

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ B
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 23/2023/DS-ST
Ngày: 24-03-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Kim Lý;
- Bà Nguyễn Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc 03 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2023/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Hữu Th, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 594, Lô 7a, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 1/133, Đại lộ Bình Dương, khu phố H, phường Th, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Trịnh Đình D, sinh năm 1986; địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 3, khu phố 2, phường Th, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ nơi ở hiện tại: Căn nhà số 33, đường C, khu dân cư Ecolakes, khu phố 6, phường Th, thị xã B, tỉnh Bình Dương (không có đăng ký tạm trú); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hoàng Long Thái S, sinh năm 1993; địa chỉ: đường N1, khu phố 6, Khu công nghiệp M, phường Th, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 594, Lô 7a, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2021 và lời khai trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn N trình bày:

Giữa ông Th với ông Trịnh Đình D có giao dịch đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Hoàng Long Thái S, ông Th đồng ý nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông D tại huyện D, tỉnh Bình Dương và 01 thửa đất ở huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Theo đó, vào ngày 24/4/2021 ông Th chuyển khoản cho ông S số tiền 55.012.100 đồng (trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại là phí giao dịch); ngày 28/4/2021 ông Th chuyển khoản cho ông S số tiền 200.000.000 đồng, là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất của D tại xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ngày 15/4/2021, ông Th chuyển khoản trực tiếp cho ông D số tiền 50.005.500 đồng (trong đó 50.000.000 đồng là tiền cọc, còn lại là phí giao dịch) tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất tại huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Thời điểm này giữa ông Th với ông S có ký kết 01 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/4/2021 đối với thửa đất tại xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương; còn giữa ông với và ông D chưa ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc. Ông S có hẹn 01 tháng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không thực hiện được.

Đến ngày 25/5/2022, giữa ông Th và ông D ký kết 02 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông D; đồng thời giữa ông Th và ông S hủy 01 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/4/2021 (hiện không còn lưu giữ), cụ thể như sau:

+ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2021, ký kết giữa ông Thọ với ông D để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích $10\text{ m} \times 55\text{ m} = 550\text{ m}^2$ của quyền sử dụng đất thuộc ô số 04, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 103, đất tọa lạc tại đường sồi đỏ, xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, hẹn ngày 30/7/2021 thanh toán số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền ông Th đã đặt cọc cho ông D là 250.000.000 đồng – do ông S nhận từ ông Th và giao lại cho ông D. Đối với thửa đất này, tại thời điểm giao dịch, ông S có chỉ vị trí đất và ông Th có đến xem trực tiếp; về giấy tờ pháp lý thì ông Th có yêu cầu ông D cung cấp, nhưng ông D không cung cấp, nên ông Th không rõ là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và Giấy chứng nhận do ai đứng tên ông Th cũng

không rõ. Do tin tưởng nhau nên mặc dù không cung cấp giấy tờ, ông Th vẫn chuyển khoản tiền đặt cọc.

+ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2021, ký kết giữa ông Th với ông D để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 261,4 m², đất thuộc tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại đường sỏi đỏ, xã Tân Hưng, huyện Đĩnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng, hạn ngày 25/6/2021 thanh toán số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền ông Th đã đặt cọc trực tiếp cho ông D là 50.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản (số tiền chuyển khoản là 50.005.500 đồng vào ngày 15/4/2021, trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là phí giao dịch). Đối với thửa đất này, tại thời điểm giao dịch, ông S có chỉ vị trí đất và ông Th có đến xem trực tiếp; về giấy tờ pháp lý thì ông Th có yêu cầu ông Dũng cung cấp, nhưng ông D không cung cấp, nên ông Th không rõ là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và Giấy chứng nhận do ai đứng tên ông Th cũng không rõ, không xác định được thửa đất. Do tin tưởng nhau nên mặc dù không cung cấp giấy tờ, ông Th vẫn chuyển khoản tiền đặt cọc.

Tổng số tiền cọc ông Th đã đặt cho ông D là 300.000.000 đồng và số tiền này là tài sản chung của ông Th và vợ ông Th là bà Nguyễn Thị Hồng Ph.

