TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 51/2023/DS–ST.
Ngày: 24-5-2023.
V/V tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thanh Mai
Các Hội thẩm nhân dân: 1.Ông Đặng Ngọc Thương
2.Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- *Thư ký phiên toà*: Bà Hoàng Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa*: Bà Vũ Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXX- DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2023/QĐ-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 và Thông báo mở phiên tòa số 15/2023/TB-MPT ngày 03 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Duy L, sinh năm 1978

Địa chỉ: 36/18 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Kha Anh Lê, sinh năm 1992; trú tại 60/4 đường Lê Hồng Phong, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Duy L theo Giấy ủy quyền ngày 15-8-2022 (có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1979 và bà Kiều Thị Thanh T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: 32/6/10 đường Nguyễn Gia Thiều, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1981 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 36/18 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người làm chứng:

1. Ông Kiều Ngọc Q, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: 32/6/10 đường Nguyễn Gia Thiều, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2. Bà Lê Cẩm T, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 32/6/12 đường Nguyễn Gia Thiều, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai, và tại phiên tòa, ông Lê Duy L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Kha Anh Lê trình bày:

Ngày 20/1/2022, ông Lê Duy L (bên đặt cọc) và ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T (bên nhận đặt cọc) lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng phần diện tích nhà đất (nhà cấp 4) – chưa xác định diện tích thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA170119 do Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2020 (đất sổ chung). Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng)*. Ông L đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng)*. Hai bên thỏa thuận, đến ngày 20/3/2022, vợ chồng ông H sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng *(Một tỷ, một trăm triệu đồng)* cho vợ chồng ông H.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, do bên bán không xác định được diện tích trong hợp đồng đặt cọc nên ông L yêu cầu ông H bà T cung cấp cho ông L sơ đồ vị trí (mảnh trích đo vị trí) để xác định lại đúng diện tích, vị trí đất nhưng bên bán không cung cấp được và hẹn sẽ bổ sung sau.

Đến ngày 20/3/2022, do ông L bị Covid 19, không thể cùng bên bán ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông L đề nghị dời lại lịch và được bên bán đồng ý dời đến ngày 30/3/2022.

Tuy nhiên đến ngày 30/3/2022, bên bán vẫn không bổ sung được sơ đồ vị trí nên ông L không đồng ý ký hợp đồng và cho thêm thời hạn để bên bán thực hiện đúng cam kết.

Ngày 13/4/2022, hai bên lập Giấy cam kết với nội dung:

"Bên bán bổ sung giấy tờ là Mảnh trích địa chính trích đo phục vụ tính diện tích và liên hệ vị trí để ra công chứng ủy quyền .....

Bên mua có quyền tính pháp lý của giấy tờ bổ sung. Nếu không đủ tính pháp lý thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán thực hiện nghĩa vụ theo đúng cam kết.

Bên bán cam kết đến ngày 20/04/2022 không bổ sung Mảnh trích lục hoặc mảnh trích lục không đủ tính pháp lý thì sẽ đền cọc cho bên mua."

Sau khi cam kết, bên bán cung cấp cho ông L bản mảnh trích đo địa chính đối với thửa đất do bên mua thuê Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và Xây dựng Bình Minh đo vẽ. Tuy nhiên, mảnh trích đo do bên bán cung cấp cho ông L không đảm bảo đúng kỹ thuật (bảng kê tọa độ không trùng khớp với diện tích đo vẽ trên sơ đồ) và cơ quan đo vẽ là 1 đơn vị tư nhân. Xét về tính pháp lý thì mảnh trích đo trên không đủ tính pháp lý. Để đảm bảo giá trị pháp lý thì mảnh trích đo phải do Cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành

phố Vũng Tàu lập. Vì vậy, ông L đã yêu cầu vợ chồng ông H bà T trả lại tiền đặt cọc nhưng vợ chồng ông H bà T cố tình không hoàn cọc cho ông L.

Đồng thời, xét hợp đồng đặt cọc ngày 20/1/2022 do hai bên xác lập để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất cũng không đảm bảo quy định pháp luật, do phần diện tích đất trên thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 11 (diện tích khoảng 72m^2) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, không thể tiến hành tách thửa, không được phép chuyển nhượng, đăng ký sang tên theo quy định Luật Đất đai.

