

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH B PHƯỚC**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày: 29/8/2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH B PHƯỚC

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Nhị Hường
2. Bà Trương Thị Ngọc Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh B Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quang Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 26/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh B Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXX-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST – HPT ngày 26/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh Đặng Văn B sinh năm: 1982 (Vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 10, xã Tân Hiệp, huyện Hón Quản, tỉnh B Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989 (Có mặt - Theo văn bản ủy quyền 07885 ngày 15/6/2022 của VPCC Hón Quản).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã Đồng Nơ, huyện Hón Quản, tỉnh B Phước.

-Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm: 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố 6, TT Tân Khai, huyện Hón Quản, tỉnh B Phước.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị B - sinh năm: 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 7, TT Tân Khai, huyện Hón Quản, tỉnh B Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Đặng Văn B cùng với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Thông qua môi giới, anh Đặng Văn B có xem đất và có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại tổ 5, ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh B Phước của bà Hồ Thị H có diện tích 01 héc ta với giá tiền là 2.000.000.000 đồng. Trên đất có cây cao su đã cạo đục được khoảng 01 năm. Các khoản thuế, phí do bên nhận chuyển nhượng chịu. Tại thời điểm đặt cọc thì anh B biết rất rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị H chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Ngày 27/4/2022, anh Đặng Văn B có đặt cọc cho bà Hồ Thị H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại 1.900.000.000 đồng sẽ thanh toán hết vào ngày 07/6/2022 và bà Hồ Thị H sẽ giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho anh Đặng Văn B.

Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán thì khảo sát lại diện tích đất không đúng như cam kết nên anh Đặng Văn B không thực hiện việc giao hết tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nữa.

Anh Đặng Văn B yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa bà Hồ Thị H và ông Đặng Văn B vô hiệu; Buộc bà Hồ Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu về việc trả tiền lãi suất đối với bị đơn.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Hồ Thị H trình bày:

Diện tích đất nêu trên là tài sản chung của bà Hồ Thị H và bà Trương Thị B nhận chuyển nhượng của người khác đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất và khai thác mủ cao su. Thông qua sự giới thiệu của người môi giới thì anh Đặng Văn B đã thống nhất và thực hiện việc đặt cọc và cam kết chuyển nhượng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên đến thời điểm thanh toán tiền do anh B không bán sang tay được cho người khác nên không thanh toán số tiền còn lại và thực hiện việc chuyển nhượng đất vào ngày 07/6/2022. Do đó bà Hồ Thị H không vi phạm theo hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu của anh B khởi kiện tuyên hợp đồng vô hiệu và trả lại cho anh B số tiền cọc là 100.000.000 đồng thì bà Hồ Thị H không đồng ý, do anh B vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh B mất cọc.

Đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận của bà H đã giao theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn cho bà B nhưng bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với bà Trương Thị B trong vụ án này mà tự thỏa thuận, thanh lượng với bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trương Thị B trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của bà Hồ Thị H. Trước yêu cầu của anh Đặng Văn B thì bà Trương Thị B không đồng ý, anh Đặng Văn B là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất cọc.

Tại phiên toà: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tiến hành tố tụng về thu thập chứng cứ từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa đúng trình tự pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ theo quy định tại Điều 5, Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132, Điều 142, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn B, buộc bà Hồ Thị H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

Về án phí, lệ phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Ông Đặng Văn B khởi kiện bà Hồ Thị H về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Bà Hồ Thị H có nơi cư trú tại thị trấn Tân Khai, huyện Hớn Quản tỉnh B Phước nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản nên Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị rút phần yêu cầu tính lãi suất. Xét thấy yêu cầu trên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với vợ của ông Đặng Văn B là bà Trần Thị My xác định số tiền đặt cọc và nhận chuyển nhượng giữa anh Đặng Văn B và bà Hồ Thị H là tài sản riêng của anh Đặng Văn B, do đó bà My không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này nên tòa án không xác định bà My là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với chồng bà Hồ Thị H, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà H xác định việc đặt cọc giữa anh B và bà H, không liên quan đến chồng bà H nên tòa án không xác định chồng bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn B đề nghị hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa anh Đặng Văn B với bà Hồ Thị H vô hiệu, buộc bà Hồ

Thị H phải trả lại cho ông B số tiền cọc là 100.000.000đ nhận cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 27/4/2022 ông Đặng Văn B và bà Hồ Thị H có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất có diện tích 01 héc ta và toàn bộ tài sản trên đất, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh B Phước của bà Hồ Thị H với giá 2.000.000.000 đồng. Ngày 27/4/2022, anh B có đặt cọc cho bà Hồ Thị H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) các bên thỏa thuận sẽ thanh toán tiền vào ngày 07/6/2022 và sẽ giao đất. Tại thời điểm đặt cọc thì các bên thừa nhận đều biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Những nội dung nêu trên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H đều thừa nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án công nhận các nội dung trên là sự thật.

[4] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa anh Đặng Văn B và bà Hồ Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm giữa anh Đặng Văn B và bà Hồ Thị H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 01 héc ta tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh B Phước diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và chưa đứng tên bà H, việc đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì anh Đặng Văn B và bà Hồ Thị H đều biết nhưng vẫn thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

1. 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. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

Đối chiếu với quy định khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì người được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phải là người có quyền sử dụng đất và có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ngày 27/04/2022 bà Hồ Thị H chưa phải là người có quyền sử dụng đất và có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là chủ thể có quyền đại diện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Do đó việc anh B và bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất rộng khoảng 01 ha, đất tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản khi thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự thì giao dịch trên là vô hiệu. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa bà Hồ Thị H và anh Đặng Văn B vô

hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy yêu cầu trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng của anh B là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét hậu quả của hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là căn cứ dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do các bên đều có lỗi nên không phải bồi thường.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) cụ thể (100.000.000đ x 5% án phí = 5.000.000đ).

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn anh Đặng Văn B được chấp nhận nên bị đơn bà Hồ Thị H phải chịu. Do anh B đã đóng tạm ứng do đó bà Hồ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh B số tiền 1.000.000 đồng.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không phạt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, Điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 184; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 5, Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132, Điều 142, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn anh Đặng Văn B

2. Tuyên Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 27/4/2022 giữa anh Đặng Văn B với bà Hồ Thị H bị vô hiệu.

3. Buộc bà Hồ Thị H phải trả lại cho anh Đặng Văn B số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất của anh Đặng Văn B với bà Hồ Thị H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành 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 2015.

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 thoả 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.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Hồ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Đặng Văn B số tiền 1.000.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị H phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh B Phước trả lại cho anh Đặng Văn B số tiền tạm ứng án phí đã 2.825.000đ (Hai triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014031 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh B Phước.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh B Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Lưu trữ;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Văn Thanh