TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày: 29/8/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***Với tHnh phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1: Ông Phạm Quốc Vượng.

2. Bà Đặng Thị Kim Tuyến.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2023/QĐXX-ST ngày 11/8/2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh Trịnh Hồng K, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Xóm Trường Xuân, xã Xuân Trường, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K:

1.Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1998 (Vắng mặt có mặt chị N).

Địa chỉ: Thôn Hòa Lộc, xã Chư KPô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

2.Anh Lưu Trọng H, sinh năm 1994 (Vắng mặt có mặt chị N).

Địa chỉ: Thôn Đức Lập, xã Phú Nghĩa, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

3. Chị Nguyễn Thị Trang N, sinh năm 1999 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú Lộc 4, xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

-Bị đơn: Chị Hoàng Thị Bích H, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

- Người làm chứng:

Ông Đặng Kiên H, sinh năm 1963 (Vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Hồng K cùng với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày*:**

Ngày 11/2/2022 giữa ông Trịnh Hồng K và bà Hoàng Thị Bích H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 114, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ ông Đặng Kim H. Cụ thể thửa đất có chiều ngang là 10x sâu 45m x100m2 (đất thổ cư) với giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng.Tại thời điểm đặt cọc phía ông K đã thanh toán cho bà H số tiền là 400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 14/7/2022 thì thửa đất nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị Bích H.Tuy nhiên bà H kéo dài thời gian sang tên cho ông K, vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Do đó ông K yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/2/2022 giữa ông K và bà H.

-Yêu cầu bà H trả cho ông K số tiền là 400.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng.

-Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị Bích H trình bày:

Ngày 11/2/2022 giữa ông Trịnh Hồng K và bà Hoàng Thị Bích H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 114, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ ông Đặng Kiên H, thửa đất có chiều ngang là 10m x45m x100m2 (đất thổ cư) với giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng.Tại thời điểm đặt cọc phía ông K đã thanh toán cho bà H số tiền là 400.000.000 đồng.

Tại thời điểm đặt cọc giữa ông K với bà H thì thửa đất đứng tên ông Đặng Kiên H, bà H chỉ làm thủ tục đặt cọc cho ông H vào ngày 10/02/2022. Ngày 14/7/2022 thì thửa đất nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hoàng Thị Bích H. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thì bà H đã liên hệ cơ quan nH nước có thẩm quyền lên thổ cư nhằm mục đích tách thửa cho ông K nhưng do trục trặc về thủ tục nên không đúng như đã thỏa thuận. Đồng thời ông K còn nhờ bà H lên thêm 100m2 đất thổ cư nên mới kéo dài thời gian làm thủ tục tách thửa.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H có ý kiến như sau.

-Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 11/2/2022 giữa ông K và bà H vô hiệu và đề nghị tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

-Đồng ý trả lại cho ông K số tiền 400.000.000 đồng.

-Người làm chứng trình bày:

Ngày 10/2/2022 ông H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại tổ 4, ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản,

tỉnh Bình Phước (Chiều ngang 30m x Chiều sâu 40m trong đó có phần diện tích bà H thỏa thuận đặt cọc với ông K). Hiện tại đã sang sổ cho bà H. Ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà H nếu trong thời gian đặt cọc bà H yêu cầu tách sổ cho ông K thì ông H không đồng ý mà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà H. Do công việc bận đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông H.

Tại phiên toà: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán đã t Hnh tố tụng về thu thập chứng cứ từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa đúng trình tự pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 194 BLDS 2015; Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013 đề nghị Tòa án xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu có lỗi của cả hai bên do đó không phạt cọc.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Ông Trịnh Hồng K khởi kiện bà Hoàng Thị Bích H về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bà H có nơi cư trú tại xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Qúa trình giải quyết vụ án ông Trịnh Hồng K cùng với người đại diện theo ủy quyền trình bày có ký hợp đồng đặt cọc với bà Hoàng Thị Bích H là một phần diện tích đất 10m ngang, sâu khoảng 40m thuộc một phần thửa đất số số 114, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, bà H đã nhận số tiền cọc 400.000.000 đồng. Những nội dung này phía bị đơn bà Hoàng Thị Bích H đều thừa nhận. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Hồng K về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2022 giữa ông Trịnh Hồng K với bà Hoàng Thị Bích H, buộc bà Hoàng Thị Bích H phải trả lại cho ông K số tiền cọc là

