TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN SƠN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2022/DSST
Ngày 28/01/2022
V/v ***"Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc"***

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN SƠN, TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Trần Văn Ngọc.

2. Ông: Hoàng Trung Hiếu.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Hoàng Thuý Nga - Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Sơn.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang***, tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Mai Dung - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, xét xử công khai vụ án thụ lý số: 60/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc"

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên toà số: 22/2021/QĐST-DS ngày 24/12/2021; Quyết định hoãn phiên toà số: 04/2022/QĐST-DS ngày 10/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Thôn BC 1, xã TQ, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh Mai Thế D, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Thôn 11, xã TQ (nay là Tổ dân phố 11, thị trấn YS), huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh có 01 mảnh đất vị trí đất Km 17, thôn BC 2, xã TQ, huyện Yên Sơn, ngày 26/02/2020 anh và anh Mai Thế D thoả thuận sẽ bán mảnh đất trên cho anh D với giá chuyển nhượng là 145.000.000đ (một trăm bốn mươi năm triệu đồng), để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã làm giấy

biên nhận tiền đặt cọc quyền sử dụng mảnh đất vào cùng ngày 26/02/2020, anh D đã đặt cọc cho anh 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và hai bên thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 30 ngày anh D có trách nhiệm làm giấy tờ đất, anh có nghĩa vụ hỗ trợ việc làm giấy tờ. Sau đó ngày 27/4/2020 anh D đưa tiếp cho anh 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tiếp đó khoảng tháng 12/2020 anh D đưa tiếp cho anh 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Tổng số tiền anh đã nhận của anh D là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), anh xác định toàn bộ số tiền này là tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất tại Km17, thôn BC 2, xã TQ. Tuy nhiên sau khi đặt cọc anh D không phối hợp với anh làm thủ tục chuyển nhượng cũng như không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do xác định không thể chuyển nhượng được diện tích đã thoả thuận với anh D, anh đã đề nghị anh D đến lấy lại tiền đặt cọc nhưng anh D không đến. Để đảm bảo quyền lợi của các bên anh đề nghị Toà án.

Tuyên hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa anh và anh Mai Thế D lập ngày 26/02/2020 là vô hiệu, anh có nghĩa vụ trả lại cho anh Mai Thế D số tiền 120.000.000 đồng, do hai bên đều có lỗi nên sẽ không bên nào bị phạt theo quy định của pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai đối với anh Mai Thế D được lập ngày 28/10/2020: Anh D trình bày vào ngày 26/02/2020 anh và anh Nguyễn Văn T đã thoả thuận làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất mục đích để anh mua mảnh đất của anh T tại Km 17 thôn BC 2, xã TQ, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng mảnh đất là 145.000.000đ (một trăm bốn mươi năm triệu đồng), anh đã đặt trước cho anh T 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), đến ngày 27/4/2020 anh lại đưa tiếp cho anh D 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), lần 3 anh không nhớ ngày anh lại đưa tiếp cho anh T 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), tổng số tiền anh đã đưa cho anh T là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), anh xác định toàn bộ số tiền trên là tiền đặt cọc. Khi làm giấy đặt cọc anh cũng biết diện tích đất anh T chuyển nhượng cho anh chưa có giấy chứng nhaajn quyền sử đất, anh và anh T đã thoả thuận anh chịu trách nhiệm làm giấy tờ, anh T hỗ trợ anh làm thủ tục, thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày làm giấy đặt cọc. Tuy nhiên sau khi làm giấy đặt cọc anh T không cung cấp cho anh giấy tờ gốc để làm thủ tục, anh và anh T đã gặp nhau nhiều lần để làm thủ tục, do anh T không cung cấp giấy tờ nên hai bên đã không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh đề nghị anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, đề nghị anh T giao giấy tờ để anh và anh T cùng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết.

Quá trình giải quyết vụ kiện anh D đều vắng mặt trong các lần hòa giải. Toà án đã tiến hành xác minh tại thôn BC 2, xã TQ và tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã TQ thể hiện:

Xác minh đối với ông Phạm Văn H là trưởng thôn BC 2, xã TQ cho biết: Anh T có 01 mảnh đất ở thôn BC 2, còn việc anh T, anh D làm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đất như thế nào thôn, xóm không nắm được.

