

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 67/2022/DS-ST

Ngày: 21-7-2022

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 THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Xuân Hưng
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1987; HKTT: Số 125/14A đường A, phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: ông Hoàng Quốc T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Tổ 7, ấp Long Đức 3, xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2022. Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1986. HKTT: 320 đường ĐX 70, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:

Ngày 22/3/2021, ông Lê Văn L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn Văn T để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất là 115,9m² thuộc Thửa đất số 1350, Tờ bản đồ số 12-1, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Vì tin tưởng ông T nên ông L chỉ xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo do ông L đưa và cùng

ngày ông L đã đưa cho ông T 50.000.000đồng. Hai bên thống nhất ngày 10/6/2021 sẽ cùng nhau ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu không thực hiện sẽ phải bồi thường gấp đôi. Tuy nhiên, sau đó ông T đã yêu cầu ông L chuyển tiền thêm nhiều lần, tổng cộng là 600.000.000đồng (toàn bộ số tiền chuyển nhượng) thông qua tài khoản số 65010000739746 của ông Đoàn Văn T tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam. Ngày 10/6/2021, ông T vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng và sau nhiều lần nhắc nhở thì ngày 07/7/2021 ông T viết thêm một văn bản cam kết với nội dung sẽ hoàn tất thủ tục mua bán vào ngày 16/7/2021. Tuy nhiên, cho tới nay ông T vẫn không thực hiện theo đúng cam kết. Do vậy, nay ông L khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Văn T trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng là 600.000.000đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000đồng

Quá trình hoà giải bị đơn, ông Đoàn Văn T có lời khai và trình bày ý kiến như sau:

Ông T thống nhất thừa nhận có giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 với ông Lê Văn L và thừa nhận có nhận tổng cộng của ông L số tiền là 600.000.000đồng để chuyển nhượng diện tích đất như ông L trình bày. Tuy nhiên, sau đó ông L không đồng ý mua nữa và ông T hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương nên cũng không thể tiếp tục thực hiện theo như cam kết với ông L nên ông T đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền đã nhận cho ông L là 600.000.000đồng, không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của ông L.

Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông L yêu cầu ông Đoàn Văn T trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000đồng và xác định không yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng là 600.000.000đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, nhận thấy hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc (yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc). Bị đơn có nơi cư trú tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo qui định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Đoàn Văn T có lời khai và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021, với nội dung là để chuyển nhượng diện tích đất là 115,9m² thuộc Thửa đất số 1350, Tờ bản đồ số 12-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng; ông T đã nhận tổng cộng số tiền của ông Lê Văn L là 600.000.000đồng nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xem xét giao kết đặt cọc ngày 22/3/2021, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận quyền sử dụng đất được giao kết không phải do ông Đoàn Văn T đứng tên chủ sử dụng nhưng hai bên vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc và sau khi đặt cọc thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền là 600.000.000đồng. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc do tin tưởng việc bị đơn cam kết sẽ “sang tên” quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên mới giao kết hợp đồng và thanh toán tiền nhưng sau đó bị đơn vẫn không hoàn thành được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm thoả thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000đồng và phải bồi thường do vi phạm thoả thuận là 600.000.000đồng

[4] Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều biết và ý thức rõ việc ông T không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất giao kết theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 nhưng vẫn ký kết hợp đồng là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên căn cứ Điều 122, Khoản 1, khoản 2 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự về hậu quả giao dịch vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Bị đơn cho rằng hai bên cùng có lỗi nên chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là có căn cứ, phù hợp quy định vì khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp này, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không phải bồi thường, bị đơn đã nhận tổng cộng 600.000.000đồng của nguyên đơn nên có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nguyên đơn.

[5] Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L về việc buộc bị đơn ông Đoàn Văn T phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000đồng do hợp đồng vô hiệu.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 131, 328 và Điều 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Đoàn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc ngày 22/3/2021 giữa ông Lê Văn L và ông Đoàn Văn T là vô hiệu.

2. Buộc ông Đoàn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn L số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Đoàn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng);

- Nguyên đơn ông Lê Văn L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0000866 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: HSA, VT.

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

Nguyễn Thị Duy Nhân

