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

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 24-4-2024
V/v: T/c về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thiện và bà Võ Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 347/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ: X, khu phố NT, phường LT, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Bạch L, sinh năm 1979; địa chỉ: Y tổ Z, khu phố LT, phường TL, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt lần thứ 2.

- *Người làm chứng:* Bà Lâm Hoàng N, sinh năm 1995. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày***:**

Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Bạch L có mối quan hệ quen biết nhau. Ông L nói với ông H việc ông L có căn nhà nát trên diện tích đất 34m^2, chưa làm được giấy tờ nhưng hiện đang cần bán, do ông H đang có nhu cầu mua đất nên sau đó hai bên thỏa thuận ông L bán cho ông H căn nhà nêu trên với giá 650.000.000 đồng. Ngày 01/12/2021, ông Nguyễn Bạch L có đến nhà ông H để làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo đó, ông H đặt cọc cho ông L số tiền 650.000.000 đồng (Bằng đúng với số tiền mua bán, chuyển nhượng). Ông L hứa chậm nhất là tháng 06 năm 2022 sẽ làm xong giấy tờ và sang sổ cho ông H, ngoài ra ông L còn

cam kết nếu không đúng hẹn sẽ trả lại cho ông H số tiền 750.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông L vẫn không làm giấy tờ, cũng không trả lại cho ông H được đồng nào và cũng không bàn giao nhà đất cho ông H. Nhiều lần ông H yêu cầu ông L phải trả lại số tiền đã nhận nhưng ông L trốn tránh không trả. Nay, ông H yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Bạch L và yêu cầu ông Nguyễn Bạch L trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Nguyễn Bạch L đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng nhiều lần không đến Tòa án làm việc và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 12 năm 2023, người làm chứng là bà Lâm Hoàng N trình bày:

Bà N có mối quan hệ họ hàng với ông Nguyễn Văn H và gọi ông H là cậu ruột; giữa Bà N và ông L không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn gì. Ông L là người làm kinh doanh về nhà đất, có nhu cầu cần vốn làm ăn nên có muốn bán căn nhà ở gần khu Vườn Nhãn, khu phố Đông Nhì, phường Lái Thiêu với giá 650.000.000 đồng. Ông H muốn mua căn nhà này nên hai bên thỏa thuận mua bán giá như trên. Khi hai bên thống nhất thì có làm giấy đặt cọc và Bà N là người viết giấy đặt cọc này, có kí tên làm chứng và trực tiếp chứng kiến việc ông H có giao cho ông L số tiền 650.000.000 đồng, ông L có hứa làm ra giấy tờ nhà sau đó bàn giao cho ông H trong thời gian vào tháng 6/2022, nếu quá thời gian này mà không làm được giấy tờ thì sẽ trả lại số tiền 650.000.000 đồng và bù thêm 100.000.000 đồng nữa nhưng không thực hiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu:

- Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng, nguyên đơn và người làm chứng có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn lần thứ 2 vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227, 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ở Hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021. Tại hợp đồng có ghi bên A (ông Nguyễn Bạch L) bán cho bên B (Ông Nguyễn Văn H) nhà đất tại khu phố Chợ với diện tích 34m^2 với giá 650.000.000 đồng; ông H đã giao đủ số tiền này cho ông L chờ ngày lấy sổ; ông L cam kết trong tháng 6/2022 giao sổ nếu không đúng hẹn sẽ trả cho ông H số tiền 750.000.000 đồng. Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 quy định thời hạn thực hiện hợp đồng là tháng 6/2022 nhưng đến nay cả nguyên đơn và bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn thừa nhận khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 thì ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không liên hệ Tòa án để giải quyết vụ án là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu ngay tại thời điểm kí kết do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hai bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận

một phần. Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông Nguyễn Bạch L phải trả số tiền 650.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 do không phù hợp quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; bị đơn cư trú tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An vì vậy thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và người làm chứng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhưng lần thứ 2 vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt của họ theo quy định tại các điều 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do nguyên đơn không xác định được vị trí, ranh giới phần đất đặc cọc chuyển nhượng nên không thể đo đạc, định giá tài sản.

[2] Xét yêu cầu và chứng cứ của nguyên đơn:

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn nộp "Hợp đồng đặt cọc" ngày 01/12/2021 có chữ ký, dấu vân tay ghi tên Nguyễn Bạch L và chữ kí của người làm chứng bà Lâm Hoàng N. Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc này, bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 34m^2 thuộc khu phố Chợ, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An với giá 650.000.000 đồng; nguyên đơn đã giao đủ số tiền này cho bị đơn chờ ngày lấy sổ. Bị đơn cam kết tháng 6/2022 giao sổ cho nguyên đơn nếu không đúng hạn sẽ trả lại nguyên đơn tổng số tiền 750.000.000 đồng. Theo trình bày của nguyên đơn vì tin tưởng bị đơn nên nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải chỉ vị trí, xác định ranh mốc đất. Vì vậy, nguyên đơn không có căn cứ để yêu cầu đo đạc, định giá tài sản đối với diện tích đất chuyển nhượng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2022 và buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã đặt cọc cho bị đơn là 650.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

[3] Xét thấy, trình bày trong đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và lời khai của người làm chứng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Vì vậy, có căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 650.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn hẹn đến tháng 6/2022 sẽ giao sổ cho nguyên đơn nhưng đến nay không thực hiện.

Việc bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có các quyền của người sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận với nguyên đơn để lập hợp đồng đặt cọc là chưa đủ điều kiện theo quy định tại Điều 181 của Luật đất đai năm 2013; nguyên đơn đã biết bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu ngay từ khi ký kết; các bên đều có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi để làm cho giao dịch dân sự vô hiệu nên không phải bồi thường.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 là không phù hợp với quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 vì hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 650.000.000 đồng; tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 227, 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Bạch L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2021 đã ký giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Bạch L bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Bạch L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn H có yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Nguyễn Bạch L chậm trả thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tính trên số tiền chậm trả.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Bạch L phải chịu 30.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Của Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

Vũ Trọng Quân