TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KIM THÀNH** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày 26/4/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đào Xuân Tìm;
2. Ông Ngô Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXXST-DS ngày 16/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2020/QĐST-DS ngày 15/12/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 05/02/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 05/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 02/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Đức T , sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 36 tổ Đ, phường Q, quận H, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị L1 , sinh năm 1992; địa chỉ: 74 đường Ng, phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1 , sinh năm 1965 và bà Lưu Thị B *(Là vợ ông T1)*, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt ông T1 , vắng mặt bà B.

+ Người làm chứng:

1. Anh Đồng Xuân B , sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 94, khu Đ, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. Chị Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Km 11 phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận ngày 22/3/2019, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 1.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Nay bị đơn không chuyển nhượng đất nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng, không yêu cầu về tiền lãi suất và tiền phạt cọc. Việc ông T1 trình bày, giữa anh T3(Là con trai ông T1) và ông L vay nợ tiền như thế nào, nguyên đơn không biết, không liên quan đến vụ án này. Nếu ông T1 có thiện trí trả tiền thì ông T1 có thể bán đất đi để trả tiền cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vợ chồng ông không biết anh T là ai. Việc nợ lần 1.200.000.000 đồng do con trai ông là Nguyễn Văn T3 vay tiền của ông L người ở thị xã Kinh Môn, ông cũng không biết ông L. Ông chỉ được biết, anh T3 vay ông L tổng số tiền là 1.090.000.000 đồng, tính thêm tiền lãi suất là 110.000.000 đồng, tổng là 1.200.000.000 đồng. Do anh T3 con trai ông bà vay tiền của ông L để làm ăn không được, nên khi ông L đưa nhiều người đến nhà ông đòi tiền. Ông bà phải đồng ý cầm cố đất của ông bà để anh T3 đi làm có tiền trả nợ. Ông bà không thỏa thuận, không ký kết bán đất gì cho ông L hay anh T. Đến nay cũng không bán đất cho anh T. Ông đã xem hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận ngày 22/3/2019, đúng là chữ ký và điểm chỉ của vợ chồng ông bà. Nhưng, vợ chồng ông bà khi trao đổi với ông L chỉ nói chuyện là đồng ý cầm cố đất, chứ không phải bán đất hay đặt cọc gì; sau đó phía ông L đưa văn bản cho ông bà ký, mục đích để ông bà cầm cố đất một thời gian để anh T3 đi làm có tiền trả nợ. Vợ chồng ông bà không nhận tiền từ ông L hay ông T. Nay, nếu phía ông L, do anh T hay chị L1 đại diện muốn lấy tiền ngay thì vợ chồng ông bà không có, mà phải để trả dần sau này, còn nếu muốn lấy đất thì ông bà đề nghị tính 3.500.000 đồng/m^2 đất để trả số tiền con trai ông bà là anh T3 vay 1.200.000.000 đồng. Hiện anh T3 đã đi xuất khẩu lao động, ông bà cũng không thể báo gọi, liên lạc về làm việc được. Ông không có tài liệu, chứng cứ gì về việc vay nợ giữa anh T3 và ông L. Đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông bà.

Tại phiên tòa ngày 12/01/2021, đại diện nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận,

bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng tính bằng 600 m^2 đất nông nghiệp đứng tên ông T1 bà B. Hai bên đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để hai bên làm thủ tục và giao nhận đất.

Bị đơn bà Lưu Thị B được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Ông Nguyễn Văn T1 *(Là chồng bà B)* xác định, các văn bản tài liệu của Tòa án, ông nhận đều thông báo, giao lại cho bà B, nhưng bà B phải đi làm không đến Tòa án làm việc được. Ông xác định bà B có ý kiến đồng ý mọi ý kiến của ông.

