

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số: 25/2023/DS-ST
Ngày: 19 - 06 - 2023
V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Duy Mạnh;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Doãn Đức Hùng và ông Đinh Xuân Dâu;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 04 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 320/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 05 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1964. Cư trú tại: Số 410/27 ấp TL, xã PT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1973. Cư trú tại: Tổ 16, thôn ĐB, ấp BC, xã BS, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

(Ông C có mặt; bà Y vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Văn C trình bày:

Vào ngày 30/8/2022, ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Y có tiên hành ký kết Hợp đồng nhận cọc để nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và phần đất có diện tích 90 m² đất (ngang 5m x dài 18m) thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 116, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất nêu trên là 1.055.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi lăm triệu đồng), ông C đã đặt cọc cho bà Y số tiền là 45.000.000 đồng (Bốn mươi

lăm triệu đồng), ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại vào ngày 20/9/2022.

Ngày 07/9/2022, ông Trương Văn C đã chuẩn bị đầy đủ số tiền còn lại nên ông C và bà Y thống nhất cùng ra Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Thủy để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên. Tuy nhiên tại đây bà Y không cung cấp được đầy đủ giấy tờ (không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có giấy tờ mua bán tay) nên Văn phòng công chứng từ chối tiếp nhận hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hẹn đến ngày 20/9/2022 sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu của Văn phòng công chứng nhưng đến ngày 23/9/2022 bà Y vẫn không cung cấp được đầy đủ giấy tờ hợp lệ để tiến hành công chứng.

Do nghi ngờ nên ông C tìm hiểu và được biết, nhà đất mà bà Y chuyển nhượng cho ông C chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bà Nguyễn Thị Y cam kết sẽ hoàn trả lại số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) cho ông Trương Văn C vào ngày 23/10/2022 nhưng đến nay bà Y vẫn chưa trả lại tiền cọc cho ông C.

Do đó, nguyên đơn ông Trương Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (hợp đồng nhận cọc) giao kết ngày 30/8/2022 giữa ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Y là vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả lại cho ông Trương Văn C số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Y vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và tại phiên tòa; cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Cần rút kinh nghiệm về thời hạn giao thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, các đương sự và chuyển quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ sang Viện kiểm sát.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Ngày 30/8/2022, ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Y ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ 116, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.055.000.000 đồng, ông C đặt cọc cho bà Y số tiền là 45.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 20/9/2022 hai bên ra văn phòng công chứng làm hợp đồng

chuyển nhượng, ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.010.000.000 đồng cho bà Y.

Tuy nhiên, đến hạn bà Y không cung cấp được giấy tờ đất, ông C tìm hiểu thì được biết bà Y không phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được, bà Y cam kết ngày 23/10/2022 sẽ hoàn lại số tiền cọc cho ông C nhưng đến nay bà Y không thực hiện. Do vậy ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông C và bà Y ngày 30/8/2022 là vô hiệu. Buộc bà Y phải trả cho ông số tiền là 45.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà Y đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của ông C, tuy nhiên bà Y vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo kết quả xác minh của Tòa án ngày 08/02/2023 và ngày 07/6/2023 tại Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn thì địa bàn xã Bắc Sơn không có thửa đất số 52, tờ bản đồ 116; còn thửa đất 116, tờ bản đồ 52 là thửa cũ, hiện nay đã được tách thành thửa 01, 02, 411 tờ bản đồ 55 và các thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Y không phải là chủ sử dụng thửa đất.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/8/2022 được giao kết giữa ông C và bà Y là vô hiệu, buộc bà Y trả lại cho ông C số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu đồng)

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Trương Văn C khởi kiện bà Nguyễn Thị Y, hiện cư trú tại: Tổ 16, thôn ĐB, ấp BC, xã BS, huyện TB, tỉnh Đồng Nai về việc tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định ông Trương Văn C là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Y là bị đơn.

