

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THÀNH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 39/2023/DSST
Ngày 29 tháng 12 năm 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 YÊN THÀNH - TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Anh Ngọc.

Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Hưng - Ông Trần Danh Phú.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Hưng - Thư ký tòa án nhân dân huyện Yên Thành - tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành - tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Ông Luyến Văn Thông - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 /12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 53/2023/TLST-DS ngày 10/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số:289/2023/QĐXX-ST ngày 15/12/2023.

Giữa:

*** Nguyên đơn:** +/Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1987. (Vắng mặt).

+/ Bà Võ Thị H, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Đều cư trú tại: xóm A, xã C, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Hà P, sinh năm 1994; Công tác tại: Văn Phòng Luật sư T- Đoàn luật sư tỉnh N; Địa chỉ: Tầng B, số C, đường H, phường H, thành phố V Nghệ An (Có mặt)

*** Bị đơn:** +/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988.(Có mặt)

+/Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1988 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Đều cư trú tại: xóm E, xã L, huyện Y, tỉnh Nghệ An .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Bà Hoàng Thị Hà P người đại diện cho nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H trình bày: Ngày 05/6/2021 vợ chồng ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 đã tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau bằng văn bản để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể vợ chồng ông T, bà H đặt cọc mua của vợ chồng ông H1, bà T1 thửa đất số 1284 (lô 23), tờ bản đồ số 8, diện tích 126m² tại xóm A, xã C, huyện Y, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng

của vợ chồng ông H1, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 với giá 2.700.000.000 đ. Tại thời điểm đặt cọc hai bên đều biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu được cấp cho vợ chồng ông H1, bà T1 vào ngày 17/7/2013 sẽ bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi vì cấp không đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông T, bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông H1, bà H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Các bên thỏa thuận với nhau bằng miệng sẽ thanh toán số tiền còn lại 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) thành 02 đợt: Thanh toán 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng) sau khi ông H1, bà T1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng) khi vợ chồng ông T, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng mới ghi “ Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên A, Bên A cam kết sẽ trả (theo) hai bên thống nhất”.

Đến ngày 03/10/2021, vợ chồng ông H1, bà T1 đã gọi điện cho vợ chồng ông T, bà H đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc này ông T, bà H yêu cầu vợ chồng ông T xem trước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T phát hiện số CMND của bà T1 bị sai với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và số lô cũng thay đổi. Ông T, bà H sợ có rủi ro việc chuyển nhượng sau này. Do sai số giấy CMND, không đúng số lô thì vợ chồng bà T1, ông H1 phải đính chính, sửa lại thì mới được chuyển nhượng. Do đó vợ chồng ông T đã cùng với bà T1 đến UBND xã C và Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Y để làm rõ. Sau khi được các cơ quan chức năng giải thích vợ chồng ông T hiểu, thì lúc này vợ chồng ông H1 yêu cầu ông T, bà H phải thanh toán đủ 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), không cho anh T chị H thanh toán 02 đợt theo thỏa thuận miệng trước đây.

Sau khi về nhà bà T1 vợ ông H1 tiếp tục gọi điện thực dụng yêu cầu vợ chồng ông T thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng. Lúc này vợ chồng ông T, bà H có trả lời với bà T1 là không đủ khả năng xoay xở để chuyển một lần số tiền 2.500.000.000 đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) mà cứ theo thỏa thuận mà thực hiện.

Người đại diện của nguyên đơn cho rằng: Vợ chồng ông H1, bà T1 ký kết Hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông T, bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất nói trên khi cả hai bên đều biết được sẽ bị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà T1 là trái quy định pháp luật. Hơn nữa sau khi vợ chồng ông H1 được cấp lại GCNQSD đất thì ông H1, bà T1 đã cố tình từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T, bằng việc cố tình yêu cầu vợ chồng ông T phải thanh toán đủ số 2.500.000.000 đ cho vợ chồng ông H1, bà T1 đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc. Do đó nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Văn T2, bà Võ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 vô hiệu về mặt pháp luật. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 trả cho

vợ chồng ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

-Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 trình bày: Ngày 05/6/2021 giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông H1, bà T1 đã tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số: 1284 (lô 23), tờ bản đồ số 8, diện tích 126m² tại xóm A, xã C, huyện Y, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H1, bà T1 với giá là 2.700.000.000 đ. Vợ chồng ông T, bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông H1, bà T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại hai bên thống nhất bằng miệng là: Sau khi vợ chồng ông H1 được cấp bìa mới (bìa cũ đã bị thu hồi vì đất có chồng lần) thì các bên đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, lúc này vợ chồng ông T, bà H phải giao hết số tiền còn lại.

Sau khi vợ chồng ông H1 được cấp lại Giấy CNQSD đất, vợ chồng ông H1 đã báo hẹn với vợ chồng ông T đi đến UBND xã C, huyện Y để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc, nhưng vợ chồng ông T không đến. Do đó vợ chồng ông H1 đã liên tục thúc dục vợ chồng ông T làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho xong, nhưng vợ chồng ông T đã đưa ra lý do này lý do khác, nói rằng số lô, số thửa sai, sai số giấy CMND ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù đã được cán bộ địa chính xã và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giải thích thỏa đáng là số lô số thửa không sai. Trong đó có một lần vợ chồng ông T, bà H nói trao đổi qua điện thoại là không đủ tài chính để mua đất của vợ chồng ông T, bà H (Cuộc đàm thoại đã được vợ chồng ông H1 ghi âm lại), nên không chịu đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất mà hai bên đã đặt cọc, nhận cọc ngày 05/6/2021.

Ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 khẳng định vợ chồng ông bà không vi phạm hợp đồng đặt cọc, người vi phạm hợp đồng đặt cọc là vợ chồng ông T, bà H, nên vợ chồng ông T, bà T1 không chấp nhận trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông T, bà H. Ông H1, bà T1 đề nghị Tòa án xem xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H về việc buộc vợ chồng bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự và đề nghị giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Xác định đúng tư cách những người tham gia tố tụng, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Xác minh thu thập chứng cứ theo quy định tại chương VII BLTTDS; Toàn bộ chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp đều là bản chính hoặc bản có chứng thực, y sao của cơ quan có thẩm quyền. Thẩm phán đã tổ chức phiên họp kiểm tra tra việc giao nộp, công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải đúng quy định. Đã chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu theo quy định tại Điều 196, Điều 220 BLTTDS. Thẩm phán đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, đưa vụ án ra xét xử không đúng thời gian quy định.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 227, 254, 258, 262 và Điều 264 BLTTDS năm 2015; Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 BLTTDS năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, điều 71 và Điều 227 BLTTDS. Bị đơn chưa chấp hành, thực hiện quyền và nghĩa vụ qui định tại điều 70; Điều 72 và Điều 227 của BLTTDS.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 và Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ và Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T2, bà Võ Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H và bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H số tiền nhận cọc là 200.000.000 đ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn).

Về án phí: Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 phải liên đới chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, đề nghị tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Tuyên quyền kháng cáo cho nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, bị đơn có nơi cư trú là xóm E, xã L, huyện Y, tỉnh Nghệ An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, được qui định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy báo tham gia phiên tòa đã tổng đạt hợp lệ cho nguyên đơn, bị đơn. Tại phiên tòa đồng bị đơn bà Hồ Thị Tuyết v của bị đơn ông Nguyễn văn H2 vắng mặt có lý do, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 228 của BLTTDS xét xử vắng mặt bà Hồ Thị Tuyết .

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng . Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 nhận tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng của ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H với mục đích là chuyển nhượng thửa đất số 1284 (lô 23), tờ bản đồ số 8, diện tích 126m² tại xóm A, xã C, huyện Y, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H1, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 726222, mang tên ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 vào ngày 17/7/2013 cho ông Phạm Xuân T , bà Võ Thị H. Tại thời điểm nhận cọc và đặt cọc mặc dù các bên không ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc, nhưng các bên đều biết được

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi với thửa đất cho ông H1, bà T1 sẽ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cấp không đúng qui định của pháp luật. Đến ngày 13/9/2021 thì ông H1, bà T1 đã được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà các bên đã nhận cọc và đặt cọc trước đó. Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc không xác định thời gian đặt cọc, khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc cũng không nêu rõ giao số tiền 2.500.000.000 đồng còn lại ông T, bà H có nghĩa vụ trả bao nhiêu lần cho ông H1, bà T1, tại khoản 3 của Điều 8 của Hợp đồng đặt cọc cũng không rõ tính hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc. Nên sau khi vợ bị đơn có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, đã yêu cầu vợ chồng nguyên đơn đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, đồng thời thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Do Hợp đồng không ghi rõ những vấn đề cần thiết nên các bên đã giằng co đổ lỗi cho nhau cho trong việc thực hiện hợp đồng.

Theo qui định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 qui 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”*

Như vậy, vợ chồng ông T đặt tiền cọc, vợ chồng ông H1 nhận tiền cọc khi hai bên đều biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BP 726222 mang tên ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 vào ngày 17/7/2013 sẽ bị thu hồi, nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc là trái qui định của pháp luật. Do hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa các bên không chặt chẽ, không ghi rõ thời gian đặt cọc, nghĩa vụ giao tiền còn lại, hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, dẫn đến không có tính pháp lý, nên các bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng đất được cho nhau. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa vợ ông Phạm Văn T2, bà Võ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 vi phạm điều cấm của pháp luật, 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 qui định tại Điều 123 của BLDS năm 2015. Tại Điều 131 của BLDS năm 2015 qui 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”*. Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên không phạt cọc và bồi thường cho nhau. Nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 nộp án phí dân sự sơ thẩm.
Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 168, khoản 1 điều 188 Luật đất đai 2013.

- Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T2, bà Võ Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 vô hiệu.

Buộc: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H số tiền nhận đặt cọc là 200.000.0000 đ (Hai trăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền người thi hành án phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền phải thi hành án, theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

-Về án phí : Căn cứ Điều 147 của BLTTDS; Điều 26 của nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc: Ông Nguyễn Văn H1, bà Hồ Thị T1 phải liên đới nộp 10.000.000đ (Bằng chữ: Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí số tiền 5.000.000đ (Bằng chữ: Năm triệu đồng) cho ông Phạm Xuân T, bà Võ Thị H theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số:AA/2022/0000806 ngày 08/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

- Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đồng nguyên đơn vắng mặt có lý do được quyền kháng cáo bản án lên tòa án cấp phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án do tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án tại trụ sở UBND xã L, huyện Y, tỉnh Nghệ An và nơi cư trú của bị đơn bà Hồ Thị Tuyết .

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6; Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

TM: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Yên Thành
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VP TA
- TAND tỉnh Nghệ An
- Các đương sự.

(Đã ký)

Vũ Anh Ngọc