Xác minh tại UBND xã TQ được bà Nguyễn Thị Thu H - cán bộ địa chính xã cho biết: Anh Nguyễn Văn T và anh Mai Thế D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào xã không nắm bắt được, anh T anh D không

đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất của anh T ở Km 17 thôn BC 1, xã TQ xã không nắm được vì đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Hiền cho biết anh Mai Thế D có đến UBND xã TQ nộp giấy biên nhận tiền đặt cọc giữa anh T và D đề nghị xã giải quyết nhưng xã không giải quyết vì là giao dịch dân sự.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký cũng như các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn T và anh Mai Thế D là vô hiệu, do lỗi của hai bên là 50/50 nên không xem xét việc phạt cọc, buộc anh T có nghĩa vụ trả cho anh D số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), ngoài ra tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Toà án nhân dân huyện Yên Sơn đã tiến hành thụ lý vụ án trên theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, đơn khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), bị đơn có nơi cư trú tại Tổ đân phố 11, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn, anh T đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết:

Yêu cầu khởi kiện của anh T là đề nghị Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh D lập ngày 26/02/2020, là vô hiệu, anh T có nghĩa vụ trả số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) cho anh D, do đó quan hệ tranh chấp được Toà án xem xét giải quyết là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của BLTTDS; Điều 328 của Bộ luật Dân sự (BLDS).

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, do hợp đồng vi phạm điều cấm của luật, theo quy định của khoản 3 Điều 132 của BLDS, thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

[4] Nhận định về nội dung vụ kiện Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn Anh Nguyễn Văn T yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh Mai Thế D là vô hiệu. Anh T cho rằng sau khi làm hợp đồng đặt cọc do anh D không phối hợp để làm thủ tục cấp giấy nên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do vậy không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh sẽ trả lại cho anh D số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được nên không bên nào bị phạt cọc.

Bị đơn anh Mai Thế D: Không nhất trí với đề nghị của anh Nguyễn Văn T về tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và anh T phải giao các loại giấy tờ để phối hợp cùng anh D đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

HĐXX xét thấy: Trong vụ án này bản chất của hợp đồng đặt cọc là một dạng hợp đồng song vụ mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau. Khi anh T và anh D ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh D và anh T đều biết tình trạng pháp lý của diện tích đất chuyển nhượng vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, anh T chưa được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng các bên vẫn nhất trí lập hợp đồng đặt cọc, việc lập hợp đồng đặt cọc do các bên tự giao dịch, viết tay, không công chứng, chứng thực sau khi lập hợp đồng đặt cọc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên hợp đồng đặt cọc không khả thi, việc đặt cọc là những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại các Điều 12, Điều 167, 168 của Luật Đất đai và theo quy định tại Điều 123 của BLDS giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của luật ...thì vô hiệu. Do vậy HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/02/2020, giữa anh Nguyễn Văn T và anh Mai Thế D là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu HĐXX thấy rằng: Trong vụ án này do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiêu nên mỗi bên phải chịu mức lỗi bằng nhau 50/50, theo quy định của Điều 131 của BLDS về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự. Hợp đồng đặt cọc 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. 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. Do đó cần buộc anh Nguyễn Văn T phải trả lại cho anh Mai Thế D số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) là số tiền anh T đã nhận của anh D là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của anh Nguyễn Văn T được chấp nhận nên anh Mai Thế D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 120.000.000 đồng phải trả lại cho anh Mai Thế D là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ: Điều 123; 131; 132; 328; 357; 407 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; căn cứ: Điều 12; 167; 168 Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết 326 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với anh Mai Thế D về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn T và anh Mai Thế D lập ngày 26/02/2020 vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn T có ngĩa vụ trả cho anh Mai Thế D số tiền đặt cọc là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng).

Khoản tiền anh Nguyễn Văn T phải trả cho anh Mai Thế D, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luât, anh D có đơn yêu cầu thi hành án; nếu anh T chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do các bên thoả thuận, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không thoả thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Anh Mai Thế D phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn T phải chịu 6.000.000đ (sáu triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số AA/2021/0003831, lập ngày 07/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Sơn, anh T còn phải nộp tiếp số tiền 5.700.000đ (năm triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Thuỷ

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Vũ Văn Ổn