[1.3] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Thị Y nhưng bà Y nhiều lần không đồng ý ký nhận giấy tờ, không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, thông báo. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Y là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc (hợp đồng nhận cọc) đề ngày 30/08/2022:*

Theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/08/2022 có nội dung như sau:

“Hôm nay, ngày 30 tháng 08 năm 2022. Chúng tôi gồm:

*I. Bên chuyển nhượng (Hoặc ủy quyền sau đây gọi tắt là bên A): Ông (bà) Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1973; CMND số: *****368 cấp ngày 28/11/2015 tại Công an tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: BC, BS, TB, Đồng Nai; Di động: *****391.*

*II. Bên nhận chuyển nhượng (Hoặc nhận ủy quyền sau đây gọi tắt là bên B): Ông (bà): Trương Văn C, sinh năm: 25/02/1964; CMND số: *****5821 cấp ngày 27/12/2021 tại Công an tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: TL, PT, BH, Đồng Nai; Di động: *****587 (*****082).*

Hai bên đã đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc với các thỏa thuận sau đây:

Bên A chuyển nhượng hoặc Ủy quyền cho Bên B thửa đất số 52, tờ bản đồ số 116;

Diện tích khoảng: m², rộng m, dài m, thửa đất có m² thổ cư, và m² cây lâu năm;

Thuộc tờ bản đồ số 116 thửa 52; Tọa lạc tại: Phú Sơn, Bắc Sơn, Trảng Bom, Đồng Nai.

Tổng số tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A: 1.055.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Hai bên cam kết trả tiền như sau:

+ Đặt cọc đợt 1 là 45.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng chẵn);

+ Thanh toán đợt 2 đến ngày 20/09/2022, Bên A và Bên B ký hợp đồng công chứng thì Bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho Bên A là 1.010.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm mười triệu đồng).

Bên A cam kết lô đất trên không tranh chấp với ai, nếu có xảy ra tranh chấp thì Bên A sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật...”

Phía dưới hợp đồng ghi Người bán có chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Y; Người mua có chữ ký, chữ viết mang tên Trương Văn C và Người làm chứng có chữ ký, chữ viết mang tên Hồ Trung.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là một giao dịch dân sự, giao dịch có hiệu lực phải thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; trong đó điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: *“Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật”*.

Căn cứ Điều 168 Luật đất đai 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

“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...”

Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định về 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 ”

Tại Biên bản xác minh ngày 08/02/2023 tại UBND xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện: Thừa đất số 01, tờ bản đồ số 55 mới (hiện chưa có thông tin dữ liệu trên phần mềm quản lý đất đai mà UBND xã được cấp tài khoản) là một phần của thửa đất số 116, tờ bản đồ số 52 cũ và hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Y không phải là chủ sử dụng thửa đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 07/06/2023 tại UBND xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thể hiện: Địa bàn xã Bắc Sơn hiện nay không có thửa đất số 52, tờ bản đồ số 116. Còn đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 52 là số tờ, số thửa cũ, hiện nay đã được tách thành 03 thửa theo bản đồ địa chính mới là các thửa đất số 01, 02, 411, tờ bản đồ số 55; các thửa đất này vẫn

chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân hay tổ chức nào.

Đối chiếu các quy định của pháp luật nêu trên thì thấy: Hợp đồng đặt cọc (hợp đồng nhận cọc) đề ngày 30/08/2022 giữa ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Y là vô hiệu.

[2.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*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*”;

Bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Văn C số tiền 45.000.000 đồng mà bà Y đã nhận cọc của ông C.

Ông Trương Văn C không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C đối với bà Nguyễn Thị Y:

Như phân tích ở trên thì thấy các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn C là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí;

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với tranh chấp hợp đồng vô hiệu và số tiền 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền đặt cọc phải hoàn trả.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom thì thấy phù hợp với các nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 3 Điều 68, Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, 132 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn C về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn bà Nguyễn Thị Y.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (hợp đồng nhận cọc) giao kết ngày 30/8/2022 giữa ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Y vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả lại cho ông Trương Văn C số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm 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, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Y phải nộp số tiền 2.550.000 đồng (Hai triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Trương Văn C số tiền 1.425.000 đồng (Một triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001868 ngày 26/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, người có mặt tính từ ngày tuyên án, người vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4. Trường hợp bản án 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 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 Trảng Bom;
- Chi cục THADS huyện;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Duy Mạnh