Tại phiên toà:

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định không đồng ý về sự thỏa thuận với bị đơn về việc trả số tiền đặt cọc bằng đất. Bị đơn ông T1 xác định đúng chữ ký, chữ viết và điểm chỉ của vợ chồng ông tại Hợp đồng đặt cọc và Giấy biên nhận tiền nhưng ông bà không đặt cọc, không nhận tiền. Nay nếu nguyên đơn nhận đất thì ông bà trả bằng đất theo thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2019 giữa anh T với ông T1 bà B vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Lưu Thị B được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt bà B.

[2] Ngày 22/3/2019, anh Nguyễn Đức T với ông Nguyễn Văn T1 bà Lưu Thị B có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp 1.152 m^2 đất. Ông T1 bà B đã ký giấy biên nhận số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng. Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3] Ông T1 trình bày, do con trai ông bà là anh Nguyễn Văn T3 vay tiền của ông L người ở thị xã Kinh Môn tổng số tiền là 1.090.000.000 đồng, tính tiền lãi suất 110.000.000 đồng, tổng là 1.200.000.000 đồng. Ông L đưa nhiều người đến nhà ông bà đòi tiền, ông bà phải đồng ý cầm cố đất để anh T3 đi làm có tiền trả nợ. Ông bà không thỏa thuận bán đất, hay đặt cọc bán đất. Ông bà xác định chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận ngày 22/3/2019, đúng là chữ ký và điểm chỉ của vợ chồng ông bà. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án yêu cầu ông bà cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện việc anh T3 vay nợ nhưng ông bà không cung cấp được. Như vậy, ngoài lời khai duy nhất của ông T1 , ông T1 bà B không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, ông T1 cũng đồng ý trả cho anh T tiền theo phương thức trả dần, hoặc trả bằng đất đất nông nghiệp. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận lời khai của ông T1 .

[4] Xét hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận tiền ngày 22/3/2019, được ông T1 thừa nhận, vợ chồng ông đã ký và điểm chỉ. Hợp đồng được lập thành văn bản không có công chứng hoặc chứng thực, có người làm chứng. Theo hợp đồng, anh T đặt cọc cho ông T1 bà B số tiền 1.200.000.000 đồng để mua 1.152 m^2 đất nông nghiệp của ông T1 bà B tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương, với giá là 1.300.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì thời hạn đặt cọc là 9 tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng để ông T1 bà B hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, rồi mới làm thủ tục sang tên cho anh T3. Như vậy, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Điều 188 Luật đất đai quy định điều kiện chuyển nhượng đất phải có giấy chứng nhận. Mặt khác, theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai quy định: Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Anh Nguyễn Đức T có địa chỉ cư trú ở phường Q, quận H, TP Hải Phòng nên không thuộc đối tượng được trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại tỉnh Hải Dương. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa anh T với ông T1 bà B vô hiệu về mặt nội dung, không có khả năng thực hiện trên thực tế kể từ thời điểm ký hợp đồng.

[5] Khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, ông T1 bà B có lỗi là đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất. Anh T có lỗi là biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn mua và không phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, hai bên không thể hoàn thiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng pháp luật.

[6] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *"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 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Hợp đồng đặt cọc giữa anh T với ông T1 bà B bị vô hiệu, nên ông T1 bà B phải có nghĩa trả lại anh T số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng. Anh T yêu cầu ông T1 bà B trả lại 1.200.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự nên có căn cứ chấp nhận. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có thiệt thại thực tế xảy ra nên hai bên không phải bồi thường thiệt hại. Anh T không yêu cầu về tiền phạt cọc và tiền lãi suất nên Tòa án không xét.

[7] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 Toà án. Ông T1 bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 191 của Luật Đất đai. 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 Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức T .

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/3/2019 giữa anh Nguyễn Đức T với ông Nguyễn Văn T1 bà Lưu Thị B vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Lưu Thị B có nghĩa trả cho anh Nguyễn Đức T số tiền đặt cọc 1.200.000.000(Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lưu Thị B phải chịu 48.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Đức T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng theo biên lai số: 0001432 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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:
- Đương sự; đại diện theo ủy quyền của đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Trung