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: 34/2023/DS-ST
Ngày: 27-8-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Oanh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Xuân Đạm
2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2023/TLST – DS ngày 28 tháng 3 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn L, sinh năm 1995 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện L, tỉnh Thanh Hoá
Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1995 (văn bản uỷ quyền ngày 28/02/2023) (có mặt)
Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Ông Nguyễn Quý T1, sinh năm 1983 (có mặt)
Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1.Ông Điểu X, sinh năm 1955 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện N, tỉnh Bình Phước
2. Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1989 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 8, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước
3. Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1983 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp 7, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn*

Chánh T trình bày:

Ngày 22/8/2022, ông Nguyễn Quý T1 và Ông Vũ Văn L có thỏa thuận ông T1 chuyển nhượng cho ông L một phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài một bên là 35m, một bên là 38m, thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 17 địa chỉ thửa đất trên Giấy chứng nhận ấp 8A, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Ông T1 và ông L làm Hợp đồng đặt cọc, ông L đặt cọc cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng và hẹn 180 ngày sau sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi công chứng ông L sẽ trả cho ông T1 520.000.000 đồng còn lại.

Tuy nhiên từ ngày 22/8/2022 đến nay, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ cung cấp giấy tờ liên quan và bản vẽ hợp pháp của thửa đất để hai bên ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông L đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu ông T1 thực hiện nhưng ông T1 không thực hiện.

Nay ông L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2022 được ký kết giữa ông L và ông T1, yêu cầu ông T1 phải hoàn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông L.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/5/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Nguyễn Quý T1 trình bày*:

Ngày 22/8/2022, Ông Nguyễn Quý T1 và Ông Vũ Văn L có thỏa thuận ông T1 chuyển nhượng cho ông L một phần đất có chiều ngang 15m, địa chỉ thửa đất trên Giấy chứng nhận ấp 8A, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng. Ông T1 và ông L làm Hợp đồng đặt cọc, ông L đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng và hẹn 180 ngày sau sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 đã trả tiền hoa hồng cho bà Hoàng Thị T2 và bà Trần Ngọc B, là hai người môi giới cho ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền là 24.400.000 đồng.

Thửa đất mà ông T1 thoả thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông L là đất ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Điểu X. Tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên cho ông T1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Điểu X. Khi đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Điểu X hiện đang được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, ông Điểu X phải làm thủ tục đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mới làm thủ tục sang tên cho ông L được. Ông L biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn đứng tên ông Điểu X, nên hai bên có thoả thuận thêm nếu quá 180 ngày (sáu tháng) mà chưa lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông L thì hai bên sẽ thương lượng lại với nhau về phương án giải quyết, nhưng không được đền cọc.

Do thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ nên vào ngày 22/02/2023 ông T1 chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới của của ông Điểu X nên chưa thể làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Ông L, bà T2 và một người khác ông T1 không biết tên có đến gặp ông T1, hai bên

thương lượng lại với nhau như đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc nhưng không thương lượng được.

Nay, ông T1 không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc của ông L. Ông T1 yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, cung cấp Giấy tờ cho ông T1 làm thủ tục đo vẽ, tách thửa cho ông L.

Đối với số tiền hoa hồng khi nào Toà án xét xử xong vụ án này mà buộc ông T1 trả lại cho ông L số tiền 200.000.000 đồng thì ông T1 sẽ yêu cầu bà B, bà T2 trả lại số tiền hoa hồng cho ông T1 để ông T1 trả tiền cho ông L.

**Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Ngọc Bích trình bày*:

Ngày 22/8/2022, bà B có giới thiệu cho ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và chứng kiến việc ông L đặt cọc cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng. Khi ông T1 nhận tiền cọc thì ông T1 có trả tiền hoa hồng cho bà B là 24.400.000 đồng và bà B chia cho những người giới thiệu mua bán đất, sau khi chia thì bà B chỉ nhận số tiền khoảng 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng.

Bà B chỉ giới thiệu cho ông T1 và ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn sau này hai bên xảy ra tranh chấp thì bà B không biết. Bà B không có liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T1 và ông L nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

**Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị T2 trình bày*:

Ngày 22/8/2022, bà T2 có giới thiệu cho ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 và chứng kiến việc ông L đặt cọc cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng. Khi ông T1 nhận tiền cọc thì ông T1 có trả tiền hoa hồng cho bà B và bà B chia cho những người giới thiệu mua bán đất, bà T2 không biết ông T1 trả bao nhiêu, bà T2 được chia số tiền là 2.000.000 đồng.

