TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TRÀ VINH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2024/DS-ST
Ngày 29/5/2024
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 TRÀ VINH

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Diệp Thị N

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Cao Minh S

2. Bà Thạch Thị Mỹ K

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng D - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 250/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Kiên X, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông X: Ông Đỗ Hiếu N, sinh năm 1978, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2024) (có mặt)

Địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kiên X và ông Đỗ Hiếu N đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Kiên X và ông Trần Văn V là hàng xóm với nhau. Ông V có thửa đất số 29, diện tích chung là 1.692,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, do ông V không sử dụng hết đất nên ông Kiên X muốn nhận chuyển nhượng một phần đất có chiều ngang 5m x chiều dài 25m (giáp thửa 28 của ông X đang đứng tên quyền sử dụng) với giá chuyển nhượng 500.000.000đ. Ông Kiên X cùng ông V ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000đ và được Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng nhận ngày 12/02/2022. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng để ông V làm thủ tục tách thửa, nhưng đến thời hạn ông V chưa tách thửa đất cho ông X được, do thửa đất số 29 của ông V chưa xác định được ranh đất với những thửa xung quanh nên ông V không tách thửa cho ông X được. Sau đó, ông V có năn nỉ ông X xin gia hạn hợp đồng đặt cọc để ông V có thêm thời gian đi tách thửa, nên ngày 09/5/2022 ông X và ông V đã ký văn bản hủy hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 12/02/2022 và ký lại Hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 1442, ngày 09/5/2022 với số tiền cọc là 300.000.000đ và thời hạn đặt cọc là 03 tháng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C.

Hiện nay đã hết thời hạn đặt cọc nhưng ông V cố tình không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng nên ông X có nhiều lần đi gặp ông V để thỏa thuận nhưng ông V cố tình né tránh, không muốn giải quyết theo nội dung hợp đồng đặt cọc.

Nay ông X yêu cầu ông V phải có trách nhiệm trả cho ông X tổng số tiền 600.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc 300.000.000đ, tiền phạt cọc 300.000.000đ).

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay ông X và ông N xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu ông V trả tiền phạt cọc 300.000.000đồng.

Bị đơn ông Trần Văn V vắng mặt nhưng có lời khai:

Ông V thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Kiên X, ngang 5m x dài 25m, thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh bằng giá 500.000.000đ. Ông X đã thống nhất nhận chuyển nhượng nên ông X đã đưa tiền trước cho ông V nhận đủ 300.000.000đ, do đó đây là tiền đưa trước chứ không phải là tiền đặt cọc nên giao dịch giữa ông V và ông X không có giá trị pháp lý. Đối với Hợp đồng đặt cọc là do ông V ký vào hợp đồng để tạo niềm tin cho ông X vì ông X là ân nhân của ông V do lúc khó khăn có ông X giúp đỡ. Nguyện vọng của ông V là vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông X, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa là do thửa số 29 nêu trên bị ông Kim K đang tranh chấp quyền sử dụng đất với V, đã được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý và đang giải quyết.

Nay ông V không đồng ý trả số tiền 600.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc 300.000.000đ, tiền phạt cọc 300.000.000đ) như ông X yêu cầu và ông V cam kết khi nào vụ việc tranh chấp đất giữa ông Kim K và ông Trần Văn V được Tòa án giải quyết xong thì ông V sẽ tiến hành làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông X như đã thỏa thuận.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn ông Kiên X đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình, có mặt đầy đủ trong quá trình giải quyết vụ án, đối với bị đơn ông Trần Văn V đều vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay ông V được triệu tập hợp lệ lần 02 mà vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt ông Trần Văn V.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc số: 1442, quyển số: 02/2022 TP.CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2022 giữa ông X và ông V, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. đối với ông V đã nhận tiền đặt cọc của ông X 300.000.000đồng, ông X không nhận gì của ông V nên ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đồng cho ông Kiên X. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X về số tiền phạt cọc 300.000.000đồng.

Về án phí: Ông Trần Văn V phải chịu án phí mà yêu cầu của ông Kiên X được chấp nhận là 15.000.000đồng *(Mười lăm triệu đồng)*, do ông V không có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Ông Kiên X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí mà ông X đã nộp.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không yêu cầu phản tố và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Ông Kiên X và ông Trần Văn V có giao dịch ký Hợp đồng đặt cọc số: 1442, ngày 09/5/2022, được Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng thực, có nội dung ông X đặt tiền cọc cho ông V nhận 300.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 29, diện tích chung là 1.692,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do ông V đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Xét thửa 29, diện tích chung là 1.692,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của ông Trần Văn V đứng tên đang có tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết. Do vậy trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay Hội đồng xét xử đã giải thích cho ông Kiên X về thửa đất trên đang tranh chấp, nên cần nhập vụ án hoặc ông X có thể yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) ông Trần Văn V về trả tiền cọc và phạt cọc trong cùng một vụ án sẽ được xem xét toàn diện và giải quyết được nhanh chóng hơn, nhưng ông X và ông N là người đại diện ông X vẫn cương quyết đề nghị Hội đồng xét xử xem xét một vụ án độc lập. Đây là sự định đoạt của đương sự theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn cung cấp địa chỉ của bị đơn tại phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành tống đạt cho ông Trần Văn V theo đúng quy định nhưng ông V vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông V vẫn vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia xét xử lần 02. Với những phân tích nêu trên đã có đủ cơ sở xét xử vắng mặt ông Trần Văn V theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Ngày 10/5/2002 ông Trần Văn V được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho thửa đất số 29, diện tích 1.692,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khóm 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Ông X có đã thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông V có chiều ngang 5m, chiều dài 25m với giá 500.000.000đ. Sau khi thỏa thuận ông X đồng ý đặt cọc cho ông V 300.000.000đồng, nên ông X và ông V cùng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng nhận ngày 12/02/2022, thời hạn đặt cọc là 03 tháng tính từ ngày 12/02/2022 đến 12/5/2022 là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và ông X sẽ trả số tiền 200.000.000đồng còn lại cho ông V. Tuy nhiên đến ngày 09/5/2022 ông X và ông V cùng nhau tiếp tục đến Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C để lập Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 0393, ngày 12/02/2022, có nêu vì điều kiện khách quan nên hai bên không thể thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng. Cùng ngày 09/5/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C, ông X và ông V tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 1442, ngày 12/5/2022, thời hạn đặt cọc cũng là 03 tháng tính từ ngày 09/5/2022 đến 09/8/2022, nhưng đến ngày hết thời hạn như đã thỏa thuận ông V vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X, do thửa đất số 29 đang bị ông Kim K tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trần Văn V.

