TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ T** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2023/DS-ST
Ngày: 31-7-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T *tham gia phiên tòa****:*** Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Xã H, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Số 1226, đường H, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 39, đường số 2, tổ 23, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2022, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Phú T1, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Số 103/4, đường N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Số 09, đường 36, khu phố 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Ngọc D, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 6, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm

Văn T do ông Phạm Văn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16 tháng 01 năm 2021, ông T và ông T1 thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 818906, số vào sổ CS06302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14 tháng 6 năm 2018 cho ông Bùi Văn C, đã cập nhật sang tên ông Trần Phú T1 ngày 31 tháng 12 năm 2019; đất tại khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giá chuyển nhượng 6.700.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận giao tiền thành 4 lần, cụ thể sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T giao ông T1 300.000.000 đồng, ngày 18 tháng 01 năm 2021 ông T giao ông T1 300.000.000 đồng; sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông T giao 6.000.000.000 đồng; đến khi ông T được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T giao hết số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T giao ông T1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, hình thức là giao tiền mặt ngay tại vị trí đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T1. Khi ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì ông T có xem hiện trạng đất và được ông T1 cho xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, ông T1 không cung cấp thông tin cho ông T biết hiện diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 đang được ông T1 thế chấp để vay tiền ngân hàng. Ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T tìm hiểu thông tin thì mới biết được diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 đang được ông T1 thế chấp để vay tiền ngân hàng nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 17 tháng 01 năm 2021, ông T liên hệ ông T1 để đòi lại số tiền cọc 300.000.000 đồng nhưng ông T1 chỉ hứa hẹn mà không trả. Do đó, mặc dù theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, đến ngày 18 tháng 01 năm 2021, ông T phải giao thêm ông T1 300.000.000 đồng nữa nhưng ông T không giao tiền. Giao dịch đặt cọc giữa ông T và ông T1 chưa được giải quyết thì ông T1 đã làm thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng và ngày 23 tháng 02 năm 2021, ông Trần Phú T1 chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Hồ Ngọc D, bà D đã làm thủ tục cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 02 năm 2021 và cũng đã chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác.

Nhận thấy việc ông T1 không cung cấp đầy đủ thông tin về tình trạng pháp lý của diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 cho ông T biết; ngày 16 tháng 01 năm 2021, ông T và ông T1 ký kết hợp đồng đặt cọc khi chưa có ý kiến đồng ý của ngân hàng; đồng thời đối tượng chuyển nhượng hiện nay cũng không còn là tài sản của ông T1. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 01 năm 2021 giữa ông Phạm Văn T và ông Trần Phú T1.

- Buộc ông Trần Phú T1 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của ông Phạm Văn T là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Phú T1: Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện thủ tục đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thông báo về việc Tòa án thụ lý vụ án; về thời gian mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Ngọc D: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ; bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bồ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn ông T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021 giữa ông T và ông T1; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đối tượng của hợp đồng xác lập giữa ông T và ông T1 liên quan đến bất động sản là diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64; đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông T1 đã được

Tòa án thông báo trên Báo Thanh niên 03 kỳ liên tiếp, phát sóng trên kênh Trung tâm quảng cáo dịch vụ và truyền thông (VOV AMS) trong 03 ngày liên tiếp nhưng đến nay ông T1 vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà D và ông T1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16 tháng 01 năm 2021, ông T và ông T1 thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 818906, số vào sổ CS06302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14 tháng 6 năm 2018 cho ông Bùi Văn C, đã cập nhật biến động sang tên ông Trần Phú T1 ngày 31 tháng 12 năm 2019; đất tại khu tái định cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giá chuyển nhượng 6.700.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận giao tiền thành 4 lần, cụ thể sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông T đặt cọc cho ông T1 trước số tiền 300.000.000 đồng, ngày 18 tháng 01 năm 2021 ông T giao ông T1 300.000.000 đồng; sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông T giao 6.000.000.000 đồng; đến khi ông T được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T giao hết số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Thực tế sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T giao ông T1 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngoài ra ông T không đặt cọc thêm cho ông T1 khoản tiền nào khác. Tại thời điểm đặt cọc thì diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 đang được ông T1 thế chấp để vay tiền Ngân hàng V – Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng cho vay số A520BB19 ngày 19 tháng 12 năm 2019.

[2.2] Xét, việc ông T và ông T1 ký kết Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021 là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không bị ai ép buộc.

Tại thời điểm ngày 16 tháng 01 năm 2021, mặc dù diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 đang được ông T1 thế chấp để vay tiền Ngân hàng V – Chi nhánh Bình Dương. Tuy nhiên, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng; việc tại thời điểm đặt cọc ngày 16 tháng 01 năm 2021, ông T1 đang thế chấp đất để vay tiền ngân hàng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Do đó Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021 có hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, đến ngày 18 tháng 01 năm 2021, ông T phải đặt cọc lần 2 với số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T không đặt cọc lần 2 như đã thỏa thuận; chứng minh được đến ngày 18 tháng 01 năm 2021 thì hai bên đã phát sinh mâu thuẫn. Hồ sơ vụ án thể hiện ông T và ông T1

chưa thỏa thuận được về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc hay thanh lý hợp đồng đặt cọc, chưa giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đến ngày 22 tháng 01 năm 2021, ông T1 trả tiền vay cho ngân hàng; ngày 23 tháng 02 năm 2021, ông T1 chuyển nhượng đất cho bà Hồ Ngọc D (chỉ sau hơn 1 tháng kể từ ngày ông T và ông T1 ký kết hợp đồng đặt cọc). Ông T1 đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 cho bà D là đã vi phạm thỏa thuận với ông T. Bà D đã làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng đã chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác, như vậy hiện nay đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 cũng không còn là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông T1.

[2.3] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021, như đã phân tích trên thì Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021 là có hiệu lực. Tuy nhiên, hiện nay đối tượng mà các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cũng không còn là quyền sử dụng đất mang tên ông T1, do đó cần tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2021 theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Ngày 23 tháng 02 năm 2021, khi chưa giải quyết hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông T1 đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất 438,4m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 64 cho bà D; như vậy ông T1 đã từ chối việc thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T. Ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng đã nhận của ông T là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông T tự nguyện chịu toàn bộ, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng đặt cọc bị tuyên bố chấm dứt, ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với số tiền cọc ông T1 phải trả cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; các Điều 180, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, khoản 2 Điều 328, khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ các khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Trần Phú T1 về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 01 năm 2021 giữa ông Phạm Văn T và ông Trần Phú T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Trần Phú T1:

2.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 01 năm 2021 giữa ông Phạm Văn T và ông Trần Phú T1.

2.2. Buộc ông Trần Phú T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T 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 các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Ông Phạm Văn T tự nguyện chịu toàn bộ, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001123 ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Trần Phú T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng