TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **99**/2024/DS-ST
Ngày: 24/7/2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tam.

Ông Hoàng Ngọc Vinh.

Thư ký phiên tòa: Bà La Nguyễn Minh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Viểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 707/2023/TLST – DS ngày 08 tháng 6 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 895/2024/QĐST-DS ngày 26/6/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Vỏ T, sinh năm 1992.

HKTT: thôn I, xã P, huyện O, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH H, lô A, đường số S, KCN L, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: tổ J, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim C2, sinh năm 1992.

HKTT: Thôn U, xã R, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ liên hệ: Công ty TNHH H, lô A, đường số S, KCN L, phường L,

thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Trần Đình Ngọc Y, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(ông T, bà C2 có mặt; ông C, bà Y vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/3/2023, ông Nguyễn Vỏ T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 31,5m^2, tại địa chỉ tổ M, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 20, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Văn C với giá 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc và ông T đã đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000đ. Việc đặt cọc các bên có lập Giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 và ông C có xác nhận đã nhận đủ cọc 50.000.000đ. Sau khi đặt cọc, ông T mới được ông C cho biết việc diện tích ông nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bà Trần Đình Ngọc Y. Ông T đã làm việc với bà Y và được biết diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của nhiều người góp mua chung, bà Y cũng không nhận được tiền từ ông C. Nhận thấy việc ông C không có toàn quyền định đoạt với diện tích đất trên mà ông C lại thực hiện việc chuyển nhượng là không đúng, nên ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và yêu cầu ông C trả lại tiền cọc nhưng ông C không đồng ý trả. Nay ông T khởi kiện yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại số tiền 50.000.000đ, ông T không yêu cầu bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C2 trình bày:

Bà C2 có biết việc ông Nguyễn Vỏ T (chồng bà C2) thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 31,5m^2, tại địa chỉ tổ M, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 20, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Văn C và việc ông T đã đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000đ. Bà C2 thống nhất với lời khai của ông T. Tuy nhiên, số tiền 50.000.000đ là tài sản riêng của ông T nên bà không liên quan và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Đình Ngọc Y vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa:

- 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vỏ T, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2023 giữa ông Nguyễn Vỏ T, bà Nguyễn Thị Kim C2 với bị đơn ông Nguyễn Văn C, buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho ông T số tiền cọc 50.000.000 đồng.

Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Vỏ T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Nguyễn Văn C phải trả số tiền cọc theo giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ cư trú thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Đình Ngọc Y đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà Y.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Nguyễn Vỏ T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với bị đơn ông Nguyễn Văn C, buộc ông C phải trả cho ông số tiền cọc

là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: Bản chính giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 và bản photo các hợp đồng sang nhượng nhà đất, giấy sang nhượng đất.

Xét thấy, theo giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 và hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 29/3/2023 ông Nguyễn Vỏ T và ông Nguyễn Văn C thỏa thuận: ông C chuyển nhượng cho ông T nhà và đất diện tích 31,5m^2, địa chỉ tổ M, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, tứ cận Đông, Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc M, Tây giáp đất bà Đỗ Thị T2, Nam giáp đường đi, với giá 1.050.000.000đ. Ông T đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000đ, có xác nhận của ông C.

Qua tài liệu chứng cứ là hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác minh tại UBND phường N thể hiện: Diện tích 31,5m^2, địa chỉ tổ M, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, tứ cận Đông, Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc M, Tây giáp đất bà Đỗ Thị T2, Nam giáp đường đi thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 20, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất trên hiện tình trạng đo bao, nằm trong quy hoạch khu thể dục thể thao, không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 71, tờ bản đồ số 20, phường N, thành phố B có 19 người đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó không có ông Nguyễn Văn C. Tại hồ sơ khởi kiện nguyên đơn cung cấp: diện tích đất ông C chuyển nhượng cho ông T do ông C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T3. Bà T3 nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Nguyễn Ngọc M. Việc chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay sang nhượng đất.

Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất*. Điều 123 Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.*

Nhận thấy, diện tích đất 31,5m^2, địa chỉ tổ M, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 20, phường N, thành phố B do ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vỏ T theo

Giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C chuyển nhượng diện tích đất trên là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 giữa ông Nguyễn Vỏ T, bà Nguyễn Thị Kim C2 với ông Nguyễn Văn C là vô hiệu.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: "*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. 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*".

Xét thấy, sau khi ký giấy nhận cọc nhà đất, ông Nguyễn Vỏ T đã giao cho ông Nguyễn Văn C số tiền cọc 50.000.000đ, có xác nhận nhận tiền của ông C. Giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/2023 giữa ông T, bà C2 và ông C là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, do đó không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vỏ T về việc buộc ông Nguyễn Văn C hoàn trả số tiền cọc 50.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

Đối với bà Nguyễn Thị Kim C2 cùng ký giấy nhận cọc nhà đất với ông C, quá trình giải quyết vụ án, bà C2 khai số tiền 50.000.000đ là tiền riêng của ông T, bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì nên không xem xét, giải quyết.

Về trách nhiệm bồi thường: Các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh địa chỉ của ông C và được Công an phường N cung cấp thông tin: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982 không đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại địa chỉ tổ J, khu phố F, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông C đang sinh sống tại địa chỉ trên. Tòa án đã xác minh địa chỉ của bà Trần Đình Ngọc Y và được Công an phường H cung cấp thông tin: Bà Trần Đình Ngọc Y, sinh năm 1974 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà Y hiện đang sinh sống tại địa chỉ trên. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông C, bà Y đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông C, bà Y vắng mặt không có lý do. Tòa án đã thực hiện niêm yết đơn khởi kiện, giấy nhận cọc nhà đất, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị ông C có ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông C cũng không có ý kiến. Do vậy xem như ông C, bà Y đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên

bị đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng và 2.500.000 đồng (50.000.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2, khoản 3 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 123; 131; 328 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 188 Luật đất đai;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Nguyễn Vỏ T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Tuyên Giấy nhận cọc nhà đất ngày 26/3/3023 giữa ông Nguyễn Vỏ T, bà Nguyễn Thị Kim C2 với ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C hoàn trả cho ông Nguyễn Vỏ T số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Vỏ T số tiền 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 08021, 08022 ngày 07/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị đối với bản án:

Ông Nguyễn Vỏ T, bà Nguyễn Thị Kim C2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Đình Ngọc Y vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh ĐN;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- CCTHADS TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Thanh Thủy