TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số:33/2022/DS-ST
Ngày 21- 9-2022
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Dương Quốc Thành
***Các Hội thẩm nhân dân*:**
1. Ông Trần Nhị Hường
2. Bà Phạm Thị Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Dương Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2022/TLST- DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST – DS ngày 06/9/2022; Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1988, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Thiên V, sinh năm 1977, vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 4, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1988, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Thanh H trình bày: Ngày 31/01/2022 ông Lê Thanh H với ông Ngô Thiên V có thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1319, tờ bản đồ số 24, diện tích 2510,7m^2, tọa lạc tại: khu phố 1, thị trấn Tân Khai,

huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 4.243.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu) đồng với phương thức thanh toán, đặt cọc trước 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/5/2022 ra Văn phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông Hoàng phát hiện thửa đất của ông Vthực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc đang bị Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ nên không thực hiện giao dịch được. Vì vậy ông Hoàng yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022 giữa ông Hoàng với ông Ngô Thiên V vô hiệu và buộc ông Vtrả lại cho ông Lê Thanh H số tiền 470.000.000 đồng mà bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ 3, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước đã thực hiện việc chuyển khoản cho ông Ngô Thiên V. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi tên bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp 4, Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, nhưng bà Hà là người không tham gia giao dịch và xác lập hợp đồng đặt cọc trên nên ông Hoàng rút yêu cầu khởi đối với bà Nguyễn Thị H, chỉ yêu cầu khởi kiện ông Ngô Thiên V trả lại cho ông Lê Thanh H số tiền cọc đã nhận 470.000.000 đồng mà bà Lê Thị Minh H đã chuyển khoản cho ông Ngô Thiên V.

- *Bị đơn ông Ngô Thiên V vắng mặt tại phiên tòa những tại bản tự khai ngày 12/7/2022 ông Ngô Thiên V đã trình bày:* Ngày 31/01/2022 ông Ngô Thiên V có chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H thửa đất số 1319, tờ bản đồ số 24, diện tích 2510,7m^2, tọa lạc tại: khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông Vghi trong giấy đặt cọc là 500.000.000 đồng nhưng bà Hằng là người chuyển khoản cho ông Vsố tiền 470.000.000 đồng. Nay ông Hoàng khởi kiện yêu cầu ông Vtrả lại số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng ông Vđồng ý trả lại số tiền trên, khi nào Tòa án gỡ bỏ biện pháp ngăn chặn phong tỏa tài sản có nghĩa vụ đối với thửa đất trên cho ông Vũ, vì ông Vkhông biết lý do gì mà Tòa án nhân dân huyện H ra quyết định áp dụng biên pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản, bốn năm nay không cho ông Vmua bán hoặc giao dịch đối với thửa đất trên.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 03/6/2022 đã trình bày:* Hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022 giữa ông Lê Thanh H với ông Ngô Thiên V là do ông Vvới ông Hoàng tự xác lập giao kết với nhau không liên quan gì đến bà Nguyễn Thị H, bà Hà không biết nội dung hợp đồng đặt cọc. Năm 2021 bà Hà với ông Vđã ly hôn. Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H bà Hà không đồng ý. Bà Hà xác định mình không liên quan đến giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thiên V với ông Lê Thanh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh H trình bày: Vào ngày 30/01/2022, ông Ngô Thiên V, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983, cùng địa chỉ: khu phố Tàu Ô, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước với ông Lê Thanh H, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1319, tờ bản đồ số 24, diện tích 2510,7m^2, tọa lạc tại: khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 4.243.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu đồng với phương thức thanh toán, đặt cọc trước 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/5/2022 ra văn phòng chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông Hoàng phát hiện thửa đất trên đang bị Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời phong tỏa tài sản đối với thửa đất trên. Do bà Hằng là người chuyển tiền cọc 470.000.000 đồng cho ông Ngô Thiên V từ tài khoản ngân hàng Viettinbank của bà Hằng sang ngân hàng Vipbank của ông Vũ. Thực tế số tiền 470.000.000 đồng là tiền của bà Hằng, khi ra văn phòng công chứng bà Hằng là người sẽ đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất với ông Ngô Thiên V. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H buộc ông Ngô Thiên V trả số tiền 470.000.000 đồng bà Hằng đồng ý. Đối với số tiền giao dịch liên quan giữa bà Hằng với ông Hoàng hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án. Bà Hằng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Hoàng về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022 giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng và ông Ngô Thiên V vô hiệu, buộc ông Ngô Thiên V có nghĩa vụ trả số cọc đã nhận cọc 470.000.000 đồng cho ông Lê Thanh H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tỉnh Bình Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân.

+ Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 30/01/2022 giữa ông Lê Thanh H với ông Ngô Thiên V vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Thanh H khởi kiện ông Ngô Thiên V, bà Nguyễn Thị H để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Thiên V trả số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 30/01/2022 giữa ông Lê Thanh H với ông Ngô Thiên V do đó xác định đây là quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Ngô Thiên V có nơi cư trú tại khu phố 4, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Thiên V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh H, bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh H vắng mặt những có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 30/01/2022, giữa ông Lê Thanh H với ông Ngô Thiên V, thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông Ngô Thiên V đồng ý chuyển nhượng đối với thửa đất số 1319, tờ bản đồ số 24, diện tích 2510,7m^2, tọa lạc

tại: khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 4.243.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu đồng) với phương thức thanh toán, đặt cọc trước 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/5/2022 ra văn phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc trên các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung và hình thức giao dịch phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc không thực hiện giao kết hợp đồng là do tại thời điểm hai bên giao kết thửa đất số 1319, tờ bản đồ số 24, diện tích 2510,7m^2, tọa lạc tại: khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với người có nghĩa vụ. Khi thực hiện giao dịch ông Lê Thanh H không biết thửa đất trên đang bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ ông Ngô Thiên V. Ông Ngô Thiên V biết rõ đất đang bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời phong tỏa tài sản nhưng vẫn thực hiện giao dịch. Vì vậy lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng là do bị đơn. Qúa trình giải quyết vụ án phía bị đơn ông Ngô Thiên V đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền 470.000.000 nên cần ghi nhận tự nguyện của bị đơn ông Ngô Thiên V.

[5] Bị đơn bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Thiên V trước đây là vợ chồng. Tháng 9 năm 2021 bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Thiên V đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 91/2021/QĐST – HNGĐ ngày 18/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước. Đối với việc ông Ngô Thiên V thực hiện giao dịch xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2022 với ông Lê Thanh H là do tự ông Vtự đứng ra xác lập dịch, bà Hà không không liên quan đến giao dịch trên. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Thanh H rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị H nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh H. Qúa trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Thanh H, bị đơn ông Ngô Thiên V thừa nhận bà Hằng là người chuyển tiền cọc 470.000.000 đồng cho ông Ngô Thiên V từ tài khoản ngân hàng Viettinbank của bà Hằng sang ngân hàng Vipbank của ông Vvà xác số tiền 470.000.000 đồng là tiền của bà Hằng, khi ra Văn phòng công chứng bà Hằng là người sẽ đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất với ông Ngô Thiên V. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H buộc ông Ngô Thiên V trả số tiền 470.000.000 đồng bà Hằng đồng ý, riêng số tiền giao dịch 470.000.000đ bà Hằng chuyển khoản cho ông Vũ, bà Hằng với ông Hoàng tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà Hằng đồng ý theo yêu cầu tòa án giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022 giữa ông Nguyễn Thanh Hoàng và ông Ngô Thiên V vô hiệu, buộc ông Ngô Thiên V có nghĩa vụ trả số nhận cọc 470.000.000 đồng cho ông Lê Thanh H nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông Ngô Thiên V, ông Lê Thanh H phải hoàn trả cho như những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự. Phía bị đơn ông Ngô Thiên V cũng tự nguyện trả lại số tiền cọc đã nhận 470.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

[8]. Từ những nhận định trên xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngô Thiên V với ông Lê Thanh H đã vi phạm về điều kiện giao dịch, điều kiện có hiệu lực của giao dịch và vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 122; Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] Từ những phân tích tại mục [4], [5], [6], [7], [8] xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022, giữa ông ông Ngô Thiên V với ông Lê Thanh H vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyên của phía bị đơn ông Ngô Thiên V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh H 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Ngô Thiên V phải chịu án phí 22.800.000đ (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại.

[11] Quan điểm của đại diện của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều Điều 3, 117, 122, 123, 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H,

- Tuyên bố hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2022, giữa ông ông Ngô Thiên V với ông Lê Thanh H vô hiệu

- Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn ông Ngô Thiên V có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Lê Thanh H 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Thiên V phải chịu án phí 22.800.000đ (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0013833 ngày 09/5/2022 tại Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- 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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Thành