

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 36/2023/DS-ST

Ngày: 08-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Lê;

Bà Phan Thị Thúy Hằng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Phan Công Đồ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 33a/2023/QDST-DS ngày 20/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Linh H, sinh năm: 1993;

Địa chỉ: 15/75 N, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Tố U, sinh năm 1998.

Địa chỉ: 333B T, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hồng P – Công ty TNHH Luật sư tỉnh Phú Yên – thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ: 33B T, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn:

1/ Bà Lưu Thị Thu T, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

(ủy quyền cho đồng bị đơn bà Huỳnh Thị Bích Tr, sinh năm 1989 theo giấy ủy quyền ngày 15/02/2023. Bà Tr có mặt tại phiên tòa).

2/ Bà Huỳnh Thị Bích Tr, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

- 2/ Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1989;
Địa chỉ: Thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.
- Người làm chứng: Ông Đoàn Việt Hải L, sinh năm 1986;
Địa chỉ: 15/75 N, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Linh H, người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Tố U cùng trình bày có nội dung:

Vào ngày 10/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn Lưu Thị Thu T, Huỳnh Thị Bích Tr có ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 781C, tờ bản đồ 303C, diện tích 114m² tọa lạc thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên với số tiền 610.000.000 đồng.

Tại thời điểm đặt cọc, bà T, bà Tr có hứa hẹn là đang làm giấy tờ tại bộ phận một cửa UBND huyện P, tỉnh Phú Yên để sang tên cho bà T, bà Tr, đợi nhận giấy chứng nhận sẽ thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển mục đích, sang tên cho nguyên đơn. Vì tin tưởng bên nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và hẹn khi nào ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 560.000.000 đồng.

Tại điều 3, điều 5 của hợp đồng đặt cọc, bà T, bà Tr có cam đoan “*cam kết bán đất cho bên A thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào*”, “*quyền sử dụng đất mà bên B nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho bên A thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bên B*”

Đến tháng 9/2022 thì sau nhiều lần hứa hẹn, bảo nguyên đơn chờ đợi kết quả sang tên, bà Tr có nói là sẽ không bán đất nữa và trả lại tiền cọc và bồi thường cho nguyên đơn.

Do không nhận lại được tiền đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn hoàn lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thống nhất chỉ yêu cầu nhận lại tiền cọc và không yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Phạm Hồng P trình bày: Thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Bích Tr, bà Lưu Thị Thu T (bà T ủy quyền cho bà Tr) cùng thống nhất trình bày:

Giữa bà T và bà Tr có hùn vốn làm ăn mua chung 01 lô đất của ông Đoàn Văn H vào ngày 18/12/2022, có thỏa thuận nhờ bà Nguyễn Thị Thu Th làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/4/2022 qua sự môi giới của bà Th thì bị đơn có bán ½ thửa đất số 781C, tờ bản đồ 303C, diện tích 114m² cho bà Nguyễn Thị Linh H, hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/4/2022.

Trước đây, bà H nói không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn có thỏa thuận miệng hứa trả lại tiền cọc nếu nguyên đơn đồng ý chia $\frac{1}{2}$ tiền phí môi giới là 30.000.000 đồng để thực hiện cả 02 hợp đồng (giữa bị đơn với ông L, bà H), nhưng nguyên đơn không đồng ý. Nay bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chịu mất cọc, bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng nên không đồng ý trả lại tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày: Bà Th có làm chứng và môi giới cho nguyên đơn mua đất với bị đơn, tuy nhiên việc chuyển nhượng, đặt cọc thì giữa hai bên thỏa thuận, bà Th không tham gia. Bà Th chỉ nhận tiền môi giới cho bà Tr để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không liên quan gì đến việc mua bán, chuyển nhượng, đặt cọc giữa bà H và bà T, bà Tr, việc các bên tranh chấp các bên tự giải quyết, không liên quan đến bà.

