

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số 32/2023/DS-ST
Ngày 10 tháng 8 năm 2023
Về tranh chấp: “*HE đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Được, ông Trịnh Văn Thành

Thư ký phiên tòa: ông Bùi Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Huê - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐST – DS ngày 18 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Cao Thị Thanh T**, sinh năm 1988; trú tại: tổ 12, khu phố 4, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Dương

Ủy quyền cho ông Lê Văn B, sinh năm 1996; trú tại 183/69/31, Huỳnh Văn Lũy, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Và ông Lâm Thanh T, sinh năm 1993; trú tại: khu phố 4, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 31 tháng 10 năm 2022 (có)

Bị đơn: ông **Đào Hữu H**, sinh năm 1987; trú tại: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Văn B - trình bày:

Tôi là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh T, tôi trình bày về nội dung khởi kiện như sau:

Qua mối quan hệ quen biết bà T được giới thiệu mua một thửa đất với diện tích 5m x 40m = 200m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Suối Da, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước của ông Đào Hữu H, sinh năm 1987; Địa

chỉ liên hệ: Khu phố T, T, Đ, Bình Phước (Số CCCD: 070087002456 cấp ngày 24/4/2021); Số điện thoại: 0368.397.777 với tổng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Vào ngày 07/01/2022 tại Quán Cafe Lối Nhỏ, có địa chỉ: Số 1, đường Trần Hưng Đạo, phường Tân Phú, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà T đã đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2022. Bà T và ông H đã đồng ý cùng nhau thống nhất trong vòng 60 ngày kể từ ngày 07/01/2022 đến ngày 07/3/2022, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông H là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, đến ngày hẹn ra phòng công chứng ký giấy sang tên và thanh toán hết số tiền còn lại thì ông H không đến. Bà T đã nhiều lần liên lạc với ông H để yêu cầu ông H ra văn phòng công chứng để hoàn tất việc chuyển nhượng cho bà T, nhưng ông H không chịu thực hiện. Bà T có nói trường hợp ông H không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T nữa thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho bà T nhưng ông H không đồng ý bồi thường thiệt hại, cũng như không trả lại tiền cọc cho bà T. Việc làm này của ông H đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T buộc lòng phải khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết.

Vì các lẽ trên, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc ông H phải trả lại cho bà T số tiền là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)

Buộc ông H phải bồi thường tiền đặt cọc cho bà T với số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

=> Tổng số tiền ông H trả lại cho bà T là: Tiền đặt cọc + tiền bồi thường đặt cọc = 100.000.000 đồng + 100.000.000 đồng = 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Đào Hữu H trình bày: Vào ngày 07 tháng 01 năm 2022, thông qua ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1989, có môi giới cho bà Cao Thị Thanh T thỏa thuận sang nhượng cho tôi một thửa đất tọa lạc tại ấp Suối Da, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, có chiều ngang khoảng 5m, dài 40m, diện tích khoảng 175,3m² thuộc tờ bản đồ số 23, thửa đất số 27 với số tiền 400.000.000 đồng. sau khi thống nhất giá trị thửa đất, hai bên làm hợp đồng đặt cọc và bà T đã đưa cho tôi 100.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 07/01/2022 (lần 1), số tiền còn lại là 300.000.000 đồng sẽ trả nốt trong vòng 60 ngày kể từ ngày 07/01/2022 (lần 2).

Hợp đồng đặt cọc có thời hạn trong vòng 02 tháng, kể từ ngày đặt cọc (ngày 07/01/2022 đến ngày 07/3/2022) thì tôi phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T, hợp đồng ghi rõ nếu bà T trong thời hạn đã thỏa thuận trên không đến làm thủ tục sang nhượng thì mất tiền cọc.

