

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIO LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ
Bản án số: 05 /2022/DS-ST
Ngày 14/6/2022

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIO LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Cúc

Bà Nguyễn Thị Hường

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Long - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2021/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2021; Thụ lý yêu cầu phản tố ngày 08/11/2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 06/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 03/6/2022, Quyết định thay đổi Thư ký số 01/2022/QĐ-TA ngày 30/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị Th – sinh năm 1995;

Địa chỉ : Khu phố 5, thị trấn Gi, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Trần Thị Ly L – Công ty Luật Văn Hiến theo Hợp đồng ủy quyền ngày 6/10/2021 và Công văn số 97/2021/CV-CTL ngày 6/10/2021 ; Có mặt

- Bị đơn: Anh Lê Văn T – sinh năm 1998;

Địa chỉ : thôn V, xã Tr , huyện Gio linh, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Anh Lê Quốc Ti , sinh năm 1989

Địa chỉ : Khu phố 1, Phường A1, Thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị

Theo giấy ủy quyền lập ngày 20/12/2021, được Ủy ban nhân dân xã Tr chứng thực ngày 06/05/2022; Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/8/2021 giữa chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 940 tờ bản đồ số 26 tại xã Tr , huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 24/8/2021 , với giá chuyển nhượng thửa đất là **1.760.000.000** đồng, anh T đặt cọc trước số tiền **200.000.000** đồng, số tiền còn lại là 1.560.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc (và đến ngày khởi kiện) thửa đất trên đang thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trịnh Quang H. Việc chị Hoàng Thị Th ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Lê Văn T xuất phát từ việc chị Hoàng Thị Th tin tưởng sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất 940 tờ bản đồ số 26 tại xã Trung Sơn , huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị từ anh Nguyễn Đức M (ở khu phố 2, thị trấn Gi) thông qua hợp đồng đặt cọc giữa chị Th và anh Nguyễn Đức M ngày 12/8/2021 nhưng việc chuyển nhượng giữa chị Th và anh Nguyễn Đức M không thực hiện được nên chị Hoàng Thị Th đã thông báo cho anh Lê Văn T để chuyển trả tiền do hợp đồng chuyển nhượng đất không thể thực hiện được nhưng anh T từ chối. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/8/2021 giữa chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T vô hiệu do vi phạm điều cấm và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Chị Hoàng Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn T số tiền chị Th đã nhận của anh Lê Văn T là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ngày 02/11/2021, chị Th đã chuyển khoản trả lại anh T **200.000.000** đồng và có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Về phía bị đơn: Tại đơn trình bày ý kiến ngày 11/10/2021, anh Lê Văn T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và cho rằng việc hợp đồng chuyển nhượng đất không giao kết được là lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, ngày 03/11/2021, anh T có đơn phản tố yêu cầu chị Hoàng Thị Th phải bồi thường cho anh T khoản tiền **200.000.000** đồng (phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc) do chị Hoàng Thị Th không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hai bên đã ký kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021. Ngày 20/12/2021, anh T có đơn bổ sung yêu cầu phản tố với nội dung: *“Trong trường hợp Tòa án xác định theo hướng hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự (BLDS) thì anh T yêu cầu chị Th phải bồi thường **300.000.000** đồng với lý do đây là khoản tiền anh T sẽ thu lãi khi bán lại mảnh đất mua của chị Th sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng cho anh T. Trường hợp Tòa án xác định theo hướng chị Th vi phạm hợp đồng đặt cọc thì anh T giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc chị Th bồi thường **200.000.000** đồng tương đương số tiền phạt cọc”*.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn T rút toàn bộ yêu cầu phản tố; Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về lý do chị Hoàng Thị Th

khởi kiện; hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 trên cơ sở quan hệ giao dịch thực tế của thị trường bất động sản và hợp đồng đặt cọc giữa chị Hoàng Thị Th và anh Nguyễn Đức Mẫn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân thủ quy định pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử : áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai, các Điều 116, 117, 123, 131 Bộ luật dân sự (BLDS) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/8/2021 vô hiệu; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Về án phí, nguyên đơn thuận chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Trả lại tạm ứng án phí về yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu cho nguyên đơn và tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố cho bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTDS, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Văn T có giấy ủy quyền ngày 20/12/2021 cho anh Lê Quốc Ti. Tuy nhiên, nội dung ủy quyền về địa chỉ của chị Hoàng Thị Th chưa chính xác. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện Gio Linh đã ban hành Công văn số 21/TA-DS ngày 07/3/2021 và Công văn số 28/TA-DS ngày 07/4/2022 gửi anh Lê Văn T về việc xác định lại địa chỉ của nguyên đơn (hoặc cung cấp lại giấy ủy quyền mới), trường hợp anh T không cung cấp thì Tòa án tiến hành triệu tập anh Lê Văn T tham gia tố tụng. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải. Tòa án đã tiến hành 04 phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào các ngày 22/02/2022, 15/3/2022, 04/4/2022, 25/04/2022, anh Lê Văn T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, ngày 06/5/2022 Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự . Đến ngày 30/5/2022, anh Lê Văn T nộp Giấy ủy quyền mới , theo đó anh Lê Quốc Ti được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; bị đơn phản tố yêu cầu phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc , vì vậy xác định quan hệ pháp luật là “ *Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*” và