Vào ngày 22/02/2023, do ông T1 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Ông T1 đã vi phạm hợp đồng nên ông L có nhờ bà T2 đi cùng ông L đến gặp ông T1 để đòi lại tiền cọc. Tuy nhiên ông T1 không đồng ý trả lại tiền cọc mà yêu cầu ông L tiếp tục chờ ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 không nói thời gian chờ là bao lâu. Do đó ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông T1 phải trả lại tiền cọc nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà T2 không có liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T1 và ông L nên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

**Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Điểu X trình bày:* Ông Điểu X chuyển nhượng cho ông T1 một thửa đất, đất toạ lạc tại ấp 7, xã Lộc A (trước đây là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, toạ lạc ở ấp 8A, xã Lộc Hoà nhưng khi tách chuyển xã thì thửa đất của ông Điểu X chuyển sang là ấp 7, xã Lộc A). Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Điểu X vẫn chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông T1. Hiện nay thửa đất vẫn đứng tên ông Điểu X, ông Điểu X vẫn đang quản lý sử dụng. Ông T1 chỉ mới trả số tiền là 180.000.000 đồng. Việc ông T1 đã thoả thuận với Ông Vũ Văn L, nhận tiền cọc của ông L để chuyển nhượng thửa đất của ông cho ông L thì ông Điểu X không biết nhưng không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án vì thửa đất này đã chuyển nhượng cho ông T1. Vì vậy việc ông T1 chuyển nhượng cho ai là quyền của ông T1.

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: Các đương sự đã chấp hành 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 22/8/2022 giữa Ông Vũ Văn L và ông Nguyễn Quý T1 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Quý T1 trả cho Ông Vũ Văn L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc B, bà Hoàng Thị T2 và ông Điểu X vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà B, bà T2 và ông Điểu X.

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 22/8/2022 giữa Ông Vũ Văn L và ông Nguyễn Quý T1.

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 đặt cọc 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 đối với phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài một bên là 35m, một bên là 38m, thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 17 địa chỉ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ấp 8A, xã H, huyện N, tỉnh Bình Phước. Ông T1 và ông L làm Hợp đồng đặt cọc, ông L đặt cọc cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng và hẹn 180 ngày sau sẽ ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, vào thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất trong đó có phần đất mà ông T1 thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho ông L có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Điểu X. Ông T1 và ông Điểu X đều xác định ông T1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Điểu X nhưng ông T1 chưa làm thủ tục sang tên. Cho đến nay, thửa đất này vẫn đứng tên ông Điểu X. Ông T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất cho ông L là vi phạm điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào điều 122 Bộ luật dân sự 2015, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Quý T1 và Ông Vũ Văn L là vô hiệu.

[1.2] Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Quý T1 trả lại số tiền đã đặt cọc:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L đã giao số tiền cọc 200.000.000 cho ông T1.

Do hợp đồng bị tuyên vô hiệu, theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông T1 trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

[1.3] Đối với số tiền mà ông T1 cho rằng sau khi nhận tiền cọc từ ông L, ông T1 đã đưa cho bà B để trả tiền hoa hồng là 24.400.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án ông T1 xác định khi Toà án xét xử xong vụ án này mà buộc ông T1 trả lại cho ông L số tiền 200.000.000 đồng thì ông T1 sẽ yêu cầu bà B, bà T2 trả lại số tiền hoa hồng cho ông T1 để ông T1 trả tiền cho ông L. Trong vụ án này, ông T1 không có đơn yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này, ông T1 có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

[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 200.000.000 đồng). Như vậy, số tiền án phí bị đơn – ông T1 phải chịu là: 10.000.000 đồng. Ngoài ra bị đơn phải chịu án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 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 122, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

- 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 toàn bộ 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 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Quý T1 và Ông Vũ Văn L là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Quý T1 trả lại cho Ông Vũ Văn L số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm 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 Nguyễn Quý T1 chịu 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Văn L không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả cho ông L số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010383 ngày 28/03/2023.

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. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *VKS huyện Lộc Ninh;*
- *Các đương sự;*
- *THADS huyện Lộc Ninh;*
- *Lưu hồ sơ.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Thị Oanh