TÒA 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: 96/2022/DS-ST Ngày 06-9-2022 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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung;

2. Ông Hoàng Minh Tuấn.

- 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, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoài- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số 173/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị N, sinh năm 1988; thường trú: Ấp 4, xã P, huyện V, tỉnh N. Địa chỉ liên lạc: Số 1/4A đường 49, khu phố 6, phường H, Thành phố Đ, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn C, sinh năm: 1996. Thường trú: Xuân T, Bố T, Q. Địa chỉ liên lạc: Số 1/4A đường 49, khu phố 6, phường H, thành phố Đ, Thành phố M, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 25/6/2022).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L; địa chỉ: Số 152 Đ, khu phố 8, phường H, thành phố M, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Trung L, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 152 Đ, khu phố 8, phường H, thành phố M, tỉnh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn C trình bày:

Qua giới thiệu và được Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L (sau đây gọi tắt là Công ty L) đưa đến xem đất, sau đó chị N ký thoả thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc KDC Park View City với Công ty L, hợp đồng không ghi ngày tháng nhưng phiếu thu thể hiện ngày 2/5/2021, do đó các bên thống nhất ngày ký thoả thuận đặt cọc là ngày 2/5/2021. Theo thoả thuận, Công ty Lộc Phát sẽ chuyển nhượng cho chị Nhung diện tích đất tại lô 26 với số tiền 479.000.000 đồng toạ lạc KDC Park View City. Sau đó, qua tìm hiểu chị Nhung được biết Công ty Lộc Phát không có dự án nào tên KDC Park View City. Vì vậy, chị Nhung đã yêu cầu Công ty Lộc Phát cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án nhưng Công ty L vẫn không thực hiện, Công ty L chỉ cung cấp một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những lô đất nền tại tỉnh P, không có cơ sở pháp lý chứng minh. Do đó, chị N yêu cầu Công ty L trả lại tiền đặt cọc vì Công ty L bán đất của cá nhân đã được tách thửa, không phải đất dự án như Công ty L đã giới thiệu nhưng Công ty L không trả. Vì vậy, chị N khởi kiện yêu cầu Công ty L trả cho chị N số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng 100.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Trần Trung L trình bày: Thống nhất với chị N về việc chị N và Công ty L ký thoả thuận đặt cọc, theo đó, Công ty L sẽ chuyển nhượng cho chị N diện tích đất tại lô 26 với số tiền 479.000.000 đồng, đất toạ lạc KDC Park View City (cụ thể là thửa đất số 147, tờ bản đồ số 45, diện tích 264,5m^2 toạ lạc thôn P, xã T, huyện R, tỉnh P). Công ty L đã nhận của chị N số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 2/5/2021. Chị N đã có mặt tại vị trí đất cần mua, xem xét hiện trạng, khảo sát thực tế nên mới tiến hành đặt cọc nhưng do chị N không thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng trong việc thanh toán đợt 2 theo quy định tại mục IV.2 của thoả thuận, là lỗi của chị N và xem như chị N đơn phương chấm dứt hợp đồng. Chị N cho rằng phiếu thu ghi dự án X trong khi đất thoả thuận chuyển nhượng ở nơi khác là không đúng vì chị N đã trực tiếp xem đất, việc ghi tên sai trong phiếu thu là do nhầm lẫn. Công ty L đã gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N xem nhưng chị N cho rằng đây là đất của cá nhân được tách thửa, không phải đất dự án như Công ty L đã giới thiệu. Do đó, Công ty L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Khi ký thỏa thuận đặt cọc giữa chị N và Công ty L, Công ty L không cung cấp đầy đủ các thông tin thửa đất chuyển nhượng cho chị N biết và ngược lại chị N là người nhận chuyển nhượng lại không yêu cầu Công ty cung cấp rõ thông tin diện tích đất sẽ chuyển nhượng cho chị N dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự. Lỗi được xác định của cả hai bên đương sự nên không phải bồi thường. Theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi

phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, chị N yêu cầu Công ty L trả lại số tiền 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu phạt cọc, do lỗi xác đinh là của cả hai bên nên không có chấp nhận yêu cầu về việc phạt cọc của chị N. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung:

[1.1] Qúa trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định giữa chị N và Công ty L ký thoả thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc KDC Park View City (không ghi ngày tháng năm), theo thoả thuận Công ty L sẽ chuyển nhượng cho chị N một phần đất tại lô 26 với số tiền 479.000.000 đồng toạ lạc KDC Park View City. Ngày 02/5/2021, chị N đã đặt cọc cho Công ty L số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 2/5/2021. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định ngoài thoả thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc KDC Park View City nguyên đơn đang khởi kiện thì giữa nguyên và bị đơn không còn ký với nhau thoả thuận đặt cọc nào khác. Tuy thoả thuận đặt cọc nói trên không ghi ngày tháng năm nhưng căn cứ vào phiếu thu ngày 2/5/2021 và lời thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định thoả thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc KDC Park View City giữa nguyên và bị đơn ký ngày 2/5/2021.

[1.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Thoả thuận đặt cọc ngày 02/5/2021 các bên không thoả thuận diện tích đất, thửa đất và vị trí đất cụ thể thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai và không thoả thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, thoả thuận đặt cọc giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 123 và Điều 408 Bộ Luật Dân sự.

[1.3] Theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Công ty L đã nhận của chị N số tiền cọc 50.000.000 đồng, vì vậy, chị N yêu cầu Công ty L phải trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Lời trình bày của bị đơn cho rằng nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng nên không đồng ý trả tiền cọc là không có cơ sở.

[1.4] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng: Khi ký thỏa thuận đặt cọc Công ty L không cung cấp đầy đủ các thông tin thửa đất chuyển nhượng cho chị N biết và chị N là người nhận chuyển nhượng không yêu cầu Công ty cung cấp rõ

thông tin diện tích sẽ chuyển nhượng cho chị N trước khi ký thoả thuận đặt cọc. Như vậy, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên nên không đặt ra vấn đề phạt cọc và bồi thường thiệt hại. Do hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên chị N yêu cầu bị đơn 50.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M là có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị N đối với bị đơn Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên thoả thuận đặt cọc ngày 02/5/2021 giữa chị Trần Thị N với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L phải trả cho chị Trần Thị N số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị N đối với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L về việc yêu cầu Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L trả 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần thương mại dịch vụ địa ốc L phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Chị Trần Thị N phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng), được khấu trừ 1.550.000 đồng (một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001218, ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B. Chị Trần Thị N còn phải nộp tiếp 950.000 đồng.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:
- Các đương sự ;
- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lại Thị Ngọc Liên