

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2019/DS-ST.

Ngày 29-5-2019.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Duyên.

Các Hội thẩm nhân nhân:

Bà Phan Thị Ngọc Mai;

Ông Kim Niệm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Đình Phụng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2018/TLST-DS ngày 28/6/2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: 134, ấp 5, xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ: 322/14, đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 551/6, đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 6, xã A, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; ông H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Lê Huy T, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; ông T có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Lưu Văn H trình bày:

Ngày 05/4/2018, ông H có ký giấy thỏa thuận đặt cọc với ông Nguyễn Xuân D để đảm bảo cho việc mua phần đất có diện tích 1.180m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương được UBND huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ giao khi các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày từ ngày 05/4/2018 đến ngày 05/5/2018, ông D sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ra công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2018 ông D chưa hoàn tất được các thủ tục nên hai bên thỏa thuận lại đến ngày 18/5/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 18/5/2018, ông D vẫn không hoàn tất được các thủ tục để các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ông H đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông D vẫn không hợp tác. Nay, ông H yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 05/4/2018 giữa ông H và ông D, buộc ông D trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H. Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu phạt cọc nhưng tại phiên tòa ông H xin rút yêu cầu phạt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân D trình bày: Ngày 05/4/2018, ông D và ông H có ký giấy thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.180m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ giao khi các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày từ ngày 05/4/2018 đến ngày 05/5/2018 ông D sẽ hoàn tất thủ tục để ra công chứng hợp

đồng. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2018, ông D chưa ra được trích lục nên các bên hẹn lại đến ngày 08/5/2018 và sau đó đến ngày 18/5/2018. Tuy nhiên, đến ngày 17/5/2018, bà H1 gọi điện thoại cho ông D thông tin là bận việc không thể ra công chứng ngày 18/5/2018 nên ông D hẹn với ông H đến ngày 20/5/2018 và ông H đồng ý nhưng sau đó ngày 18/5/2018 ông H điện thoại báo ông D và bà H1 phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng; ngày 20/5/2018, bà H1 và ông D ra văn phòng công chứng thì ông D gọi điện thoại cho ông H thì ông H nói nhường lại cho ông Lê Văn C, ông D gọi cho ông Lê Văn C thì ông C nói bỏ nên ông D không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Đến 15 giờ ngày 20/5/2018, ông H gọi điện báo ông D ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông D nói là để ông D gọi cho chủ đất để thương lượng nhưng sau đó ông H lại gọi điện báo đưa lại tiền không chuyển nhượng nữa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 11 năm 2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 là người được UBND huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Bà H1 có ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất nêu trên với ông Nguyễn Xuân D với giá 1.200.000.000 đồng, ông D đặt cọc trước 70.000.000 đồng, số tiền còn lại sau 02 tháng kể từ ngày 21/3/2018, ông D phải thanh toán cho bà H1. Tuy nhiên, hết thời hạn trên, ông D không đủ tiền nên ông D mất tiền cọc. Bà H1 không có ủy quyền cho ông D trong việc mua bán đất với người khác và chỉ biết ký hợp đồng đặt cọc với ông D và mua bán thửa đất trên với ông D.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 10 năm 2018 người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Vào khoảng tháng 5 (không nhớ ngày) khoảng 10 giờ, ông H2 có đến nhà ông B, ông D là anh trai của ông B qua nhà ông B và có gọi điện thoại cho một người nhưng ông H2 không xác định được đó là ai và các bên nói chuyện như sau: Ông D điện thoại “bữa nay người ta lên công chứng, tình hình thế nào”, bên kia đáp lại “bỏ không lấy nữa”. Ngoài ra, ông H2 không biết gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 11 năm 2018 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lê Văn C trình bày: Ngày 20 tháng 5 năm 2018, buổi sáng ông D có gọi điện cho ông C thì ông C nói có gì gọi cho ông H, vì việc chuyển nhượng thửa số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T chỉ có ông H và ông D. Sau đó, ông C nghe ông H nói là ông H điện thoại cho ông D nói ra văn phòng công chứng nhưng ông D không đồng ý. Ngoài ra, ông C không biết gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 4 năm 2019, người làm chứng ông Lê Huy T trình bày: Ông T là người môi giới cho các bên nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, khi ông D ký hợp đồng đặt cọc với ông H thì thửa đất nêu trên vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H1, theo ông T về mặt pháp lý thì việc đặt cọc giữa ông H và ông D là chưa đúng vì thời điểm đó đất vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu có trong hồ sơ có thể xác định được việc không thực hiện được hợp đồng lỗi chính là của ông Nguyễn Xuân D nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phạt cọc thì nguyên đơn đã rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu nêu trên của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, người làm chứng ông Nguyễn Văn H2, ông Lê Huy T có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Tòa án căn cứ theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện cư trú tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ngày 05/4/2018, ông H có ký giấy thỏa thuận đặt cọc với ông Nguyễn Xuân D để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.180m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương được UBND huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1.

[4] Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ giao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày từ ngày 05/4/2018 đến ngày 05/5/2018 ông D sẽ hoàn tất các thủ tục để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2018 ông D chưa hoàn tất được thủ tục nên hai bên thỏa thuận đến ngày 18/5/2018, đến hạn nêu trên ông D vẫn không hoàn tất được thủ tục để công chứng. Ông H đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông D vẫn không đủ các thủ tục để tiến hành công chứng.

[5] Ông H yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc giữa ông H và ông D, buộc ông D trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H. Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu phạt cọc, tại thời điểm xét xử ông H xin rút yêu cầu phạt cọc.

[6] Ông D cho rằng lỗi là của ông H đã từ bỏ việc chuyển nhượng thửa đất nên ông D không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng; do vậy, ông D không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông H.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy, “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 05/4/2018 (BL 04) được ký giữa ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Văn H, nội dung ông D chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương cho ông Lưu Văn H. Ông D cho rằng ông H từ bỏ việc chuyển nhượng nên ông D không có lỗi nên ông D không trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, thửa đất trên được UBND huyện Phú Giáo cấp cho bà Nguyễn Thị H1 (BL 02), tại thời điểm ông H và ông D ký hợp đồng đặt cọc và cho đến thời điểm xét xử thì thửa đất vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà H1. Bà H1 cũng không có văn bản ủy quyền hợp pháp cho ông D trong việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác (BL 20). Theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai thì thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất là từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông D ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H trong khi thửa đất không thuộc quyền sử dụng của ông D là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 05/4/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Điều này cũng phù hợp với lời

khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2, ông Lê Văn C và ông Lê Huy T.

[8] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông D có trách nhiệm trả lại cho ông H tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[9] Tại đơn khởi kiện, ông H có yêu cầu phạt cọc nhưng quá trình giải quyết vụ án ông H đã xin rút yêu cầu trên, việc xin rút yêu cầu là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc.

[10] Quá trình giải quyết vụ án thể hiện ông D có ký hợp đồng đặt cọc với bà H1 nhưng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[11] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tại phiên tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[12] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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, các Điều 147, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt tiền đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân D.

Tuyên “Giấy thỏa thuận đặt cọc” ngày 05/4/2018 được ký giữa ông Lưu Văn H và ông Nguyễn Xuân D vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân D phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông Lưu Văn H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu các bên không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Văn H không phải nộp và được nhận lại số tiền 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007493, ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo. Ông Nguyễn Xuân D phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Trần Hữu Duyên