Đối với hợp đồng đặt cọc thửa đất ở Bình Phước, sau khi ký kết hợp đồng, do bị phong tỏa theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ Tướng Chính phủ, nên các bên không thể thực hiện việc thỏa thuận theo như nội dung hợp đồng. Ngày 16/6/2021 ông D có hạn lại thời gian công chứng, được thể hiện tại trang 2 của Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông Dũng vẫn không thực hiện. Đến tháng 01/2022 (ông Th không nhớ ngày), ông D có thông báo bằng tin nhắn Zalo cho ông yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất này, nhưng lúc này ông Th đã ủy quyền cho Luật sư khởi kiện lên Tòa án nên ông Th không đồng ý.

Đối với Hợp đồng đặt cọc thửa đất ở huyện D, Bình Dương. Sau khi hết Chỉ thị 16, vào ngày 19/10/2021, ông Thọ và ông Dũng và một số người khác có trực tiếp gặp nhau tại quán cà phê Rovis, khu dân cư Ecolakes, khu phố 6, phường Th, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương để thỏa thuận, tại đây ông Th và ông D đều không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ giải quyết về trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc, nhưng không có sự thống nhất.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Trịnh Đình D trả tiền đặt cọc 02 phần đất mà ông Th đã đặt cọc cho ông D là 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền gấp hai lần tiền cọc cho ông Th như cam kết trong hợp đồng ký kết ngày 25/5/2021 là 600.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông Th yêu cầu ông D thanh toán là 900.000.000 đồng. Ông Th không có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông D.

Lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trịnh Đình D trình bày:

Thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Hoàng Long Thái S, giữa ông với ông Th có giao dịch đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ông Sơn có giới thiệu ông Th nhận chuyển nhượng thửa đất của ông tại huyện D, tỉnh Bình Dương và ở huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Theo đó, vào ngày 24/4/2021 ông Th chuyển khoản cho ông Sơn số tiền 55.012.100 đồng, trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc tiền mua đất của ông tại xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương, số tiền còn lại là tiền phí giao dịch; ngày 28/4/2021 ông Th chuyển khoản cho ông S số tiền 200.000.000 đồng; ngày 15/4/2021, ông Th chuyển khoản trực tiếp cho ông số tiền 50.005.500 đồng (trong đó 50.000.000 đồng là tiền cọc, còn lại là phí giao dịch) tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất tại huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Thời điểm này giữa ông Th với ông S có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/4/2021 và 15/4/2021 hay không thì ông không rõ; còn giữa ông với và ông Th chưa ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc. Việc ông S hẹn 01 tháng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông cũng không biết thông tin này vì ông S không thông báo cho ông biết.

Đến ngày 25/5/2022, giữa ông và ông Th ký kết 02 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông nêu trên, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2021, đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích $10\text{ m} \times 55\text{ m} = 550\text{ m}^2$ của quyền sử dụng đất thuộc ô số 04, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại đường sỏi đỏ, xã Th, huyện D tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, hẹn ngày 30/7/2021 thanh toán số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đất này là tài sản riêng của ông. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đã có giấy chứng nhận, nhưng là do chủ sử dụng khác đứng tên (tôi không nhớ họ tên), thời điểm này ông và chủ cũ chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa sang tên cho ông. Cho đến ngày 24/6/2021 thửa đất trên mới sang tên cho ông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC654860, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho tôi ngày 24/6/2021. Đồng thời, trên thực tế, thời điểm lập Hợp đồng đặt cọc, ông và ông Th thỏa thuận giao dịch là thửa đất 204, tờ bản đồ số 43, còn trong hợp đồng đặt cọc do ông Sơn nhầm lẫn ghi thành tờ bản đồ 103, khi ký không để ý nên ông đã ký vào hợp đồng. Số tiền ông đã nhận từ ông S giao lại là: 250.000.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc; 200.000.000 đồng là tiền thanh toán. Đối với thửa đất trên, hiện ông đã tách ra thành 04 thửa và chuyển nhượng cho người khác.

+ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2021, đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 261,4 m², đất thuộc tờ bản đồ số 39 (không xác định được thửa) đất tọa lạc tại đường sỏi đỏ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đây là quyền sử dụng đất do ông và ông Nguyễn Kim S hùn vốn và thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, thửa đất trên ông S đã đứng tên Giấy chứng nhận, hiện giấy chứng nhận ông và ông S không còn lưu giữ do đã chuyển nhượng cho người khác.

Giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng, hẹn ngày 25/6/2021 thanh toán số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền ông Th đã đặt cọc trực tiếp cho ông là 50.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản (số tiền chuyển khoản là 50.005.500 đồng vào ngày 15/4/2021, trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là phí giao dịch).

Đối với hợp đồng đặt cọc thửa đất ở B, sau khi ký kết hợp đồng, do bị phong tỏa theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ Tướng Chính phủ, nên các bên không thể thực hiện việc thỏa thuận theo như nội dung hợp đồng. Ngày 16/6/2021 ông có hẹn lại thời gian công chứng đối với hợp đồng đặt cọc, nhưng không xác định ngày cụ thể, do còn dịch, thể hiện tại trang 2 của Hợp đồng đặt cọc. Đến tháng 01/2022 (ông không nhớ ngày), ông có thông báo bằng tin nhắn Zalo cho ông Th yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất này, nhưng lúc này ông Th có trả lời đã ủy quyền cho Luật sư khởi kiện lên Tòa án nên ông Th không đồng ý.

Đối với Hợp đồng đặt cọc thửa đất ở D, Bình Dương. Sau khi hết Chỉ thị 16, vào ngày 19/10/2021, ông, ông Th và một số người khác có trực tiếp gặp nhau tại quán cà phê Rovis, khu dân cư Ecolakes, khu phố 6, phường Th, thị xã B, tỉnh Bình Dương để thỏa thuận, tại đây ông có đề nghị ông Th gia hạn thêm thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Th không đồng ý, nên cả hai bên thỏa thuận về việc trả cọc, đền tiền cọc, nhưng không có sự thống nhất.

Đối với 02 thửa đất trên, tại thời điểm giao dịch, ông Sơn có chỉ vị trí đất và ông Thọ có đến xem trực tiếp; về giấy tờ pháp lý của quyền sử dụng đất thì ông không cung cấp và ông Thọ cũng không yêu cầu ông cung cấp, nên tại thời điểm giao dịch cả hai bên đều chỉ đất trên thực tế, không xem giấy chứng nhận.

Nay ông chỉ đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc. Trường hợp theo quy định của pháp luật buộc trả tiền lãi của số tiền 300.000.000 đồng, ông đồng ý, không ý kiến.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hoàng Long Thái S trình bày:

Ông không phải là nhân viên của Công ty Cổ phần EcoLand, ông chỉ là người môi giới bán đất, tức ông có biết thông tin ông D có nhu cầu bán đất, ông Th có nhu cầu mua đất nên tôi giới thiệu họ mua, bán với nhau và hưởng tiền hoa hồng. Theo đó: Vào ngày 24/4/2021 ông có giới thiệu ông Hồ Hữu Th nhận chuyển nhượng thửa thuộc ô số 04, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 43 của ông Trịnh Đình D, ông Th đồng ý; trong ngày 24/4/2021, ông Th chuyển khoản trực tiếp cho ông số tiền 55.012.100 đồng, trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc tiền mua đất của ông D, 5.000.000 đồng tiền môi giới của ông, còn lại là tiền phí giao dịch và cùng ngày giữa ông và ông Th có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/4/2021 (hiện ông không còn lưu giữ). Đến ngày 28/4/2021 ông Th chuyển khoản cho ông tiếp số tiền thanh toán lần 2 (bồi cọc) 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã nhận từ ông Th là 250.000.000 đồng trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc; 200.000.000 đồng tiền thanh toán, số tiền này ông đã bàn giao lại đầy đủ cho ông D