Tuy nhiên, sau đó khi đến ngày chong tiền lần 2 bà T đưa tiền, không đến làm thủ tục sang nhượng theo thỏa thuận nên đương nhiên bà T phải mất toàn bộ tiền đặt cọc

Nay bà T khởi kiện ra Tòa, yêu cầu tôi phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000đồng, tổng là 200.000.000đồng thì tôi không đồng ý vì tôi không vi phạm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ các quy định của thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 của Luật đất đai. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố “*hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 07 tháng 01 năm 2022 vô hiệu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 100.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Về tiền án phí, quyền kháng cáo: đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Cao Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đào Hữu H phải trả số tiền nhận cọc là 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa bà Cao Thị Thanh T và ông Đào Hữu H, do vậy, đây là tranh chấp dân sự về “*hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Đào Hữu H có nơi thường trú và hiện đang cư trú tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất và xác thực các nội dung sau:

- Đối với người môi giới cũng là người làm chứng - Nguyễn Văn C - ký trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lập ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa bà Cao Thị Thanh T và ông Đào Hữu H hiện bà T, ông H đều không liên lạc được và không rõ địa chỉ, nơi cư trú ở đâu.

- Ngày lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngày 07 tháng 01 năm 2022 (*vì trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để trống mục ngày tháng năm và có sự chỉnh sửa ngày tháng năm*)

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Đào Hữu H phải trả cho bà số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn đã nộp cho Tòa án chứng cứ tài liệu là: “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, hợp đồng này được lập ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa người bán là ông Đào Hữu H, người mua là bà Cao Thị Thanh T.

Tại phiên tòa, ông H thừa nhận: hợp đồng là do ông C viết nhưng chữ ký và dòng tên Đào Hữu H là do chính ông H viết và ký vào, ông H cũng đã nhận đủ số tiền mà bà T đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Cũng tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn xác nhận tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như giao nhận tiền đặt cọc và đến cả thời điểm xét xử thì nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ đối tượng của hợp đồng là thửa đất thửa đất số 27, thuộc tờ bản đồ số 23, có diện tích khoảng 175,3m² - chiều ngang khoảng 5m, dài 40m - tọa lạc tại ấp Suối Da, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - là một trong những điều kiện để hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ đó đi đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng thì “*hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật là đối tượng của hợp đồng đặt cọc chưa đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Cũng từ điều kiện trên, xác định chủ thể ký kết hợp đồng là ông Đào Hữu H – bên bán - tại thời điểm xác lập hợp đồng chưa là chủ được nhà nước cấp quyền sử dụng đối với thửa đất trên nên chưa đủ tư cách pháp lý để ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người mua – bà T – cũng biết rõ nhưng vẫn ký hợp đồng, đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mà chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, cả hai - nguyên đơn và bị đơn – đã không gặp nhau để thực hiện việc ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất trên như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 07 tháng 01 năm 2022.

Căn cứ vào quy định tại các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự thì giao dịch đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà

T vào ngày 07 tháng 01 năm 2022 theo “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do vi phạm về chủ thể và đối tượng của hợp đồng. Theo đó, “...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 và ...các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..”, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông H phải trả cho bà T số tiền đã nhận cọc là 100.000.000đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: như đã phân tích ở trên thì “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” bị vô hiệu, cả bà T và ông H cùng có lỗi ngang nhau trong quá trình giao kết hợp đồng và không chứng minh được việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bên kia, theo đó, 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; Và căn cứ vào quy định tại Điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: “...nếu cả hai bên cùng có lỗithì không phạt cọc”, do vậy, không chấp nhận yêu cầu buộc ông H phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng của nguyên đơn.

[3] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về việc giải quyết vụ án: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 07 tháng 01 năm 2022 vô hiệu; buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị Thanh T số tiền là 100.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà T phải chịu tiền án phí do yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

Bởi các lẽ nêu trên:

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT NINH

Áp dụng:

Các Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 của Luật đất đai

Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh T.

Tuyên: Hợp đồng đặt cọc là “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, lập ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa người bán là ông Đào Hữu H, người mua là bà Cao Thị Thanh T vô hiệu.

Buộc bị đơn **ông Đào Hữu H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị Thanh T số tiền là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).**

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Hữu H phải chịu án phí là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng).

Bà Cao Thị Thanh T phải chịu án phí là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004740, ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án thành phố Đ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND tp Đồng Xoài;
- Chi cục THADS tp Đồng Xoài;
- VKSND tỉnh Bình Phước.
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS-VP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Mỹ Dung