

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 11/2022/DS-ST
Ngày: 28-02-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây

2. Ông Nguyễn Thanh Cần

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyến - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Đình V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 7, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 2, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Minh Q, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; nơi cư trú: Tổ 3, khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/4/2021, ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q có thỏa thuận mua bán đất. Theo đó, ông Q đồng ý bán cho ông V phần đất diện tích 200m², thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 11, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 3.390.000.000 đồng. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 835235 ngày 25/02/2020 mang tên bà Đỗ Thị Yến P, đăng ký biến động ngày 31/5/2021 mang tên bà Trần Tố U. Hai bên thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021, theo đó ông V đặt cọc cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thống nhất sau 45 ngày (tức đến ngày 12/6/2021) khi hai bên ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông V sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Q.

Tuy nhiên, khi gần đến ngày ra công chứng hợp đồng nêu trên tại văn phòng công chứng thì ông V phát hiện diện tích đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng đất của ông Q. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đỗ Thị Yến P, đến ngày 31/5/2021 quyền sử dụng đất này được đăng ký biến động cho bà Trần Tố U chứ không phải ông Trần Minh Q. Việc ông Q không phải là chủ sử dụng đất mà đứng ra ký hợp đồng đặt cọc để nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông V khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q;
2. Yêu cầu ông Trần Minh Q hoàn trả cho ông Vũ Đình V số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Trường hợp hai bên thống nhất hòa giải thì ông V chỉ yêu cầu ông Q hoàn trả lại số tiền 270.000.000 đồng.

- Bị đơn trình bày:

Ngày 23/4/2021, ông Trần Minh Q và ông Vũ Đình V có thỏa thuận mua bán đất. Theo đó, ông Q đồng ý bán cho ông V diện tích 200m², thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 11, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 3.390.000.000 đồng. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 835235 ngày 25/02/2020 mang tên bà Đỗ Thị Yến P, đăng ký biến động ngày 31/5/2021 mang tên bà Trần Tố U. Tại thời điểm thỏa thuận, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó, ông V đã đặt cọc cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng.

Nguồn gốc phần đất này do ông Trần Minh Q và bà Trần Tố U (em ruột ông Q) góp vốn mua chung. Khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc, bà U thống nhất để ông Q thay mặt để chuyển nhượng cho ông V. Sau khi ông V đặt cọc, ông V cho rằng không có tiền để nhận chuyển nhượng nên đổi ý không muốn mua nữa và yêu cầu ông Q trả lại tiền cọc.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông Q không đồng ý. Do ông V thay đổi không đồng ý mua nên phải chịu mất tiền cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q, giữ nguyên yêu cầu về việc buộc ông Trần Minh Q hoàn trả cho ông Vũ Đình V số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm.

+ Việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Vũ Đình V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Trần Minh Q hoàn trả tiền đặt cọc. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Trần Minh Q có nơi cư trú tại thị xã T, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Bị đơn ông Trần Minh Q đã được triệu tập theo đúng quy định nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất thừa nhận: Ngày 23/4/2021, ông Trần Minh Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V phần đất diện tích 200m², thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 11, tại phường Phú Chánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 3.390.000.000 đồng. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 835235 ngày 25/02/2020 mang tên bà Đỗ Thị Yến P, đăng ký biến động ngày 31/5/2021 mang tên bà

Trần Tô U. Hai bên thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021, ông V đặt cọc cho ông Q số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy, sự thừa nhận của đương sự về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã giao nhận 300.000.000 đồng là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông Q, ngày 23/4/2021, quyền sử dụng phần đất có diện tích 200m², thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 11, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương được cấp cho bà Đỗ Thị Yến P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 835235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2020. Tuy nhiên, ông Q thực hiện việc giao kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Q có quyền định đoạt, nhận đặt cọc đối với phần đất trên. Như vậy, việc ông Q thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc từ ông V là không phù hợp với quy định tại các Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai, Điều 117, 294, 295 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do ông Q không phải là chủ sử dụng đất hoặc người có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q là vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[4.3] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì 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. 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. Vì vậy, cần buộc ông Trần Minh Q phải trả cho ông Vũ Đình V số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng. Do đó, việc ông V yêu cầu ông Q hoàn trả số tiền cọc 300.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại thời điểm ký hợp đồng, hai bên đều xem xét kỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hiện trạng đất, biết rõ phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Yến P nhưng vẫn thống nhất giao kết hợp đồng. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn ông Trần Minh Q phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận với số tiền án phí là: 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 122, 131, 295, 328 và 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình V đối với bị đơn ông Trần Minh Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình V đối với bị đơn ông Trần Minh Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 23/4/2021 giữa ông Vũ Đình V và ông Trần Minh Q là vô hiệu.

Ông Trần Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Đình V số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh Q phải chịu số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Hoàn trả cho ông Vũ Đình V số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005644 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên.

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 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 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. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- CC THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Ngọc Trung