400.000.000 đồng đã nhận cọc và yêu cầu bà H phải bồi thường số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét về nguồn gốc đất: Thửa đất số số 114, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Đức, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tại thời điểm ngày 11/02/2022 đứng tên ông Đặng Kiên H. Ngày 10/02/2022 giữa ông H và bà Hoàng Thị Bích H ký hợp đồng đặt cọc 01 phần thửa đất củ thể là ngang 30 x 40 chiều sâu. Đồng thời quá trình làm việc ông H trình bày rõ là chỉ bán cho bà H, trong thời gian bà H chưa thanh toán đủ số tiền đã thỏa thuận thì ông H không đồng ý bán cho người khác. Do đó tại thời điểm ngày 11/2/2023 thì thửa đất trên chưa thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Bích H.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 11/2/2022 giữa ông Trịnh Hồng K và bà Hoàng Thị Bích H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2022 với ông H, ngày 11/2/2022 thì bà H ký hợp đồng đặt cọc bán mộ phần diện tích đất cho ông K, tại thời điểm này đất chưa đứng tên quyền sử dụng đất là bà H mà đứng tên ông H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

Đối chiếu với quy định khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì người được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phải là người có quyền sử dụng đất và có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông Đặng Kiên H là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất cũng không đồng ý cho bà H chuyển quyền trong thời điểm bà H đặt cọc cho ông H. Do đó ngày 11/02/2022 bà Hoàng Thị Bích H chưa phải là người có quyền sử dụng đất và có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là chủ thể có quyền đại diện để chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản trên đất theo quy định của phát pháp luật.

Do đó việc ông K và bà H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất khi chưa được đứng tên QSDĐ, đồng thời chủ đất là ông H nêu rõ không đồng ý bán cho người khác trong thời gian đặt cọc mà chỉ biết bà H. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự thì giao dịch trên là vô hiệu.

Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 11/2/2022 giữa ông Trịnh Hồng K và bà Hoàng Thị Bích H vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy yêu cầu trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng của ông K là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời phía bị đơn bà H đồng ý trả lại cho ông Trịnh Hồng K số tiền

đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên cần ghi nhận.

Về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn xét thấy: Cũng như phân tích ở trên xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2023 giữa ông K và bà H được xác định là vô hiệu. Do đó yêu cầu phạt cọc của ông K đối với bà H không được chấp nhận.

2.1 Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngày 18/8/2023 bị đơn bà Hoàng Thị Bích H có văn bản đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Xét thấy tại thời điểm đặt cọc ông K, bà H đều biết thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 114 khi đất chưa đứng tên bà H, việc đặt cọc cũng không thông qua chủ đất là ông H, do đó dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp này lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như nhau nên không phát sinh bồi thường trong trường hợp này.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được Tòa chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí phần được tòa án chấp nhận, phải chịu án phí phần không được tòa án chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí phần phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 184; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 122 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn ông Trịnh Hồng K.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2022 giữa ông Trịnh Hồng K với bà Hoàng Thị Bích H bị vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, buộc bà Hoàng Thị Bích H phải trả lại cho ông Trịnh Hồng K số tiền đặt cọc 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh án cho đến khi thi Hnh án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi Hnh chậm thi Hnh thì Hng tháng bên phải thi Hnh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Trịnh Hồng K về việc yêu cầu bị đơn bà Hoàng Thị Bích H phải bồi thường tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàng Thị Bích H phải chịu 20.000.000 đồng.

Ông Trịnh Hồng K phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí, được cấn trừ vào số tiền 18.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014582 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Ông Trịnh Hồng K phải nộp thêm số tiền là 1.700.000 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Lưu trữ;
- Lưu hồ sơ.

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

HỒ VĂN THANH