Ông Đoàn Văn H trình bày: Ông được nhận thừa kế từ mẹ là bà Đoàn Thị T (đã chết năm 2015) 01 thửa đất, đến năm 2023 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa là 1469, tờ bản đồ số 13, diện tích 228,1m², tọa lạc thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Trước đó, vào ngày 2019 ông H có giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lưu Thị Thu T thửa đất này với giá 470.000.000 đồng, sau đó giữa ông H và bà T, bà Tr thực hiện giao nhận nhiều lần với số tiền 270.000.000 đồng, nhưng giữa hai bên chỉ mới giao kết nhận tiền 270.000.000 đồng và chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đất chưa đứng tên ông H, cũng như chưa thực hiện việc giao đất và nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Việc bà T, bà Tr tự ý chuyển nhượng, nhận cọc với người khác, ông H không biết và cũng không liên quan gì đến việc này nên đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Việt Hải L trình bày: Ông L là chồng bà H có chứng kiến việc đặt cọc mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông L thống nhất theo nội dung trình bày của nguyên đơn, sau một thời gian không thấy bà Tr thực hiện việc sang tên, vợ chồng ông đã nhiều lần đòi nhưng bị đơn không trả cọc. Do vậy, ông thống nhất với yêu cầu kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Tòa án đã tiến hành kiểm tra việc công khai, tiếp cận, giao nộp chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 10/4/2022 giữa hai bên là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Vì mối quan hệ quen biết tin tưởng người quen môi giới nên vào ngày 10/4/2022 nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn với số tiền 50.000.000 đồng, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 781C, tờ bản đồ 303C, diện tích 114m², tọa lạc thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Tại điều 3, 5 của hợp đồng đặt cọc bị đơn có cam kết là bán đất thuộc sở hữu hợp pháp của phía bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ theo điều 168 Luật đất đai năm 2003 thì phía bị đơn đã vi phạm về chủ thể giao kết hợp đồng khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Tại điều 62 Luật kinh doanh bất động sản thì môi giới bất động sản là kinh doanh có điều kiện, phía bị đơn có yêu cầu thỏa thuận chia tiền môi giới, nhưng trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận vấn đề này. Vì những căn cứ nêu trên cho thấy yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 các bên giao kết là vô hiệu theo Điều 123 BLDS năm 2015, do vi phạm điều cấm, nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền nhận cọc là 50.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận có một phần lỗi trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc khi chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật, do bị đơn không nắm được các quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn nhận biết được điều này vì các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc đất đều được cung cấp cho nguyên đơn biết trước khi ký hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đã thực hiện cam kết đúng như hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất cọc, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đề nghị HĐXX xét xử theo quy định pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (HĐXX) đều tuân thủ đúng quy định pháp luật. Đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật; Về đề xuất giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng; Bị đơn có nơi cư trú tại huyện P. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa người làm chứng vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

Những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đều thừa nhận: Ông Lê Mai T là để tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022, nhưng thực tế ông T không có chứng kiến và biết việc chuyển nhượng, giao kết hợp đồng của các bên, nên không đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng. Xét yêu cầu các bên là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo hợp đồng giao kết ngày 10/4/2022.

Xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có giao kết với nhau bằng hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 với số tiền 50.000.000 đồng, mục đích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 781C, tờ bản đồ 303C, diện tích 114m², tọa lạc tại thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Hai bên không hẹn cụ thể thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên.

Quá trình đặt cọc nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời hạn hứa trả 02 tháng nếu không làm sổ đỏ thì yêu cầu bị đơn hoàn lại tiền đặt cọc. Bị đơn cho rằng, giữa hai bên vẫn đang thực hiện hợp đồng, bị đơn không vi phạm việc giao kết các nội dung như thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên đơn muốn hủy hợp đồng thì mất cọc không đồng ý về việc trả lại tiền cọc.

Xét hợp đồng đặt cọc giữa các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 10/4/2022 thấy rằng: Bị đơn nhận cọc 50.000.000 đồng là để mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 781C, tờ bản đồ 303C, diện tích 114m², tọa lạc tại thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Tại Điều 3, Điều 5 hợp đồng đặt cọc bị đơn bà Lưu Thị Thu T, Huỳnh Thị Bích Tr có cam kết bán đất cho bên nguyên đơn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên bị đơn. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên lập hợp đồng đặt cọc, bị đơn không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là thửa đất nói trên, mà bà Đoàn Thị T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp đổi giao đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506 cấp ngày 09/7/1997 loại đất nông nghiệp. Sau khi bà T chết, gia đình đã thống nhất giao tài sản là thửa đất này cho ông Đoàn Văn H, đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1469, tờ bản đồ số 13, diện tích 228,1m², theo giấy chứng nhận số DL490380, cấp ngày 10/7/2023. Như vậy, giữa bà Lưu Thị Thu T và ông Đoàn Văn H có thực hiện cam kết và giao nhận tiền chứ chưa thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*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*”.

Vậy, bà T, bà Tr đứng ra nhận cọc của bà H khi không phải là người sử dụng đất và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bà H nhận biết được điều này, nhưng vì tin tưởng do người quen môi giới nên vẫn chấp nhận đặt cọc để giao kết hợp đồng. Dẫn đến, hợp đồng lập ngày 10/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của

pháp luật đất đai, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết hợp đồng theo Điều 123 BLDS 2015.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn không muốn thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy thì phải chấp nhận mất cọc là không có căn cứ, bởi lẽ hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu các bên không thể thực hiện theo quy định pháp luật nên ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

Căn cứ theo Điều 131 BLDS năm 2015 quy định: “*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*”. Nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, do đó không phải phạt cọc và bồi thường cho nhau.

[3] Đối với ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp với các nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng (50.000.000 đồng x 5%) theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 244, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Linh H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 được ký kết giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Linh H và bị đơn Lưu Thị Thu T, Huỳnh Thị Bích Tr vô hiệu.

Buộc bị đơn Lưu Thị Thu T, Huỳnh Thị Bích Tr phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Linh H số tiền nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng (*Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*) tại biên lai thu tiền số 0009264 ngày 27/12/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Phú Yên. Bị đơn Lưu Thị Thu T, Huỳnh Thị Bích Tr phải chịu 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn*) án phí DSST theo quy định pháp luật.

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 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.

Các đương sự được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trương Thị Thu Hiền