

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày: 18-3-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Điều Lành

2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:

Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2023/TLST – DS ngày 12 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QDST-HNGĐ ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Tô Thị M**, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 8C, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Phước, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 8C, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn:* Ông **Điều T**, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu Phước trình bày:

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, bà Tô Thị M có thỏa thuận và đặt cọc cho ông Điều T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m² tọa lạc ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Ngay sau khi kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Tô Thị M đã đưa cho ông Điều T số tiền cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, từ khi đặt cọc cho đến nay ông Điều T không cung cấp các giấy tờ pháp lý của thửa đất để các bên ra công chứng theo quy định pháp luật, mặc dù đã được bà Mai nhắc nhở nhiều lần. Do ông Điều T đã trả tiền môi giới hết 20.000.000 đồng, vì vậy nay bà Mai thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 22/3/2022 giữa bà Tô Thị M và ông Điều T.

- Yêu cầu ông Điều T trả cho bà Tô Thị M số tiền đã đặt cọc là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Điều T trình bày:*

Vào ngày 22/3/2022, giữa ông và bà Mai thỏa thuận bà Mai đặt cọc tiền cho ông để sau này nhận chuyển nhượng của ông quyền sử dụng đất diện tích 3.000m² (trên đất có vài cây điều), đất tọa lạc Tổ 3, ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Đất chuyển nhượng có nguồn gốc là do cha mẹ ông cho ông vào năm 2007. Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Bà Mai đã đặt cọc và giao cho ông số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc thì ông trả tiền môi giới cho ông Quang số tiền 20.000.000 đồng. Ông chỉ biết người môi giới tên Quang, còn họ tên đầy đủ, năm sinh và địa chỉ của người này thì ông hoàn toàn không biết.

Do đến hạn bên mua không có tiền đưa cho ông, là do bên mua đã vi phạm. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về bên mua vì vậy bên mua phải mất tiền đặt cọc. Nếu bên mua giao đủ tiền cho ông thì ông sẽ giao đất cho bên mua. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

- + Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- + Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của đương sự là đúng quy định pháp luật.

** Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 22/3/2022 giữa ông Điều T với bà Tô Thị M là vô hiệu.

- Buộc ông Điều T trả cho bà Tô Thị M số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào quá trình tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nhưng nguyên đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, nguyên đơn đã có người đại diện tham gia giải quyết vụ án và có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[1.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 22/3/2022 giữa ông Điều T với bà Tô Thị M.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được thành lập bằng văn bản dưới hình thức “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo quy định pháp luật thì hình thức hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu lừa dối, ép buộc hay đe dọa. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận đặt cọc tiền để bảo đảm cho các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.000m² tọa lạc ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận trên không đảm bảo tính có hiệu lực của hợp đồng do vi phạm điều cấm của pháp luật (vi phạm điều 188 Luật đất đai), cụ thể: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất thì quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 22/3/2022 giữa ông Điều T với bà Tô Thị M là vô hiệu

[1.2] Đối với yêu cầu buộc ông Điều T trả lại số tiền đã đặt cọc:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Tô Thị M đã giao số tiền cọc 250.000.000 cho ông Điều T.

Do hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Vì vậy, cần buộc ông Điều T trả cho bà Tô Thị M số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng)

[2] Về án phí: Căn cứ khoản 4 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận (số tiền được chấp nhận là 230.000.000 đồng). Như vậy, số tiền án phí bị đơn – ông Điều T phải chịu là: 11.500.000 đồng

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328, Điều 117, Điều 123, Điều 408 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 188 Luật Đất đai 2013;
- Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

- 1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 22/3/2022 giữa ông Điều T với bà Tô Thị M là vô hiệu.
 - Buộc ông Điều T trả cho bà Tô Thị M số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).
 - Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản

tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Điều T chịu 11.500.000 đồng (Mười một triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Tô Thị M không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả cho bà Tô Thị M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010238 ngày 12/01/2023.

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định này 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.

Nội nhần:

THẨM

- TAND tạnh Bình Phồôùc;

toà

- VKS huyềän Loăc Ninh;

- Caùc ñöông söi;

- THADS huyềän Loăc Ninh;

- Löu hoà sô.

T.M HOẢI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

Thaảm phaùn - Chuû toĩa phieân

Trần Quang Minh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nội nhân:
THẨM

T.M HOẢI NÔNG XEÙT XỔU SÔ

- *TAND tænh Bình Phöôùc;*
- toøa**
- *VKS huyeän Loäc Ninh;*
- *Caùc ñöông söi;*
- *THADS huyeän Loäc Ninh;*
- *Löu hoà sö.*

Thaảm phaùn - Chuû toïa phieân

Trần Quang Minh