

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày 24 tháng 3 năm 2023
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tươi
Ông Bùi Văn Thiệu
- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà -Thư ký Toà án nhân dân
thành phố Hải Dương
**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia
phiên toà:** Bà Lê Thị Thu Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2022/TLST-DS ngày 15/11/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-DS ngày 02/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1982; ĐKKHKT và trú tại: khu N, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Có mặt.
- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; Trú tại: số X Lê Thanh Nghị, khu M phường Thạch Khê, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Bà L vắng mặt và ủy quyền cho ông Nguyễn Duy T (là chồng) tham gia giải quyết vụ án. Ông T có mặt.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1976; Trú tại: số X Lê Thanh Nghị, khu M phường Thạch Khê, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 20/3/2022, ông có ký hợp đồng đặt cọc mua đất với bà Nguyễn Thị L để nhận chuyển nhượng lô đất khu dân cư Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương hướng đi huyện Thanh Hà và có đi xem thửa đất này, giá thỏa

thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 750.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 20/3/2022 đến 09/4/2022. Bà L đã nhận tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của ông Nguyễn Duy T. Theo ông được biết, bà L ông T (là chồng) mua thửa đất này chỉ viết tay của người khác. Trong thời gian này, bà L ông T nhiều lần đi làm hợp đồng và ra phường làm thủ tục xin dấu nhưng không được. Đến hết ngày 9/4/2022, bà L không làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông đòi tiền đặt cọc nhiều lần nhưng bà L không trả. Theo như hợp đồng đặt cọc ký kết bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tài sản chưa phải là sở hữu của mình. Ngày 11/11/2022, ông khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 là 50.000.000đồng và tiền phạt cọc 150.000.000đồng. Ngày 24/2/2023 ông rút yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt cọc, không yêu cầu bà L phải trả khoản tiền này. Ngày 03/3/2023, ông đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bà L phải trả ông số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 là 50.000.000đồng. Số tiền đặt cọc là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến vợ là bà Lại Vân L. Tại phiên tòa hôm nay, ông H đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và vợ chồng bà L ông T phải trả ông số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 là 50.000.000đồng.

- **Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:** Ngày 20/3/2022, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Văn H để chuyển nhượng thửa đất tại khu Tiền Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương hướng đi huyện Thanh Hà, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 750.000.000đồng và ký hợp đồng đặt cọc thửa đất này số tiền là 50.000.000đồng; ông H đã chuyển tiền đặt cọc cho bà số tiền 50.000.000đ vào tài khoản của chồng là ông Nguyễn Duy T, đến ngày 09/4/2022 phải thanh toán nốt số tiền còn lại của thửa đất sau đó chị Mến làm các giấy tờ theo giấy đặt cọc. Đến thời hạn ngày 09/4/2022, ông H không thực hiện đúng cam kết thanh toán nốt số tiền còn lại mà tự đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó, chúng tôi thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, chúng tôi có thửa đất trên và qua môi giới bán cho ông H, ông H và bên môi giới quen biết nhau, cung cấp thông tin thửa đất cho nhau và cam kết làm giấy tờ cho nhau sau khi làm xong thủ tục mua bán chứ chúng tôi cũng không hứa hẹn gì với bên mua và bên môi giới về thủ tục giấy tờ nên không nhất trí trả tiền đặt cọc. Bà không có yêu cầu phản tố.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Ông nhận tiền đặt cọc số tiền 50.000.000đ của ông H về việc ông H đồng ý mua thửa đất ở đường

Pháp Loa khu dân cư Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương hướng đi huyện Thanh Hà số tiền là 750.000.000đ, anh H hẹn 20 ngày sau trả nốt tiền, sau đó cùng bên môi giới đi làm những giấy từ thỏa thuận giữa ông H và bên môi giới nhưng ông H đã không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc mà đơn phương chấm dứt hợp đồng nên chúng tôi làm đúng theo hợp đồng đặt cọc. Ông H khởi kiện đòi tiền đặt cọc, ông không đồng ý, ông không có yêu cầu độc lập. Số tiền nhận đặt cọc mua đất của ông H hiện ông đang quản lý. Nguồn gốc thửa đất này ông mua của ông Cao Văn Phúc ở khu dân cư Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, hai bên có giấy viết tay và đã trả tiền cho ông Phúc theo thỏa thuận

Bà Lại Thị Lâm là vợ của ông Lê Văn H cũng xác định số tiền đặt cọc 50.000.000đ là tài sản riêng của ông H, không liên quan đến bà.

Theo ông Cao Văn Ph, sinh năm 1966; trú tại: khu dân cư Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương xác nhận có bán cho ông Nguyễn Duy T thửa đất ở khu vực nêu trên và đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận.

Theo xác minh tại địa phương: Theo bản đồ đo vẽ năm 2010 khu vực đường Pháp Loa khu dân cư Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương là đất công điền thuộc UBND phường Ái Quốc quản lý nhưng đã chia cho các hộ dân từ những năm 1970 trở đi, có 1 số hộ đã xây nhà, do chính sách của Nhà nước các hộ dân chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng các hộ dân đã viết tay chuyển nhượng đất cho nhau. Hiện nay, địa phương đang đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân cư này. Thửa đất của ông Cao Văn Ph nằm tại khu vực này cũng thuộc trường hợp trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên toa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người T hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 147, điều 217 bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị:

Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị L vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, buộc bà Nguyễn Thị L trả ông H số tiền 50.000.000 đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu của ông H đòi bà L trả số tiền 150.000.000đồng.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại thành phố Hải Dương và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Lê Văn H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T trả lại cho ông Lê Văn H số tiền 50.000.000đồng, rút yêu cầu về khoản tiền phạt cọc; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu rút yêu cầu về khoản tiền phạt cọc 150.000.000đồng của ông Lê Văn H, Tòa án quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 20/3/2022, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn H có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng lô đất khu Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương hướng đi huyện Thanh Hà; Giá thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 750.000.000đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao cho bà L số tiền là 50.000.000đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Duy T là chồng bà L. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Nội dung hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn H không ghi rõ chuyển nhượng về số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, không ghi rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai chỉ ghi địa chỉ tại khu Tiên Hải, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương hướng đi huyện Thanh Hà nhưng nội dung cam kết của người bán bà Nguyễn Thị L thì thửa đất thuộc quyền sở hữu của mình. Tuy nhiên, thửa đất này ông Nguyễn Duy T mua của ông Cao Văn Phúc; bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình nhưng mà bà L và ông H đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng, hai bên đều biết rõ thửa đất này chưa thuộc quyền sở hữu của bà L, ông T nên Hợp đồng đặt cọc không có hiệu

lực pháp luật ngay tại thời điểm xác lập giao dịch do vi phạm Điều 188, 191 Luật đất đai và khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự. Vì vậy, các bên của giao dịch đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 vô hiệu.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập”.

“2. 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 hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn H bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà L, ông T thừa nhận đã nhận của ông H số tiền 50.000.000đồng. Vì vậy, bà L, ông T phải có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 50.000.000đồng.

[2.3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Duy T tham gia giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa. Sau khi nghị án. Hội đồng xét xử tuyên án, bà Nguyễn Thị L có mặt và không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 217 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 168, 188, 191 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 117, Điều 122 và khoản 1 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; Luật phí và lệ phí năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu rút yêu cầu về khoản tiền phạt cọc 150.000.000đồng của ông Lê Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn H vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T phải trả cho ông Lê Văn H số tiền 50.000.000đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T phải nộp số tiền 300.000đồng án phí dân sự về tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 2.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông H số tiền 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001337 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Hải Dương;
- Chi cục thi hành án dân sự TP Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu