TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HIỆP HÒA** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày 14 tháng 4 năm 2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng dân sự"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:*Bà Phạm Thị Chuyền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1, Ông Nguyễn Xuân Trường

2, Ông Bùi Thế Hanh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc- Thư ký Tòa án.

- Đại diện VKSND huyện Hiệp Hòa:Ông Lê Đình Duy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa mở phiêntoà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồngđặt cọc"*theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐXXST-DSngày 09/3/2023 giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987. Cư trú: Thôn HD, xã ĐL, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T: Luật sư Đặng Văn Th- Trưởng văn phòng luật sư Đặng Thụ- Việt Yên. Địa chỉ: Thôn C, xã TL, huyện Việt Yên, tinh Bắc Giang. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1945 và bà Phan Thị Ph, sinh năm 1955. Cư trú: Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn B: Ông Nguyễn Đức T- Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T và đại diện theo uỷ quyền của anh T là ông Đặng Văn Th trình bày:

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, anh T và ông Trần Văn B cùng vợ là bà Phan Thị Ph có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thoả thuận

thì anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất của ông Trần Văn B và vợ là bà Phan Thị Ph có tổng diện tích 10.000 m^2 tại địa chỉ ấp Thái Hòa, Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang tổng diện tích 10.000 m2. Không xác định được số thửa và tờ bản đồ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng,anh Tđặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, trong thời hạn 99 ngày kể từ ngày 09/3/2022 đến 19/6/2022 các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền, trong thời gian này ông B phải làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B bà Ph đã nhận đủ số tiền đặt cọc nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T theo thỏa thuận. Anh T đã trực tiếp gặp ông B bà Ph yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông B bà Ph trả lời không làm được giấy tờ là do có sự tranh chấp giữa diện tích đất của thôn với diện tích đất của ông B bà Ph nên xã không làm giấy tờ cho ông B bà Ph số diện tích đất đã cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Sau đó ông đã trực tiếp yêu cầu ông B bà Ph hoàn trả tiền cọc nhưng ông B bà Ph không trả với lý do chờ làm thủ tục giấy tờ. Nay xét thấy ông B bà Ph vi phạm thỏa thuận đã nêu trong hợp đồng nên anh T yêu cầu tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anhTuân với ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph được ký ngày 09/3/2022 vô hiệu và yêu cầu ông Trần Văn B bà Phan Thị Ph trả tổng số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Anh Trút yêu cầu trả tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng, việc rút một phần yêu cầu là tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc gì.

* Bị đơn là ông Trần Văn B vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai thể hiện trong hồ sơ vụ án, ông Btrình bày: Gia đình ông có 05 thửa ruộng với tổng diện tích là 10.000 m^2 ở xứ đồng Ấp Thái Hòa, Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc đất là ruộng được chia năm 1992 ở các xứ đồng do thôn đổi dồn về xứ đồng Ấp Thái Hòa. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 3/2022, thì vợ chồng ông và anh Nguyễn Văn T có thỏa thuận với nhau vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh T 05 thửa ruộng này với giá 1.500.000.000 đồng. Sau đó anh T có cho vợ chồng ông ký vào một văn bản nhưng ông không biết văn bản đó là văn bản gì. Tại văn bản có tên là hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/3/2022 do anh T cung cấp cho Tòa án, chữ ký và chữ viết tại mục Đại diện bên A là của ông và của vợ ông (Bà Phan Thị Ph). Tại hôm ký văn bản này thì anh T có giao cho gia đình ông 100.000.000 đồng. Sau đó anh T có chuyển cho vợ chồng ông làm nhiều lần, đến khoảng tháng 5/2022 thì Tuân có giao cho vợ chồng ông tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Do đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa vợ chồng ông và anh T không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi các bên trao đổi về việc chuyển nhượng thì ông có nói với anh T là tổng diện tích đất của gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T vẫn quyết định mua. Đến thời điểm này ông xác định vẫn chuyển nhượng đất cho anh T nhưng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng theo quy định.Nay anh T yêu cầu ông trả tổng số tiền 450.000.000

đồng thì quan điểm của ông như sau: Ông không đồng ý trả số tiền phạt 150.000.000 đồng. Còn 300.000.000 đồng tiền cọc thì ông đồng ý trả nhưng khi nào bán được đất thì ông sẽ trả cho anh T. Do ông là người cao tuổi và là người có công với cách mạng nên ông đề nghị Tòa án xem xét miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông. Do tuổi đã cao, đi lại khó khăn nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

* Bị đơn là bà Phan Thị Ph không đến Toà án làm việc, không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của anh T.

* Ông Nguyễn Đức T- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông B xin được trả dần nhưng nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật dân sự. 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. Xử:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn T với ông Trần Văn B, bà Phan Thị Ph về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Ấp Thái Hoà, Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph trả anh Nguyễn Văn T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph.

Hoàn trả anh T tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008403 ngày 27/10/2022 và số 0012124 ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]- Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Bị đơn là ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại

phiên tòa. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn.

[2]- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Anh T cầu Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Trần Văn B vô hiệu và yêu cầu ông Trần Văn B bà Phan Thị Ph trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, rút yêu cầu trả tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng thì thấy: Các bên có giao kết bằng văn bản, ghi rõ số lượng tiền, mục đích ký kết hợp đồnglà để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của các bên và ràng buộc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (05 thửa đất nông nghiệp tại xứ đồng Ấp Thái Hoà, Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang),... nên xác định đây là hợp đồng đặt cọc (theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự). Do 05 thửa đất mà ông B bà Ph thoả thuận chuyển nhượng cho anh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Các bên đã không tự giải quyết được khi có tranh chấp phát sinh, anh T đã làm đơn khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự, xác định đây là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Quan hệ giữa các bên là quan hệ giữa cá nhân với cá nhân, bị đơn cư trú ở địa bàn huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh T yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anh với vợ chồng ông Trần Văn Bbà Phan Thị Ph vô hiệu và yêu cầu ông Trần Văn B bà Phan Thị Ph trả tổng số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng thì thấy:

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Theo lời trình bày của anh T, ông B thì khi các bên ký hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết 05 đất mà các bên thoả thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:*Điều kiện 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:*

1. 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.

Như vậy, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thìkhông được phép chuyển nhượng, do không được phép chuyển nhượng nên các bên không thể ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc ông B bà Ph và anh T biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ký với nhau hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luậttheo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự. Ông B bà Ph không có ý kiến gì đối với yêu cầu này của anh T. Nay anh T yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 giữa anh T với ông B bà Ph vô hiệu là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Đối vớiyêu cầu trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng thì thấy: Do hợp đồng đặt cọc giữa anh T với ông B bà Ph vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sư về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. 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.

Anh T yêu cầu ông B trả số tiền cọc 300.000.000 đồng, ông B đồng ý trả cho anh T số tiền này. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu này của anh T, buộc ông B bà Ph hoàn trả anh T số tiền 300.000.000 đồng mà ông B bà Ph đã nhận của anh T là có căn cứ và cần được chấp nhận.

[4]- Anh T rút yêu cầu buộc ông B bà Ph trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng. Xét thấy việc rút phần yêu cầu này của anh T là tự nguyện nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]- Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. 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.

Cần buộc ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph phải chịu án phí DSST nhưng được miễn vì ông bà là người cao tuổi.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 468 của Bộ luật dân sự. 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. Xử:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn T với ông Trần Văn B, bà Phan Thị Ph về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Ấp Thái Hoà, Thôn Ch, xã ĐL, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph trả anh Nguyễn Văn T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

4. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn B và bà Phan Thị Ph.

Hoàn trả anh T tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008403 ngày 27/10/2022 và số 0012124 ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hoặc niêm yết bản án.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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; 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hòa;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Phạm Thị Chuyền