TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DIỄN CHÂU** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày 01/6/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIỄN CHÂU - TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Thúy

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Văn Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diễn Châu tham gia phiên tòa ông Lê Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2023/QĐXX-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Phạm Văn T, sinh năm 1987. (có mặt)

Trú tại: xóm I, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

- *Bị đơn*: Anh Dương Đăng H, sinh năm 1992. (có mặt)

Trú tại: xóm G, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* ông Trần T1, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)

Trú tại: thôn N, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2022, tại các bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn – anh Phạm Văn T trình bày:

Ngày 27/03/2022 anh T và anh H có ký "Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản". Anh T và anh H có ra xem thửa đất mua bán. Qua trao đổi anh H thì anh T biết thửa đất đó không mang tên của anh H. Nhưng anh T vẫn tự nguyện, tiếp tục làm hợp đồng đặt cọc với anh H. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/03/2022 anh T đã chuyển cho anh H tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 203 m^2 (10x20,3) trong tổng số 424,3 m^2 diện tích thửa đất có giấy chứng nhận số 7, tờ bản đồ số 29, số vào sổ

cấp GCN: CH.0511; số 474/QĐ-UBND do UBND huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/4/2015 với số tiền chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 35 ngày kể từ ngày 27/03/2022 đến hết ngày 30/4/2022. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì anh H cam kết hoàn thành thủ tục đầy đủ để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên trong vòng 35 ngày kể từ thời điểm nhận đặt cọc (ngày 27/03/2022). Tuy nhiên hết thời điểm trên anh H không cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết để tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy anh T yêu cầu Tòa án buộc anh H trả lại cho anh T số tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Tại các bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn – anh Dương Đăng H trình bày:

Do có một số vốn để làm ăn nên anh H đã đầu tư mua bán đất. Khoảng tháng 3 năm 2022 anh H có đăng lên mạng xã hội bán vạt đất với diện tích 203 m^2 (10x20,3) trong tổng số 424,3 m^2 diện tích thửa đất có giấy chứng nhận số 7, tờ bản đồ số 29, số vào sổ cấp GCN: CH.0511; số 474/QĐ-UBND ndo UBND huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/4/2015. Sau khi đăng thì anh T có hỏi anh H về thửa đất, sau đó anh H, cùng với anh T và anh N, sinh năm 1989; trú tại: xóm I, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An để đến xem thửa đất. Anh H đã thông tin cho anh T về thửa đất như thửa đất không mang tên anh H nhưng và cam kết nếu anh T mua diện tích đất thì đất đó là đất không tranh chấp, sẽ giải phóng mặt bằng trước ngày làm thủ tục lăn tay, các khoản chi phí chuyển nhượng do anh H chịu trách nhiệm, anh T đồng ý mua diện tích đất trên với giá 1 tỷ 350 triệu đồng. Anh T chuyển cọc cho anh H số tiền là 150.000.000 đồng tuy nhiên anh H bớt lại cho anh T 8.000.000 đồng nên anh T chỉ chuyển cho anh H 142.000.000 đồng và hai bên có giao hẹn trong thủ tục làm hợp đồng là làm thủ tục lăn tay là trước hoặc sau 35 ngày kể từ ngày làm hợp đồng. Anh T đã đồng ý nên anh H và anh T đã ký vào hợp đồng đặt cọc dưới sự chứng kiến của anh Đào Đình N1.

Khoảng 4 ngày sau anh T có điện thoại cho anh H bảo có khách không ra lại miếng Diễn H2 cho anh (anh H3 hiểu là anh T muốn anh H tìm khách bán vạt đất Diễn H4 mà anh H bán cho anh T ngày 27/3/2022). Sau đó anh H đăng tìm khách trên Facebook cho anh T nhưng vẫn chưa có khách. Đến ngày 27/4/2022 anh H gặp anh T và thông báo với anh T là gần đến ngày chuyển nhượng lô Diễn H4 nhưng vào ngày lễ 30/4 và 01/5 nên không chuyển nhượng được phải lùi lại 10 ngày đó. (Anh H báo cho anh T như vậy để anh T chuẩn bị tiền và các giấy tờ liên quan vì trong hợp đồng thì 35 ngày sẽ trùng vào ngày 30/04 và 01/5 nhưng trong hợp đồng hai bên có thống nhất là thời gian chuyển nhượng trước hoặc sau 35 ngày). Đến ngày 04/5/2022 anh T gọi cho anh H báo là quá ngày rồi, trả cọc lại cho anh, anh H có nói là bữa trước gặp anh e có nói rồi chí chi nữa, trùng ngày lễ nên thời gian chuyển nhượng lui lại sau 30/4 đến ngày 01/5.