Vì những lý do nêu trên và căn cứ các quy định về thẩm quyền của Tòa án giải quyết. Ông L làm đơn này kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý, giải quyết tranh chấp trên với yêu cầu như sau:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 đối phần diện tích 72m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA170119 do Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2020) giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Duy L vô hiệu.

Yêu cầu ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T hoàn trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

Bị đơn ông Phạm Thanh H và bà Kiều Thị Thanh T, người làm chứng Kiều Ngọc Quốc và Lê Cẩm Tú đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đến thời điểm mở phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới về vụ án.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu quan điểm về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Th ẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án đã th ực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Duy L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Thanh H và bà Kiều Thị Thanh T trả tiền cọc nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc". Bị đơn, ông Phạm Thanh H và bà Kiều Thị Thanh T có địa chỉ tại thành phố Vũng Tàu nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành

phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.] Về nội dụng:

[2.1] Xét yêu cầu của ông L về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 đối phần diện tích 72m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA170119 do Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2020) giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Duy L vô hiệu.

Ngày 20/01/2022, ông L và ông H bà T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích 72m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giá trị chuyển nhượng phần diện tích đất trên là 1.200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Lần 1, ngày 20/01/2022 bên ông L đặt cọc cho bên ông H bà T 100.000.000 đồng. Lần 2, ngày 20/3/2022 bên ông L trả hết số tiền 1.100.000.000 đồng và hai bên cùng nhau ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2022, phía ông L cung cấp cho Tòa án bản phô tô vì cho rằng hợp đồng này bị thất lạc. Tuy nhiên, phía ông L cũng đã cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chuyển khoản số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bản chính giấy cam kết ngày 13/4/2022 ký giữa ông L và bà T thể hiện việc đặt cọc giữa bên bán và bên mua. Như vậy, việc hai bên có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích 72m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là có thật. Các bên xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện. Do đó, hợp đồng đặt cọc này đã đáp ứng điều kiện về chủ thể, hình thức của giao dịch dân sự quy định tại điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc: các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 72m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA170119 do Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2020 đứng tên ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hường Tú, ông Phạm Trần Thi và bà Kiều Thị Ngọc Trinh, ông Nguyễn Trường Thọ và bà Trần Thị Tuyết Nhung, ông Nguyễn Đăng Sang, ông Trần Bá Ty và bà Lê Cẩm Tú, ông Vũ Đức Trọng và bà Đỗ Thị Sáng, bà Nguyễn Hồng Ngọc. Các bên cũng thỏa thuận việc đo vẽ vị trí cụ thể để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ và Xây dựng Bình Minh lập ngày 18/4/2022, phần diện tích đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng có diện tích là 72m^2 đất trồng cây hàng năm thuộc một phần thửa 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất nên việc

các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất phải đảm bảo về diện tích tách thửa do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, diện tích tối thiểu tách thửa được thực hiện theo khoản 2 Điều 4 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "Thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp: diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách tại địa bàn các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và huyện Côn Đảo là 500m^2…". Như vậy, diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2022 có diện tích 72m^2, không đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 20/01/2022 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Yêu cầu của ông L về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày ngày 20/01/2022 vô hiệu có cơ sở chấp nhận.

[2]. Xét yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông H bà T trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng phía ông L đã nhận được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tìm hiểu tình trạng đất nhưng vẫn ký hợp đồng với ông H bà T nên ông L cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, vì diện tích đất các bên chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Các quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu để tách thửa là quy định công khai, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình. Do đó, cả ông L và ông H bà T đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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."; căn cứ khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 "Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.", các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông H bà T không phải bồi thường tiền đặt cọc cho ông L và ông L cũng không yêu cầu bồi thường. Ông H bà T đã nhận của ông L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nên yêu cầu của ông L buộc ông H bà T trả lại cho ông L 100.000.000 đồng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L được cấp nhận toàn bộ nên ông H và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tiền thanh toán cho ông L và án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Hoàn lại cho ông Lê Duy L số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003486 ngày 16-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 4 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy L: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 giữa ông Phạm Thanh H, bà Kiều Thị Thanh T và ông Lê Duy L vô hiệu.

Buộc ông Phạm Thanh H và bà Kiều Thị Thanh T có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Lê Duy L số tiền đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Thanh H và bà Kiều Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền án phí ông H và bà T phải chịu là 5.300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Lê Duy L số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003486 ngày 16-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận
- Đương sự;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự TP. Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thanh Mai