

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ B LONG
TỈNH B PHƯỚC**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 12/01/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ B LONG, TỈNH B PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Châu

Ông Lưu Huy Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quý - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã B Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B Long tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Minh Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh B Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 118/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2021/QĐXXST – DS ngày 27/12/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị C, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Chị Lê Thị Hồng C1, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Kim B, sinh năm 1985 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 331, tầng 2, đường THĐ, phường CG, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Tổ 2, ấp TH, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

2. Anh Ngô Tiến V, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố Phú Hưng, phường Phú Thịnh, thị xã B Long, tỉnh B Phước.

3. Anh Lương Văn T, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố PT, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn tại tòa án: Ngày 28/5/2021 chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 có thỏa thuận và ký kết một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thì chị C đặt cọc cho chị C1 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 04 lô đất thuộc khu tự phân lô Ấp Phú Thành, xã Thanh Phú (trong đó mỗi lô có 50m² đất ở) tại hai thửa đất số 407, 408, tờ bản đồ số 14. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do thủ tục tách thửa chưa xong nên các bên cam kết đặt cọc chuyển nhượng 04 lô từ lô số 8 đến lô số 11 theo đánh số thứ tự của người phân lô tách thửa. Giá trị chuyển nhượng 4 lô đất này là 1.140.000.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng), chị C đặt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc tới ngày 25/8/2021 thì hai bên sẽ tới Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Chị C1 có bớt cho chị C 10.000.000đ (mười triệu đồng) để làm thủ tục chuyển nhượng đất nên chị C chỉ giao cho chị C1 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) tiền cọc. Hết thời hạn đặt cọc hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được do phía chị C1 chưa thực hiện xong việc tách thửa đất nên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị C yêu cầu chị C1 phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Chị Lê Thị Hồng C1 trình bày: Chị C1 thống nhất với trình bày của chị C về nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với chị C thì chị C1 ký hợp đồng đặt cọc 8 lô đất (trong đó có 4 lô ký hợp đồng cọc với chị C) với anh Ngô Tiến V. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các lô đất chưa xong thủ tục tách thửa. Do xảy ra dịch bệnh Covid 19 phải thực hiện cách ly xã hội theo chỉ thị số 16 của Chính phủ nên việc hoàn tất thủ tục tách thửa bị chậm trễ, tới ngày 30/8/2021 mới hoàn tất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 lô đất nêu trên (chậm 5 ngày so với thời hạn đặt cọc). Chị C1 không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của chị C, đề nghị tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng. Nếu chị C không muốn ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì chị C1 sẽ trả lại tiền cọc.

Anh Phạm Kim B trình bày: Anh B là chồng của chị Đỗ Thị C, số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) mà chị C đặt cọc cho chị C1 để chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng anh B và chị C. Anh B thống nhất với yêu cầu của chị C, buộc chị C1 phải trả lại tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Anh B không có yêu cầu gì thêm.

Anh Ngô Tiến V trình bày: Thống nhất với ý kiến của chị Lê Thị Hồng C1. Về hợp đồng đặt cọc giữa anh V với chị C1 thì hai bên sẽ tự thương lượng hòa giải với nhau. Anh V không có yêu cầu gì.

Anh Lương Văn T vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có bản tự khai trình bày: Anh T có 03 thửa đất số 407, 408, 409, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại: Ấp Phú Thành, xã Thanh Phú, thị xã B Long. Khoảng tháng 5/2021 anh T làm thủ tục tách 03 thửa đất này thành 16 lô đất. Trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục tách thửa, ngày 26/5/2021 anh T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng toàn bộ 16 lô đất này cho anh Ngô Tiến V, hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đến 25/8/2021 anh T và anh V sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do xảy ra dịch bệnh Covid 19 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm, ngày 25/8/2021 chưa ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng với anh V. Việc chậm trễ này hai bên đã tự trao đổi thỏa thuận với nhau không có tranh chấp gì. Việc anh V ký hợp đồng đặt cọc với người khác về các thửa đất của anh T như thế nào thì anh T không biết, khi ký hợp đồng đặt cọc họ không hỏi ý kiến anh T. Nay chị Đỗ Thị C với chị Lê Thị Hồng C1 tranh chấp với nhau liên quan đến các thửa đất của anh T thì anh T yêu cầu tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết. Anh T không có ý kiến và yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Thư ký tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên Tòa án còn có các thiếu sót như: Khi các đương sự giao nộp tài liệu chứng cứ thì tòa án không lập biên bản; Biên bản công khai chứng cứ không ghi các bản tự khai của anh Lương Văn T và anh Ngô Tiến V.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án chưa đưa Sở Tài nguyên- Môi trường và Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long vào tham gia tố tụng nên Viện kiểm sát không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp giữa chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 là tranh chấp về hợp đồng dân sự; các đương sự đều cư trú tại thị xã B Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B Long.

Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lương Văn T vắng mặt nhưng anh Tuấn đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án xét xử vắng mặt anh Tuấn.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Tranh chấp giữa chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nên áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều luật quy định về giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó thì phía chị C đặt cọc cho chị C1 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất thuộc khu tự phân lô hai thửa đất số 407, 408, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại: Ấp Phú Thành, xã Thanh Phú, thị xã B Long.

Tranh chấp xảy ra khi hết thời hạn đặt cọc phía chị C1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất trong giao dịch đặt cọc nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị C theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.1] Xét hợp đồng đặt cọc: Ngày 28/5/2021 chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối tượng của hợp đồng này là 04 lô đất (từ số 8 đến số 11 theo số thứ tự của người phân lô tự đánh số).

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ba thửa đất số 407, 408, 409, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại: Ấp Phú Thành, xã Thanh Phú, thị xã B Long, thuộc quyền sử dụng của anh Lương Văn T, anh T tự phân ba thửa đất này thành 16 lô đất rồi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh Ngô Tiến V, anh V lại ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho chị Lê Thị Hồng C1 08 lô trong tổng số 16 lô đất nêu trên; chị C1 lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị C 04 lô (từ lô số 08 đến lô số 11 theo thứ tự do người phân lô tự đánh số). Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho nhau thì anh Lương Văn T vẫn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa đất đối với các lô đất này. Cho đến ngày 30/8/2021 anh T mới hoàn tất việc tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất nêu trên. Tức là tại thời điểm chị C1 và chị C ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì đất vẫn thuộc quyền sử dụng của anh Lương Văn T nên anh Ngô Tiến V, chị Lê Thị Hồng C1 không có quyền của người sử dụng đất nên không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai. Bản thân chị Đỗ Thị C cũng biết rõ tình trạng pháp lý của các thửa đất không thuộc quyền sử dụng của chị C1 nhưng vẫn chấp nhận thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng đất với chị C1. Như vậy là chị C1 và chị C đã thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết nên giao dịch này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật – Điều 123 Bộ luật dân sự. Do giao dịch bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ

của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên chị Lê Thị Hồng C1 phải hoàn trả cho chị Đỗ Thị C số tiền đã nhận cọc. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không ai phải bồi thường.

Theo thỏa thuận thì tiền cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) nhưng chị C1 thực nhận tiền cọc từ chị C là 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng). Vì vậy chị Lê Thị Hồng C1 phải trả lại cho chị Đỗ Thị C 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận. Do số tiền cọc là tài sản chung của vợ chồng chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B nên chị C1 phải trả số tiền này cho chị C và anh B.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B.

4. Về án phí: Chị Lê Thị Hồng C1 phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho chị Đỗ Thị C là $190.000.000đ \times 5\% = 9.500.000đ$ (chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là $200.000.000đ \times 5\% = 10.000.000đ$ (mười triệu đồng).

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa, yêu cầu đưa Sở Tài nguyên - Môi trường và Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long vào tham giá tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 328, 407, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị C và yêu cầu của anh Phạm Kim B. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị C và chị Lê Thị Hồng C1 bị vô hiệu. Buộc chị Lê Thị Hồng C1 phải trả cho chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) tiền cọc.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) của chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả các khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Bản án 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, 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.

2. Về án phí: Chị Lê Thị Hồng C1 phải chịu 9.500.000đ (chín triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Chị Đỗ Thị C và anh Phạm Kim B phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí do chị Đỗ Thị C nộp tại Biên lai thu số 0001890 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa 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 được tổng đạt hợp lệ bản án./.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(đã ký)

Nơi nhận:

-TAND tỉnh B Phước

-VKSND TX B Long.

-Chi cục THADS TX B Long.

-Các đương sự.

-Lưu hồ sơ.

Phạm Bình