Theo biên bản khảo sát ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường 1 đã tổ chức khảo sát tại thửa đất số 1481 (ông K đứng tên) và thửa số 29 (ông V đứng tên) được cả ông X và ông V đều có mặt và ký tên trong biên bản; đến ngày

10/02/2022 Ủy ban nhân dân phường 1 tiến hành hòa giải đất tranh chấp giữa ông Kim K khởi kiện ông Trần Văn V, tại biên bản hòa giải ông V có mặt cùng hòa giải và có ký tên. Như vậy Hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 1442, ngày 09/5/2022, đã vi phạm điều cấm tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, 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, tức đất không tranh chấp thì mới được thực hiện các thủ tục này.

Đến ngày 07/4/2022 Tòa án nhân dân thành phố T ra Thông báo thụ lý số 67/TB-TLVA, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Kim K với ông Trần Văn V, cho đến nay vụ án chưa giải quyết xong. Như vậy cả ông X và ông V đều biết rất rõ đất đang tranh chấp nhưng hai bên vẫn đi ký kết hợp đồng đặt cọc. Từ các căn cứ nêu trên Hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 1442, ngày 12/5/2022 giữa ông X và ông V là không hợp pháp nên Hội đồng xét xử cần tuyên vô việu hợp đồng và trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 là hợp lý.

Tại phiên tòa hôm nay ông X và ông N là người đại diện hợp pháp của ông X cùng khẳng định, việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất của ông V thì ông X chỉ đưa tiền đặt cọc 300.000.000đồng cho ông V, còn ông V không giao đất cho ông X, ngoài ra giữa ông X và ông V không còn giao nhận gì khác.

Do đó ông V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền đặt cọc 300.000.000đồng cho ông X. Đối với yêu cầu phạt cọc của ông X là không có cơ sở chấp nhận, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay ông X và ông N đều khẳng định xin được rút đơn của ông X phần yêu cầu ông V trả tiền phạt cọc 300.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc tự nguyện rút đơn của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X về số tiền phạt cọc 300.000.000đồng.

[3] Đối với đề nghị của vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn V là người trên 60 tuổi nhưng ông V không có đơn xin miễn án phí nên ông V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông Kiên X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 177, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc số: 1442, quyển số: 02/2022 TP.CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2022 giữa ông Kiên X và ông Trần Văn V.

Buộc ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông Kiên X.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên X về số tiền phạt cọc 300.000.000đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn V phải chịu án phí mà yêu cầu của ông Kiên X được chấp nhận là 15.000.000đồng *(Mười lăm triệu đồng)*, nên ông Trần Văn V phải có nghĩa vụ nộp 15.000.000đồng *(Mười lăm triệu đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự. Ông Kiên X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông X đã nộp là 14.000.000 đồng *(Mười bốn triệu đồng)*, theo biên lai số 0018201 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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 Điều 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:
- Đương sự
- TAND tỉnh TV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADS TPTV;

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

- Lưu VP, hồ sơ.

Diệp Thị Nết

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Minh Sơn **Thạch Thị Mỹ Kim** **Diệp Thị Nết**

Đối với ông Vàng cho rằng, ông đã nhận đủ số tiền 300.000.000đồng từ ông Xanh, nhưng số tiền này không phải là số tiền mà ông Xanh đặt cọc chuyển nhượng đất có ngang 5m x dài 25m, thuộc thửa số 29 mà đây là tiền đưa trước và ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Xanh là do lúc đó ông tạo niềm tin cho ông Xanh là không có căn cứ, bởi vì giữa ông Vàng đã tự nguyện đến Văn phòng công chứng Nguyễn Huy Cường để ký kết hợp đồng lần 1 vào ngày 12/02/2022 và lần 2 vào ngày 12/5/2022 và ông cũng đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông Xanh.

Bởi nguyên nhân việc ông Vàng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Xanh được là do thửa đất số 29, diện tích chung là 1692,6m^2, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khóm 3, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh đang có tranh chấp giữa nguyên đơn ông Kim Kiều với bị đơn ông Trần Văn Vàng theo Thông báo thụ lý số 67/TB-TLVA, ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, trước khi làm thực hiện Hợp đồng đặt cọc chứng nhận số: 1442, ngày 12/5/2022 là acr ông Vàng

và ông Xanh đều biết rõ đất đang tranh chấp, do đó cần vô hiệu hợp dồngđặt cọc trên và phải trả cho nhau những gì đã nhận.