Thời điểm ông giới thiệu đất cho ông Th, thì thửa đất thuộc ô số 04, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 43 đã có giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng là của chủ cũ (hiện ông không nhớ họ tên chủ sử dụng) và ông có cho ông Th xem, có chỉ ông Th đến vị trí đất. Cho đến ngày 24/6/2021, thửa đất trên mới sang tên cho ông Trịnh Đình D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC654860 cấp ngày 24/6/2021. Ngoài ra, thực tế thửa đất hai bên giao dịch là thửa 204, tờ bản đồ số 43, nhưng khi lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2021 (Giấy này do tôi trực tiếp lập) do nhầm lẫn ông viết sai thành thửa 103.

Đối với thửa đất ở Đ, Bình Phước ông Thọ, ông D giao dịch theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021 ông không có giới thiệu, không liên quan.

Nay số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng ông đã bàn giao lại đủ cho ông D, nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Hồng Ph trình bày:

Bà với ông Hồ Hữu Th là vợ chồng; số tiền 300.000.000 đồng ông Th dùng để đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D là tài sản chung của bà với ông Th. Nay bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày, yêu cầu của ông Th, người đại diện hợp pháp của ông Th, bà không trình bày gì thêm. Nay trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn N không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm và trình bày: Tại thời điểm giao kết hợp

đồng với ông D, ông Th không yêu cầu ông D cung cấp thông tin, giấy tờ pháp lý đối với 02 thửa đất hai bên chuyển nhượng; tại phiên tòa, ông Th cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh 02 thửa đất hai bên chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D. Nay ông Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông D trả 300.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trịnh Đình D không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm và trình bày: Tại thời điểm giao kết hợp đồng với ông Th, ông Th không yêu cầu ông D cung cấp thông tin, giấy tờ pháp lý đối với 02 thửa đất hai bên chuyển nhượng và ông xác định tại thời điểm giao kết cả 02 thửa đất ông chỉ mới ký đặt cọc với các chủ đất cũ, chưa hoàn thành thủ tục sang tên. Nay ông chỉ đồng ý trả cho ông Th 300.000.000 đồng tiền cọc, không đồng ý trả 600.000.000 đồng tiền bồi thường.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thời hạn thụ lý, giải quyết vụ án; việc cấp tổng đạt văn bản pháp luật và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; không chấp nhận đối với số tiền bồi thường 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Long Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng Ph vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Sơn, bà Phúc.

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

Xét thấy, 02 Hợp đồng đặt cọc đề cùng ngày 25/5/2021 là do Hồ Hữu Th và ông D tự nguyện ký kết. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ do đương sự khai và cung cấp, do Tòa án thu thập, thể hiện:

Nội dung 02 Hợp đồng đặt cọc đề cùng ngày 25/5/2021, ký kết giữa ông Th với ông D liên quan đến thửa đất tọa lạc tại đường sỏi đỏ, xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương; đường sỏi đỏ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đều không thể hiện thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021, liên quan đến thửa đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, không thể hiện thông tin số thửa. Còn Hợp đồng đặt cọc đề cùng ngày 25/5/2021 liên quan thửa đất tọa lạc tại đường sỏi đỏ, xã Th, huyện D, tỉnh Bình Dương có đề thông tin số thửa là 103; tuy nhiên, tại Công văn số 1896/CVVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 15/11/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thông tin, không tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nào trên địa bàn huyện D đối với thửa đất thuộc ô số 04, thửa đất số 204, tờ bản đồ số 103. Mặt khác, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thời điểm giao dịch, ông Dũng là chủ sử dụng hợp pháp của các quyền sử dụng đất nêu trên; còn bị đơn thừa nhận tại thời điểm giao kết cả 02 thửa đất bị đơn chỉ mới ký đặt cọc với các chủ đất cũ, chưa hoàn thành thủ tục sang tên. Điều này cho thấy, khi ông Th và ông D thực hiện giao dịch đặt cọc, ông D chưa có quyền sử dụng đất; hai bên chỉ đến xem xét vị trí đất, không xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa, tờ bản đồ và do ai đứng tên giấy chứng nhận mà tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Do đó, căn cứ vào Điều 116, 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 xét thấy, giao dịch đặt cọc giữa ông Th và ông D đã bị vô hiệu kể từ khi xác lập.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch dân sự. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Theo đó, nguyên đơn, bị đơn xác nhận số tiền đặt cọc hai bên đã giao nhận là 300.000.000 đồng, trong đó 55.000.000 đồng vào ngày 24/4/2021, 200.000.000 đồng vào ngày 28/4/2021; 50.000.000 đồng vào ngày 15/4/2021, tổng cộng là: 300.000.000 đồng, cần buộc ông D trả lại số tiền này cho ông Thọ là phù hợp quy định pháp luật. Đối với số tiền 5.012.100 đồng chuyển khoản trong tổng số tiền 55.012.000 đồng vào ngày 24/4/2021; 5.500 đồng trong tổng số tiền 50.005.500 đồng chuyển khoản vào ngày 15/4/202, là phí giao dịch, nguyên đơn không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông Th đối với ông D liên quan đến số tiền bồi thường 600.000.000 đồng: Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc, ông Th không yêu cầu ông D cung cấp tài liệu, thông tin pháp lý liên quan đến tài sản giao dịch, còn ông D biết ông chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch; do đó, ông Th và ông D đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu nên không thể buộc bên vi phạm phải bồi thường theo thỏa thuận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường với số tiền 600.000.000 đồng của nguyên đơn.

Tuy nhiên, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án ông Th không yêu cầu tính lãi trên số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, vì ông Th yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 600.000.000 đồng – yêu cầu này là lớn hơn yêu cầu tính tiền lãi, nên Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét, buộc ông D có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho ông Th đối với số tiền đặt cọc ông D đã nhận, thời gian tính kể ngày ông Th chuyển khoản cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/3/2023) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, với số tiền lãi là 57.173.165 đồng, trong đó:

Tiền lãi của số tiền 50.000.000 đồng (ông Th chuyển khoản ngày 24/4/2021) là: $50.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng} = 9.545.000 \text{ đồng}$.

Tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng (ông Th chuyển khoản ngày 28/4/2021) là: $200.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 22 \text{ tháng} 26 \text{ ngày} = 37.958.666 \text{ đồng}$

Tiền lãi của số tiền 50.000.000 đồng (ông Th chuyển khoản ngày 15/4/2021) là: $50.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 23 \text{ tháng} 09 \text{ ngày} = 9.669.499 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền đặt cọc, tiền lãi ông D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Thọ là: 357.173.165 đồng.

[3] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với giao dịch dân sự vô hiệu là 300.000 đồng và tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền lãi phải thanh toán với số tiền án phí là. 2.858.658 đồng, tổng cộng là 3.158.658 đồng.

Nguyên đơn phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường 600.000.000 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận với số tiền án phí là: 28.000.000 đồng.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 116, 117, 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 228; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 Hồ Hữu Th đối với bị đơn ông Trịnh Đình D về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”;

Tuyên bố giao dịch đặt cọc tại 02 Hợp đồng đặt cọc đề cùng ngày 25/5/2021 ký kết giữa ông Hồ Hữu Th với ông Trịnh Đình D là vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Đình D có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Hữu Th số tiền 357.173.165 (ba trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi lăm) đồng, trong đó: Tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền lãi là 57.173.165 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Hồ Hữu Th cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trịnh Đình D 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Hữu Th đối với bị đơn ông Trịnh Đình D về số tiền yêu cầu bồi thường là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Đình D phải chịu 3.158.658 (ba triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi tám) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ Hữu Th phải chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 đồng ông Hồ Hữu Thọ đã nộp tại Biên lai thu số: AA/2021/ 0007380 ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Hồ Hữu Th phải nộp tiếp số tiền là: 13.700.000 (mười ba triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Long Thái S, bà Nguyễn Thị Hồng Ph có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết 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 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 thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HSVA;VT.

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

Lê Cẩm Hằng