Anh T nói: anh không biết, quá 35 ngày rồi trả tiền lại cho anh. Anh H có nói lại răng giừ anh lại nói rứa, với lại anh xem lại hợp đồng đi rồi anh T tắt máy. Sau đó anh H có gọi lại cho anh H5, thì anh H6 nói đã đủ điều kiện lăn tay, nói anh H báo lại bên mua đất để ấn định ngày làm thủ tục, anh H đã có trao đổi lại nội dung cuộc nói chuyện giữa anh H và anh T cho anh H5, thì anh H5 nói: nếu khó khăn thì có thể lùi thời gian lăn tay thêm 15 ngày đến 1 tháng, sau đó anh H có điện lại cho anh T nhưng anh T nói bây giờ đất chững, ngân hàng không cho vay tiền nên không có tiền và một hai yêu cầu anh H phải trả lại tiền cọc. Anh H nói lại bây giờ đủ điều kiện lăn tay, hộ thông báo muộn nhất đến ngày 12/5/2022 mà anh T không lăn tay là bỏ cọc. Tuy nhiên anh T cứ yêu cầu trả tiền cọc. Sau đó anh H liên hệ với anh T nhiều lần để làm thủ tục nhưng anh T không nghe và làm đơn khởi kiện anh H. Nay T yêu cầu anh H trả lại tiền cọc và phạt cọc thì anh H không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần T1 và bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt nhưng tại các bản tự khai, trong quá trình tố tụng thể hiện: ông và bà Nguyễn Thị H1 là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 7, tờ bản đồ số 29, số vào sổ cấp GCN: CH.0511; số 474/QĐ-UBND do UBND huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/4/2015; địa chỉ: xóm F, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Năm 2022 ông và bà H1 không làm thủ tục ủy quyền cho ai bán thửa đất và không làm thủ tục bán đất cho ai nhưng ông T1 có nói miệng cho con trai ông đi bán đất. Nay anh T và anh H tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

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 và tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Nguyên đơn, chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227. Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 117, Điều 122, Điều 137, Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 thiết lập giữa anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H vô hiệu. Buộc anh Dương Đăng H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Văn T số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Về án phí, chi phí tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn anh Phạm Văn T khởi kiện Toà án buộc anh Dương Đăng H phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Bị đơn anh Dương Đăng H cư trú tại xóm G, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Toà án nhân dân huyện Diễn Châu thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc là đúng thẩm quyền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Nguyên đơn anh Phạm Văn T và bị đơn anh Dương Đăng H đều thừa nhận nội dung: Giữa anh T và anh H có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/3/2022; nội dung của Hợp đồng đặt cọc là anh T và anh H có thỏa thuận anh Hòa đồng ý bán cho anh T 203 m^2 (10x20,3) trong tổng số 424,3 m^2 diện tích thửa đất có giấy chứng nhận số 7, tờ bản đồ số 29, số vào sổ cấp GCN: CH.0511; số 474/QĐ-UBND do UBND huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/4/2015 cho ông Trần T1 và bà Nguyễn Thị H1 với số tiền chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H đã giao kết "Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản" viết tay ngày 27/3/2022. Nội dung hợp đồng có ghi: Bên A (anh H) đồng ý ban cho bên B (anh T) thửa đất số 7, tờ bản đồ só 29; địa chỉ thửa đất với số tiền là 1.350.000.000 đồng và anh T đặt cọc 150.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc là 35 ngày kể từ ngày 27/03/2022 đến hết ngày 30/4/2022. Anh T đã bàn giao số tiền đặt cọc cho anh H là 150.000.000 đồng. Như vậy, đây là các tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Nguyên đơn anh Phạm Văn T yêu cầu Toà án buộc anh Dương Đăng H phải trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng vì lý do đã quá thời hạn thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc mà anh Dương Đăng H không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn anh Dương Đăng H không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc vì lý do anh T là người cố tình không hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc cũng là một hình thức của giao dịch dân sự; điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc phải thoả mãn các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể:

- Về điều kiện chủ thể: Anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H đều là người có đầy đủ năng lực hành vi pháp luật dân sự; khi tham gia giao dịch này anh T và anh H đều hoàn toàn tự nguyện.

