

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÙ -
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày 26-11-2019

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÙ - TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Đình Bình và Ông Bùi Đăng Ban

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Cù.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cù tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo, Kiểm sát viên.

Ngày 26/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cù, mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 08/2019/TLST-DS ngày 06/6/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2019/QĐXXST-DS ngày 11/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Thanh B (tên khác: T), sinh năm 1975; có mặt.

Bị đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1972; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Hoàng Thu H1, sinh năm 1975; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H1 (theo giấy ủy quyền ngày 25/10/2019): Anh Trần Thanh B, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Thôn C, TT T, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

NHẬN THẤY:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn, anh Trần Thanh B trình bày:

Vào khoảng đầu tháng 12/2018 âm lịch (tháng 01/2019), được biết anh Trần Văn H có thửa đất muốn bán, vợ chồng anh Trần Thanh B, chị Hoàng Thu

H1 có đặt vấn đề mua lại. Các bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng với nhau, cụ thể về diện tích 79m² tại địa chỉ xóm 1 thôn C, thị trấn T, huyện Phù Cù, giá tiền chuyển nhượng là 435 triệu đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, vợ chồng anh B đã đặt cọc trước cho anh H số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/2/2019, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản.

Sau khi đặt cọc, anh B mới biết được diện tích đất trên chỉ có 74,2m² trong đó chỉ có 40m² là đất có giấy tờ, số còn lại là đất lấn chiếm, không hợp pháp. Anh B đã gặp anh H để thỏa thuận lại về nội dung giảm bớt số tiền đã thỏa thuận, về vấn đề làm giấy tờ chuyển nhượng tại UBND thị trấn T, các bên gặp nhau bàn bạc qua lại một vài lần nhưng không thống nhất được nên anh B không mua nữa, khoảng 2 tháng sau khi đặt cọc thì anh B xin lại tiền đặt cọc, nhưng anh H không nhất trí.

Nay anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu anh H trả lại 50.000.000 tiền đã đặt cọc. Ngoài ra không yêu cầu tiền lãi, không có yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn, anh Trần Văn H trình bày:

Anh và vợ chồng anh Trần Thanh B, chị Hoàng Thu H1 là người cùng thôn, có mối quan hệ quen biết từ trước. Sau nhiều lần anh B ngỏ ý muốn mua thửa đất của anh, anh đã đồng ý bán và đã có thỏa thuận về giá, về tình trạng đất, vợ chồng anh B nhất trí mua và đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Tại thời điểm giao dịch anh cũng đã thông tin cho bên mua biết diện tích đất là trên 79m², nhưng chỉ có 40m² là có giấy tờ, ngoài ra là đất dôi dư cần phải đề nghị UBND xét giao cho sử dụng và bên mua phải lo thủ tục. Sau khi biết diện tích đất chỉ khoảng 74m², anh B đã xin bớt tiền chuyển nhượng và được anh H đồng ý bớt từ 435 triệu xuống 430 triệu đồng. Sau khi đặt cọc, anh B nhiều lần đưa ra lý do khó khăn về thủ tục cấp giấy, thủ tục chuyển nhượng... anh H đã giải thích và cùng anh B đến UBND thị trấn T để hỏi thì được trả lời là có thể chuyển nhượng được đất sang cho anh B, tuy nhiên sau đó anh B không mua nữa và đòi lại tiền đặt cọc.

Do anh B tự ý hủy việc chuyển nhượng nên anh H không nhất trí trả lại tiền đặt cọc. Toàn bộ quá trình thỏa thuận và trao đổi giữa các bên đều được thực hiện bằng miệng, không có văn bản.

Ngoài ra, anh H xác định và thừa nhận thửa đất mà các bên giao dịch là đất đứng tên anh H2 (em trai anh H), anh H2 đã chuyển nhượng cho anh H nhưng chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Hoàng Thu H1 khai:

Chị nhất trí với các lời trình bày của chồng chị là Trần Thanh B, không có ý kiến khác, đồng thời chị có ủy quyền anh B đại diện giải quyết vụ việc.

UBND thị trấn T cung cấp:

Nguồn gốc thửa đất là đối tượng chuyển nhượng có diện tích 74,2m² tại thửa 01 tờ bản đồ 31 thôn C, thị trấn T chỉ có 40m² là đất do UBND thị trấn T cho đấu thầu (trái thẩm quyền) cho anh Trần Văn H2 từ năm 1997, số còn lại là đất lấn chiếm, không hợp pháp. UBND thị trấn chưa thực hiện chứng thực giao dịch nào liên quan đến diện tích đất trên.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả 50.000.000 tiền đặt cọc.
- Bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và không nhất trí trả lại tiền đặt cọc.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cừ phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng các quy định của pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Hoàng Thu H1 có ủy quyền cho anh Trần Thanh B tham gia tố tụng, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp là hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Cừ theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Thỏa thuận miệng về việc đặt trước số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/2/2019, để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Trần Thanh B và anh Trần Văn H là giao dịch dân sự về đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều khai thống nhất về thời gian, nội dung và số tiền đặt cọc. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh vì các bên đương sự đều thừa nhận nội dung giao dịch được hai bên thỏa thuận miệng, không lập văn bản.

Từ thời điểm các bên xác lập giao dịch đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến thời điểm Tòa án giải quyết vụ án, thửa đất vẫn

đúng tên anh Trần Văn H2 (tên khác: Trần Quang H2), là em trai của anh Trần Văn H, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Anh Trần Văn H2 chưa chuyển nhượng đất hợp pháp cho anh Trần Văn H, nhưng anh H vẫn tiến hành xác lập giao dịch chuyển nhượng cho anh vợ chồng anh Trần Thanh B là vi phạm về quyền của người sử dụng đất, quy định tại Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai. Mặt khác, khi xác lập giao dịch đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 74,2m² đất, chỉ có 40m² là đất do anh H2 đầu thầu của UBND thị trấn, số còn lại là đất lấn chiếm, chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng. Việc anh H thỏa thuận chuyển nhượng cả diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của mình cho anh B là vi phạm điều cấm, quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai, do đó giao dịch về đặt cọc để chuyển nhượng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và 408 của Bộ luật Dân sự. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu được chấp nhận. Các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, anh B không có yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

Giao dịch giữa hai bên là vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét đến các nội dung khác của giao dịch về diện tích, hiện trạng tài sản, thời hạn thực hiện thỏa thuận. Do 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, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, như vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền 50.000.000 đồng được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328, 122, 123, 131, 408 của Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 167, 168, 188 của Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2019 giữa vợ chồng anh Trần Thanh B (tên khác: T), chị Hoàng Thu H1 với anh Trần Văn H là hợp đồng vô hiệu.
2. Buộc anh Trần Văn H có nghĩa vụ hoàn trả vợ chồng anh Trần Thanh B, chị Hoàng Thu H1 số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả hoặc trả không đầy đủ số

tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành, theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

- Buộc anh Trần Văn H phải chịu 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm dân sự.

- Trả lại anh Trần Thanh B số tiền đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm dân sự là 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005810 ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cừ.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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;
- VKDND huyện Phù Cừ;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục THADS huyện Phù Cừ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(*đã ký*)

Nguyễn Duy Phụng