

Bản án số: 17/2023/DS - ST
Ngày 24 - 11 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thế Hải

Ông Nguyễn Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLST – DS ngày 17/5/2023 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 11 năm 2023. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1979

Địa chỉ: SN 01, khối 7, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An

2. *Bị đơn:* Anh Lê Sỹ H, Sinh năm 1978

Chị Lê Thị H, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H là anh Lê Sỹ H.

Tại phiên tòa có mặt chị M và anh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:
Ngày 13/8/2021, chị có đi cùng bà T đến nhà anh H, chị H để mua lô đất có diện tích 4752,3 m² ở xã P, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; chị được anh H dẫn đi xem lô đất và được biết lô đất này thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Q. Theo như anh H nói thì lô đất này chưa có sổ đỏ, anh H đã đặt cọc mua với chủ đất, chị đã nhiều lần yêu cầu xem giấy đặt cọc giữa anh H và chủ đất nhưng anh Hoàng nói con ông bà chủ đất đi làm ăn xa nên chưa ký được giấy. Anh H, chị H cam kết sẽ trực tiếp làm Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), đồng thời thống nhất bán lại cho chị với giá là 1.120.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng). Theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/8/2021 giữa bên đặt cọc là chị, bên nhận cọc là anh H, chị H, người làm chứng là bà T, nội dung đã thống nhất: Ngày 13/8/2021 chị đã đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng); ngày 21/8/2021 chị đặt cọc thêm 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Tổng số tiền đã đặt cọc cho lô đất 4752,3 m² tại xã P, thị xã N là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Đồng thời chị cũng nhận thế chấp 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BP852680, số vào sổ cấp GCN là CH00216/QSDĐ/2748 mang tên anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 10/12/2013. Hai bên thống nhất khi nào xong thủ tục sang tên sẽ giao nhận số tiền còn lại là 980.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi triệu đồng) và giao trả lại GCNQSDĐ đã thế chấp trên. Thời gian đã lâu nhưng anh H, chị H vẫn chưa thể thực hiện được thỏa thuận. Sau nhiều lần cố gắng liên lạc và đàm phán giữa hai bên nhưng không đạt được thỏa thuận, anh H, chị H không hợp tác và không chịu trả lại tiền cọc cho chị. Vì vậy, chị yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/8/2021 giữa chị và anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H vô hiệu, buộc anh H và chị H trả lại số tiền đã đặt cọc là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) chị không yêu cầu anh H, chị H phải trả lãi.

** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H trình bày:* Vào thời điểm khoảng tháng 7 năm 2021, chị Nguyễn Thị M H có được chị T dẫn đến nhờ anh H mua hộ đất, anh H đã đứng ra mua bán với chủ đất và thủ tục đã xong. Đồng thời anh, chị cũng đã trình hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, thị xã Nghi Sơn đã trả lời là “Do thay đổi từ huyện Tĩnh Gia sang thị xã Nghi Sơn nên chưa được tỉnh quyết định hạn mức cấp bì”. Ngày 13/8/2021, vợ chồng anh chị có nhận đặt cọc tiền mua đất của chị MH số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Ngày 21/8/2021, chị MH đưa thêm 110.000.000 (Một trăm mười triệu đồng) tiền đặt cọc mua đất. Tổng số tiền chị MH đã đặt cọc để mua mảnh đất có diện tích 4752,3m² cho vợ chồng anh, chị là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Chữ ký, chữ viết Lê Sỹ H và Lê Thị H tại phần “ Bên nhận cọc” trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 21/8/2021 là do vợ chồng anh, chị ký và viết; nội dung giấy nhận tiền đặt cọc là đúng theo thỏa thuận hai bên đã thống nhất. Quan điểm của vợ chồng anh, chị là đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho chị MH với điều kiện chị MH rút đơn khởi kiện và vợ chồng anh, chị bán được thửa đất có diện tích 4752,3 m² có địa chỉ tại xã P, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/8/2021 giữa chị và anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H vô hiệu. Buộc anh Lê Sỹ H, chị

Lê Thị H phải trả lại cho chị số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Bị đơn anh H thừa nhận vợ chồng anh có nhận số tiền đặt cọc của chị MH là 140.000.000 đồng để chuyển nhượng cho chị MH lô đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Q, anh H đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho chị MH với điều kiện anh bán được thửa đất này mới có tiền trả cho chị MH, anh cũng yêu cầu chị MH phải trả lại cho vợ chồng anh GCNQSDĐ mà chị MH đang giữ.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/8/2021 giữa chị Nguyễn Thị M H và anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H là vô hiệu và buộc anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H trả lại số tiền 140.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị M H. Chị Nguyễn Thị M H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H và chị H. Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị M H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H phải trả lại cho chị số tiền đã đặt cọc. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn anh H và chị H cư trú tại xã P, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc:

Ngày 21/8/2021 tại gia đình anh Lê Sỹ H, chị H đã đặt cọc cho anh H và chị H số tiền 140.000.000 đồng thành hai đợt ngày 13/8/2021 là 30.000.000 đồng và ngày 21/8/2021 là 110.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 4752,3 m² thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Q. Chị H, anh H và chị H đều thừa nhận số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng, khi giao kết hợp đồng cả hai bên đều biết diện tích đất hai bên đặt cọc để chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của anh H và chị H. Như vậy, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thì thửa đất hai bên giao kết chuyển nhượng là của bà Lê Thị Q không phải của anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H, nên anh H và chị H không có quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có quyền định đoạt tài sản theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...”

Cả chị MH và anh H, chị H đều biết rõ thửa đất hai bên giao kết chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của anh H và chị H nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đều có lỗi. Do đó, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị M H và anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho chị Nguyễn Thị M H số tiền đã nhận là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Từ những phân tích, nhận định trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Chị MH, anh H và chị H đều thừa nhận khi giao kết hợp đồng đặt cọc, anh H và chị H có đưa cho chị MH nhận thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 852680 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 10/12/2013 cho anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H. Do hợp đồng đặt cọc giữa hai bên vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, buộc chị MH phải trả lại cho anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 852680 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 10/12/2013.

[4] Về án phí: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp, được trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 194; Điều 328; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị M H. -
Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/8/2021 giữa chị Nguyễn Thị M H và anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H vô hiệu.

- Buộc anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H phải trả lại cho chị Nguyễn Thị M H số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng (*một trăm bốn mươi triệu đồng*).

- Chị Nguyễn Thị M H phải trả lại cho anh Lê Sỹ H, chị Lê Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 852680, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00216/QSDĐ/2748 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 10/12/2013.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Thị M H có đơn yêu cầu Thi hành án, anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H không trả tiền hoặc trả không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả

3. Về án phí:

- Anh Lê Sỹ H và chị Lê Thị H phải chịu 7.000.000 đồng (*bảy triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho chị Nguyễn Thị M H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 đồng (*ba triệu năm trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: AA/2021/0012528 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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, 7a 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;
- VKSND thị xã Nghi Sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Chi cục THADS thị xã Nghi Sơn;
- Lưu HSVA.

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

Phạm Ngọc Sơn