- Về điều kiện về hình thức: Giữa anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H đã thiết lập hợp đồng đặt cọc bằng hình thức văn bản viết tay. Hình thức này phù

hợp với hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật đất đai.

- Về nội dung của Hợp đồng:

Anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H đều thừa nhận việc đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H nhằm để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 203 m^2 (10x20,3) trong tổng số 424,3 m^2 diện tích thửa đất có giấy chứng nhận số 7, tờ bản đồ số 29, số vào sổ cấp GCN: CH.0511; số 474/QĐ-UBND do UBND huyện D, tỉnh Nghệ An cấp ngày 07/4/2015 cho ông Trần T1 và bà Nguyễn Thị H1. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc, anh T và anh H đều biết việc diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần T1, bà Nguyễn Thị H1.

Quá trình Toà án giải quyết vụ án tranh chấp, ông Trần T1, bà Nguyễn Thị H1 khai nại rằng năm 2022, ông T1 và bà H1 không làm thủ tục ủy quyền cho ai bán thửa đất và không làm thủ tục bán đất cho ai. Toà án nhân dân huyện Diễn Châu cũng tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất được đề cập đến trong Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022. Kết quả thẩm định cho thấy phần diện tích đất này ông Trần T2, bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, có thể thấy rằng, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc; đối tượng của hợp đồng không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên nhận đặt cọc và do đó nội dung thoả thuận đặt cọc đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ các phân tích trên có thể thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H thiết lập vào ngày 27/3/2022 mặc dù đã đảm bảo về điều kiện chủ thể và hình thức nhưng về nội dung đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Căn cứ vào Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu; giao dịch này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tương ứng được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự đối với các bên.

[2.3]. Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự thì "*... 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

Hội đồng xét xử thấy rằng, anh Phạm Văn T đã giao số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng cho anh Dương Đăng H. Do vậy, cần buộc anh H phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng cho anh T.

Về bồi thường thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, anh T và anh H đều không đề nghị Toà án giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, anh Phạm Văn T có anh Dương Đăng H phải chịu tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng. Yêu cầu này cũng có thể coi là yêu cầu bồi

thường thiệt hại của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng: tại thời điểm giao kết, anh T biết rõ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H; anh H chưa có các giấy tờ uỷ quyền để thực hiện giao dịch. Do đó, việc Hợp đồng vô hiệu có lỗi từ cả hai bên. Do vậy, yêu cầu về phạt cọc của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí sơ thẩm phần không được chấp nhận và bị đơn chịu án phí sơ thẩm phần được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Do giao dịch dân sự bị vô hiệu nên cần buộc mỗi người chịu một nửa. Anh Phạm Văn T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng nên cần buộc anh Dương Đăng H phải hoàn trả cho anh Phạm Văn T số tiền 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227. Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 117, Điều 122, Điều 137, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giãm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 thiết lập giữa anh Phạm Văn T và anh Dương Đăng H vô hiệu.

Buộc anh Dương Đăng H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Văn T số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Văn T đã nộp đủ chi phí tố tụng. Buộc anh Dương Đăng H phải hoàn trả lại cho anh Phạm Văn T số tiền 1.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh T phải chịu 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0001937 ngày 14/09/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Diễn Châu. Anh Phạm Văn T còn phải nộp 7.200.000 đồng tiền án phí.

- Buộc anh Dương Đăng H phải chịu 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

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, Điều 7, Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Diễn Châu;
- Chi cục THADS huyện Diễn Châu;
-TAND tỉnh Nghệ An; (Đã ký)
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Đức Thúy