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 122, Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] *Nội dung vụ án* :

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào ngày 24/8/2021, chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T đã ký kết “*Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng ký kết giữa hai bên là thửa đất 940, tờ bản đồ số 26 tại xã Tr, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị có diện tích 40x30m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 085178. Anh T (bên B) đã đặt cọc cho chị Th (bên A) số tiền **200.000.000** đồng, bên A “*cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào; Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng nhưng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A*”.

Thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 được chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T ký kết là để đi đến việc chuyển nhượng thửa đất 940, tờ bản đồ số 26 tại xã Tr, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Phía nguyên đơn thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 305/CNVPĐKĐĐ ngày 11/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Gio Linh xác nhận “*Từ ngày 24/8/2021 đến ngày 04/10/2021, thửa đất số 940 tờ bản đồ số 26 diện tích 2905m² chưa có biến động về quyền sử dụng đất, chủ sở hữu của thửa đất nói trên là của hộ ông Trịnh Quang H*”. Tại biên bản làm việc ngày 03/11/2021, anh Lê Văn T cũng thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 với chị Th, anh T biết nguyên đơn chưa phải là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 940 tờ bản đồ số 26 tại xã Tr, huyện Gio Linh. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn công nhận nội dung này. Do đó, có cơ sở xác định, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, chị Hoàng Thị Th chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thuộc hộ ông Trịnh Quang Hòa. Theo Điều 167, 168 Luật đất đai 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này ...*”; “*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, việc chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T thực hiện giao dịch đặt cọc ngày 24/8/2021 là vi phạm điều cấm của luật do đối tượng giao kết hợp đồng là quyền sử dụng đất nhưng người thực hiện việc chuyển nhượng là chị Hoàng Thị Th chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 giữa chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự.

[3.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu :

Nguyên đơn yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo đó Chị Hoàng Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn T số tiền chị Th đã nhận của anh Lê Văn T là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ngày 02/11/2021, chị Th đã chuyển khoản trả lại anh T **200.000.000** đồng và có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Thấy rằng, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên đình chỉ xét xử về yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn :

Anh Lê Văn T yêu cầu chị Hoàng Thị Th phải bồi thường cho anh T khoản tiền **200.000.000** đồng (phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc) do chị Hoàng Thị Th không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hai bên đã ký kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021. Ngày 20/12/2021, anh T có đơn bổ sung yêu cầu phản tố với nội dung: *“Trong trường hợp Tòa án xác định theo hướng hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự (BLDS) thì anh T yêu cầu chị Th phải bồi thường 300.000.000 đồng với lý do đây là khoản tiền anh T sẽ thu lãi khi bán lại mảnh đất mua của chị Th sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng cho anh T...”*.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu phản tố bổ sung. Thấy rằng, việc rút yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là tự nguyện nên đình chỉ xét xử về yêu cầu phản tố phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc và yêu cầu phản tố bổ sung về bồi thường trong trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu của bị đơn theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.4] Đối với đề nghị của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa thấy rằng : Việc chị Hoàng Thị Th khởi kiện là quyền của đương sự và yêu cầu này thuộc thẩm quyền của Tòa án nên Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Khi xem xét, phải căn cứ quy định của pháp luật để xác định hiệu lực của hợp đồng và đối với hợp đồng đặt cọc ngày 24/8/2021 giữa chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T vô hiệu như phân tích tại mục [3.1]. Đối với giao dịch dân sự giữa chị Hoàng Thị Th và anh Nguyễn Đức M là một quan hệ dân sự độc lập, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án nên không xem xét.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thuận chịu chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu . Nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên hoàn trả tạm ứng án phí đối với yêu cầu này cho nguyên đơn. Bị đơn rút yêu cầu phản tố nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai; các Điều 116, 117, 123, 131, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, xử :

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/8/2021 giữa chị Hoàng Thị Th và anh Lê Văn T vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn phạt cọc tương đương giá trị đặt cọc và yêu cầu phản tố bồi sung về bồi thường do thiệt hại vì hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị tuyên vô hiệu.

2. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chị Hoàng Thị Th thuận chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số CC/2021/0000017 ngày 11/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

Hoàn trả cho Chị Hoàng Thị Th số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số CC/2021/0000017 ngày 11/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

Hoàn trả cho anh Lê Văn T số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số CC/2021/0000036 ngày 08/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Gio Linh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Gio Linh;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Kim Oanh

