt, anh Q vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trình bày có trong hồ sơ và tại phiên tòa - Nguyên đơn chị Lý Kim H trình bày:

Anh Dương Văn Q là chủ sử dụng thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nên ngày 13/3/2019 và ngày 21/3/2019, chị với anh Q ký giấy đặt cọc với nội dung đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 47 xã H, huyện T với diện tích 30m ngang, 19m

dài, tổng diện tích 570m^2, tổng giá trị chuyển nhượng 3.700.000.000 đồng, chị đã giao cho anh Q số tiền 2.500.000.000 đồng (trong đó ngày 13/3/2019 giao 1.000.000.000 đồng, ngày 21/3/2019, giao tiếp 1.500.000.000 đồng). Anh Q hứa khi nào tiến hành thủ tục sang tên, tách thửa thì thanh toán tiếp số tiền 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc, anh Q không thực hiện các thủ tục như đã cam kết, đồng thời anh Q đã chuyển nhượng đất cho người khác, nên chị khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy đặt cọc ngày 13/3/2019 và ngày 21/3/2019 là vô hiệu, anh Q phải trả lại cho chị số tiền đã nhận cọc là 2.500.000.000 đồng. Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Khi ký giấy đặt cọc và giao tiền, chỉ có mình chị và anh Q nên chị chỉ yêu cầu anh Q phải trả lại số tiền nêu trên. Chồng chị là anh Nguyễn Văn C không biết việc ký giấy đặt cọc và tiền đặt cọc là tiền riêng của cá nhân chị, chồng chị không có liên quan trong vụ án này.

Đối với yêu cầu tính lãi, tại phiên tòa hôm nay chị xin rút yêu cầu này.

- Theo biên bản làm việc ngày 26/5/2020 - Bị đơn anh Dương Văn Q trình bày:

Anh là người được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 51 tờ bản đồ số 47 diện tích 7886,7m^2 xã H, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/3/2019, anh với chị H có ký giấy nhận cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất 570m^2 tại thửa số 51 tờ bản đồ số 47 nêu trên. Nhưng anh đã trả lại cho chị H số tiền 700.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại chị H 300.000.000 đồng.

Đối với giấy đặt cọc ngày 21/3/2019, anh có ký tên và số tiền tăng thêm 1.500.000.000 đồng nên ghi tổng là 2.500.000.000 đồng, tuy nhiên đây là tiền vay mượn riêng giữa anh với chị H nhưng chị H yêu cầu ghi vào để ràng buộc anh trả nợ, chứ không phải tiền nhận đặt cọc.

Do chị H không tiếp tục giao tiền để chuyển nhượng nên anh và vợ là chị Đỗ Thị Thanh H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 cho ông Đoàn Ngọc Đ. Sau khi chuyển nhượng, anh cũng đã giao đất cho ông Đ quản lý.

Trường hợp giấy đặt cọc vô hiệu, anh đồng ý trả lại cho chị H số tiền nhận cọc còn lại chưa trả là 300.000.000 đồng.

Khi ký giấy đặt cọc và giao tiền với chị H chỉ có anh và đây cũng là tiền riêng nên vợ anh chị Đỗ Thị Thanh H không liên quan trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thủ tục hòa giải, quyết định xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử của vụ án có vi phạm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lý Kim H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019 và ngày 21/3/2019 để chuyển nhượng diện tích đất 570m^2 thuộc một phần thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Chị Lý Kim H nộp đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và đơn xin rút một phần đơn khởi kiện đúng với quy định của pháp luật nên được thụ lý giải quyết.

Đối với anh Dương Văn Q Tòa án đã nhiều lần triệu tập làm việc, nhưng anh Q vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt anh Q và căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Chị H và anh Q đều trình bày việc giao dịch đặt cọc chỉ có hai người, chị H chỉ yêu cầu anh Q thanh toán tiền cọc. Ông Đoàn Ngọc Đ trình bày không biết việc đặt cọc giữa chị H, anh Q, đồng thời ông Đ không yêu cầu và cũng không tranh chấp, nên Tòa án không triệu tập ông Đ, chị Đỗ Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lý Kim H:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc:

Xét hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2019 và ngày 21/3/2019 giữa chị Lý Kim H với anh Dương Văn Q về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 116, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, chị H và anh Q đều trình bày về việc ký giấy đặt cọc ngày 13 và ngày 21/3/2019 để chuyển nhượng diện tích đất 570m^2 thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 xã đất 570m^2 (30m x 19m, lô số 2, 3, 4, 5, 6, 7) thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 47 xã H, huyện T, số tiền phải trả 3.700.000.000 đồng, đã trả 2.500.000.000 đồng.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 521709 thì diện tích đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 47 là 7886,7m^2, trong đó có đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 7586,7m^2, nhưng trong giấy đặt cọc không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là loại đất gì, đồng thời trong giấy đặt cọc không ghi thời hạn ký hợp đồng, không nêu rõ vị trí phần diện tích đất chuyển nhượng, đồng thời phần diện tích đất 570m^2 anh Q chưa thực hiện thủ tục tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, mặt khác anh Q đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Đoàn Ngọc Đ. Như vậy, việc hai bên ký giấy đặt cọc đã vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật đất đai và điểm c khoản 1 Điều 117

Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 13 và ngày 21/3/2020 vô hiệu.

[3.3] Xét về lỗi hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Chị H và anh Q đều biết đất chưa thực hiện thủ tục tách sổ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 570m^2, nhưng hai bên vẫn ký giấy đặt cọc, nên các bên đương sự đều có lỗi. Tuy nhiên, chị H không yêu cầu phạt cọc, anh Q cũng không có ý kiến nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì anh Q phải trả lại số tiền cọc đã nhận, tuy nhiên anh Q không đồng ý, anh cho rằng anh chỉ nhận cọc 1.000.000.000 đồng và đã trả lại chị H 700.000.000 đồng, anh chỉ đồng ý trả tiếp số tiền còn thiếu là 300.000.000 đồng, anh Q trình bày nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện anh đã trả tiền, chị H không đồng ý với trình bày của anh Q, nên trình bày của anh Q là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu khởi kiện của chị H là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về yêu cầu tiền lãi: Ngày 03/10/2020 và tại phiên tòa chị H xin rút phần yêu cầu tính lãi, nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Chị H đã nộp số tiền 429.000 đồng để thu thập tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Trảng Bom (theo biên lai thu số 009964) nên anh Q phải trả lại cho chị H số tiền 429.000 đồng.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, 131, 116, 119, 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lý Kim H về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với anh Dương Văn Q.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 13/3/2019 và ngày 21/3/2019 ký giữa chị Lý Kim H và anh Dương Văn Q để chuyển nhượng diện tích đất 570m^2 thuộc một phần thửa đất số 51 tờ bản đồ số 47 xã H, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là

vô hiệu.

2. Buộc anh Dương Văn Q phải trả cho chị Lý Kim H số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng của chị Lý Kim H.

4. Về án phí: Anh Dương Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 82.000.000 (tám mươi hai triệu) đồng.

Hoàn trả tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng và 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng cho chị Lý Kim H theo các biên lai thu tiền số 0007034 ngày 02/3/2020 và biên lai số 0005513 ngày 13/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Về chi phí tố tụng: Anh Dương Văn Q phải trả cho chị Lý Kim H số tiền 429.000 (bốn trăm hai mươi chín nghìn) đồng.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

6. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:
- TAT, THA,VKS;
- Đương sự;
- UBND xã;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hương