

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

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

Bản án số: 137/2022/DS-ST

Ngày: 29 – 9 – 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp;

2. Ông Huỳnh Tiến Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh – 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: Bà Nguyễn Thị Hải
- Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 314/2022/TLST-DS ngày 18/7/2022z về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số xx đường 22 tháng 12, khu phố Hoà Lâm 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận an, tỉnh Bình Dương. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ: Nhà số xx Nhà ở xã Hội Định Hoà, phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện bản tự khai nguyên đơn là ông Đoàn Văn Q trình bày:

Do quen biết nhau, nên ngày 23/8/2020, ông Đoàn Văn Q và ông Nguyễn Văn H đã thỏa thuận, thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 00, diện tích: 400 m², tọa lạc tại xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Tổng trị giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 230.000.000đồng, ông Quý đã đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H đã không thực hiện theo thỏa thuận và tránh mặt ông Q.

Do ông Nguyễn Văn H không thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết tại Hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn Văn Q. Vì vậy, ông Q khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H và yêu cầu các vấn đề như sau:

- Tuyên bố hợp đồng đã ký giữa các bên là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông Q số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Đoàn Văn Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn H bồi thường số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

* Bị đơn là ông Nguyễn Văn H đã được Toà án thông báo trên phương tiện thông tin, truyền thông về việc bị khởi kiện, thời gian địa điểm để tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, ông H vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Quá trình điều tra, việc thu thập chứng cứ, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tổng đạt văn bản tố tụng được Tòa án thực hiện đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn không chấp hành đúng quy định và vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn, bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 300.000.000đồng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện ông Đoàn Văn Q là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn là ông Nguyễn Văn H có địa chỉ cư trú cuối cùng tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn H đã được Toà án thông báo trên phương tiện thông tin, truyền thông về việc bị khởi kiện, thời gian địa điểm để tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, ông H vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn là ông Đoàn Văn Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đoàn Văn Q xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn H bồi thường số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về giải quyết tranh chấp: Ngày ngày 23/8/2020, ông Đoàn Văn Q và ông Nguyễn Văn H đã thỏa thuận, thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 00, diện tích: 400 m², tọa lạc tại xã Lộc Thanh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Tổng trị giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 230.000.000đồng, ông Q đã đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch, phần đất các bên thỏa thuận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sổ tờ bản đồ. Vì vậy, đối tượng mà các bên tham gia giao dịch đặt cọc chưa đủ điều kiện được giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, các bên đương sự cũng không cung cấp được giấy tờ liên quan đến phần đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nên thỏa thuận của các bên không phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng đã ký giữa các bên vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại số tiền cọc đã nhận 150.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[5] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q đối với ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Vì vậy, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Q đối với bị đơn Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bồi thường số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Q đối với bị đơn Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/8/2020 giữa ông Đoàn Văn Q với ông Nguyễn Văn H bị vô hiệu tại thời điểm giao kết.

- Buộc ông Nguyễn Văn H hoàn trả cho ông Đoàn Văn Q số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đoàn Văn Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H chưa thanh toán xong số tiền trên, thì hàng tháng, ông H còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Đoàn Văn Q số tiền 11.000.000đồng (Mười một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 019704 quyền số 0395 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Đoàn Văn Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đăng tin, ông Q đã nộp đủ, không phải nộp thêm.

5. 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 tổng đạt hợp lệ./.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, HS (02).

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

Lê Văn Thiện