TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 142/2023/DSST
Ngày 19/12/2023
Về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Sang

2. Bà Trang Thị Huỳnh Phương

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hậu, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Phúc Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 223/2023/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Đỗ Hiếu N, sinh năm 1978 (có mặt);
Địa chỉ: ấp a, xã H, xã T, tỉnh V.

- *Bị đơn*: Bùi Hữu T, sinh năm 1977 (vắng mặt);
Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1980 (vắng mặt);
Địa chỉ: Số b đường Đ, k 7, p6, thành phố T, tỉnh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Lý Quốc L, sinh năm 1973 (vắng mặt);
Địa chỉ: , k1, thị trấn C, huyện C tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của ông Lý Quốc L: Ông Đỗ Hiếu N, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp a , xã H, xã T, tỉnh V là đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Đỗ Hiếu N trình bày:* Ngày 16/12/2020 anh Đỗ Hiếu N và anh Lý Quốc L có thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản là thửa đất là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 57, diện tích 292m^2, tọa lạc tại: ấp ThA, xã Đ, huyện C, tỉnh T với giá 245.000.000 đồng, chi phí liên quan đến chuyển nhượng do ông N thanh toán. Ông N đặt cọc số tiền 25.000.000 đồng, nếu anh T và chị Th không thực hiện đúng hợp đồng bồi thường 75.000.000 đồng, nếu ông N không thực hiện đúng hợp đồng thì hủy tiền cọc. Chậm nhất là ngày 28/12/2020 ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 28/12/2020 ông N và ông T đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh để ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ không đăng ký chứng thực ngay mà nhận hồ sơ hẹn ngày 30/12/2020 sẽ trả lời. Ngày 30/12/2020, ông N đến Ủy ban nhân dân xã Đ gặp cán bộ tiếp nhận hồ sơ thì được thông báo là đất đang tranh chấp ranh chưa cắm ranh và yêu cầu nộp xác định ranh mới công chứng và trả hồ sơ chuyển nhượng.

Ngày 30/12/2020, ông N có liên hệ với ông T để bàn bạc cách giải quyết. Ông T đồng ý ký đơn xác định ranh và ủy quyền cho ông N tham gia giải quyết, khi nào hoàn thành việc xác định ranh thì tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sau đó ông T không đồng ý và không thống nhất giải quyết vụ án. Vì vậy, ông Nghĩa yêu cầu ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th trả lại số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Hữu T trình bày*: Ngày 16/12/2020 thì ông T, bà Th, ông N, ông L có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thống nhất vợ chồng ông sẽ chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 57, diện tích 292m^2, đất tọa lạc xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông L và ông N với giá 245.000.000 đồng. Ngày 16/12/2020 ông và bà Th có nhận số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng, số tiền còn lại là 220.000.000 đồng ông N và ông L thanh toán khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và thỏa thuận nếu ông T và bà Th không thực hiện đúng thì phải bồi thường 75.000.000 đồng, ông N và ông L không thực hiện đúng thỏa thuận thì mất tiền cọc.

Ngày 28/12/2020, ông N kiêu ông T qua Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, khi đến Ủy ban nhân dân xã Đ thì cán bộ tư pháp đi tập huấn nên hạn lại ông T 02 ngày sau. 02 ngày sau anh T điện thoại cho ông N thì không liên lạc được. Sau đó, tôi nhận được giấy triệu tập của Tòa án.

- *Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Quốc L trình bày:* Giống như lời trình bày của ông Đỗ Hiếu N. Tiền đặt cọc cho bà T và ông T là tiền của ông N nên ông không tranh chấp hay yêu cầu gì.

- Tại biên bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày có cùng ý kiến với ông Bùi Hữu T.

Tại phiên tòa hôm nay ý kiến của các đương sự như sau:

- Ông Đỗ Hiếu N giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th trả số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng. Ông N không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay, vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự thực hiện theo các quy định tại Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật TTDS năm 2015; Điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th phải trả số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng. Xác định hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 giữa các đương sự là vô hiệu.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật của vụ án và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng: Việc đưa người tham gia tố tụng, việc thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 68, 196, 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật Tố tụng. Ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Nội dung: Việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 với số tiền 25.000.000 đồng giữa nguyên đơn và bị đơn để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 57, diện tích 292m^2, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông T, bà Th với giá chuyển nhượng 245.000.000 đồng là có thật. Sự việc này được hai bên có thừa nhận là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/12/2020 (BL 02) thì hai bên thỏa thuận đặt cọc 25.000.000 đồng khi ra công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Đ chứng

thực thì sẽ tiếp tục giao số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Tại Ủy ban nhân xã Đ các bên không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và tại biên bản phiên tòa ngày 19/4/2022 tại xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh thì ông N, ông T, bà Th đều thừa nhận các bên không xác định được ranh với bà P tại phần đất mà ông N đã đặt cọc và không thể chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 mà các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy việc ký hợp đồng đặt cọc giữ ông L, ông N, ông T và bà Th khi biết tình trạng đất không xác định được ranh đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng là vi phạm điểm b, khoản 1, Điều 188 của Đất đai năm 2013.

Vì vậy, giao dịch giữa ông N, ông T và bà Th vô hiệu tại thời điểm ký hợp đồng nên không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên giao dịch, khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận, trong giao dịch này hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, đồng thời các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét. Buộc ông T và bà Th trả số tiền 25.000.000 đồng là có cơ sở.

[4] Án phí: Ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th chịu án phí phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hữu N. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 về việc chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Đỗ Hiếu N với ông Bùi Hữu T, Nguyễn Thị Kim Th là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Hữu T và bà Nguyễn Thị Kim Th có trách nhiệm trả lại cho Đỗ Hiếu N số tiền đã nhận cọc 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

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 năm 2015.

Về án phí: Buộc ông Bùi Hữu T với bà Nguyễn Thị Kim Th chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.205.000 đồng. Ông Đỗ Hiếu N không phải chịu án phí,

hoàn trả cho ông Đỗ Hiếu N số tiền 625.000 đồng tạm ứng án phí theo lai thu số 0014072 ngày 02/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của đương sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**