TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH B

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

Bản án số: 79/2022/DS-ST
Ngày: 31 - 8 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ

2. Ông Trương Hữu Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2022/TLST - DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1982, địa chỉ: Ấp Th, xã L, huyện D, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của bà Hậu: Ông Nguyễn Chỉ Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: Xã T, huyện C, tỉnh H theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2022.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lâm Ngọc L, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông Đ) có mặt tại phiên tòa. Bị đơn (ông H1), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà L) vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông Đ) trình bày:

Được biết vào khoảng tháng 01/2022, ông H1 cần chuyển nhượng phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B được UBND huyện Dầu tiếng cấp Giấy CNQSDĐ số H01009 ngày 16/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh H1. Ngày 16/01/2022 tại Văn phòng BĐS Toàn Gia Phát, địa chỉ: Ấp Th, xã L, huyện D, tỉnh B, giữa bà H và ông Ho1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng, bà H đã giao 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H1, hẹn đến ngày 16/4/2022 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ giao đủ số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên đến ngày 16/4/2022, bà H liên hệ ông H1 không được, sau đó nhiều lần bà H đến nhà ông H1 để thỏa thuận giải quyết vụ việc nhưng ông H1 từ chối và trốn tránh.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đặt cọc ký ngày 16/01/2022 giữa bà H và ông H1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B. Yêu cầu ông H1 thanh toán số tiền 600.000.000 đồng, gồm 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng phạt cọc. Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và xin rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ không có ý kiến nào khác.

Theo bản tự khai và biên bản làm việc ngày 02/6/2022 bị đơn (ông H1) trình bày:

Ông H1 đồng ý hủy hợp đồng, đồng ý thanh toán lại cho bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Teho biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà L) trình bày:

Bà L và ông H1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2002, quyền sử dụng phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B được UBND huyện Dầu tiếng cấp Giấy CNQSDĐ số H01009 ngày 16/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh H1 là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà L. Việc ông H1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 để chuyển nhượng cho bà H thửa đất trên không có sự đồng ý của bà L, ông H1 cũng không nói cho bà L biết, bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, ông Hoàng nhận 300.000.000 đồng của bà H thì có trách nhiệm trả lại cho bà H, bà L không liên quan.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố

tụng; các Điều 93 đến 97 về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý và giao thông báo thụ lý; Điều 203 về thời hạn xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vi phạm Điều 116, 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên bị vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại 300.000.000 đồng cho nguyên đơn, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với 300.000.000 đồng tiền phạt cọc, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Các đương sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà H và ông H1 ngày 16/01/2022, tranh chấp số tiền 600.000.000 đồng, gồm 300.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 hiện nay cư trú tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B, theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B.

Bị đơn ông H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà H và ông H1 ngày 16/01/2022 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B được UBND huyện Dầu tiếng cấp Giấy CNQSDĐ số H01009 ngày 16/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh

H1 bị vô hiệu. Bà H yêu cầu ông H1 trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn:

Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/01/2022 do nguyên đơn cung cấp có nội dung: Ngày 16/01/2022, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Nguyên đơn giao tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bị đơn ngày 16/01/2022 là vừa để bảo đảm giao kết, vừa để thực hiện hợp đồng, hai bên đương sự đã ký kết hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo Biên bản xác minh ngày 25/5/2022 tại UBND xã L và Giấy chứng nhận kết hôn số 20, quyển số 01/2002 của UBND xã L thì ông H1, bà L đăng ký kết hôn năm 2002. Thửa đất số 205 được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy CNQSDĐ số H01009 ngày 16/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh H1. Đất do ông H1 đứng tên nhưng đây là tài sản được tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà L theo quy định tại Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Do đây là tài sản chung của vợ chồng nên việc định đoạt tài sản chung phải do vợ chồng thỏa thuận theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 213, 218 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2022, bà L trình bày bà không biết việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 giữa bà Hvà ông H1. Như vậy, ông H1 tự ý quyết định ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 để chuyển nhượng cho bà H thửa đất trên mà không có sự đồng ý của bà L là không đúng quy định về chủ thể. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vi phạm Điều 116, 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên bị vô hiệu. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì ông H1 có trách nhiệm trả lại 300.000.000 đồng cho bà H, yêu cầu của bà H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà H xin rút yêu cầu đối với 300.000.000 đồng tiền phạt cọc, đây là sự tự nguyện của bà Hậu nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện D là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, 42, 147, 177, 227, 228, 229, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

- Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Các Điều 116, 117, 123, 131, 213, 218, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 17 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Trần Thị Bích H.

1.1. Tuyên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Trần Thị Bích H và ông Nguyễn Thanh H1 ngày 16/01/2022 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích phần đất có diện tích 455,8 m^2 thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh B là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Bích H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Bích H đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích H 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007521 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

- Ông Nguyễn Thanh H1 phải nộp 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng).

4. 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.

Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 31/8/2022).

Bị đơn ông H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L vắng mặt tại phiên tòa có 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 theo quy định pháp luật./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện D;
- CC THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Thị Hoàng