

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 95/2023/DS-ST

Ngày: 23-8-2023

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 BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lương Thanh Nhàn;

Ông Lê Văn Đăng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2023/TLST-DS ngày 22/02/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXXST-DS ngày 06/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐHPT-ST ngày 31/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐHPT-ST ngày 09/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đắc T, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố BĐ, phường HL, thị xã BC, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố AL, phường HL, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 09/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Ông Nguyễn Đắc T trình bày:

Ngày 04/01/2022, Ông T và Bà C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung hợp đồng, Bà C chuyển nhượng cho Ông T diện tích 1404m² (chiều ngang 12m, chiều dài 117m) trong tổng diện tích 3118m² thuộc thửa đất 68, tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN304171 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 18/9/2008, cập nhật chỉnh lý ngày 27/12/2014 cho Bà C; giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 Đồng; phương thức thanh toán: lần 1 ngày 04/01/2022, giao số tiền 1.000.000.000 Đồng, lần 2 ngày 10/5/2022 giao số tiền 3.100.000.000 Đồng, lần 3 trong vòng 150 ngày từ ngày 04/01/2022 đến ngày 10/5/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng Ông T sẽ thanh toán cho Bà C 3.100.000.000 Đồng, Bà C bao tách thửa và hỗ trợ lên thổ cư, Ông T chịu tiền thổ cư, trong thời gian nêu trên nếu chưa hoàn thành thì các bên ngồi lại bàn bạc kéo dài thời gian. Tại thời điểm đặt cọc ngày 04/01/2022, Ông T đã giao số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng cho Bà C.

Đến ngày 02/7/2022, Bà C chưa thực hiện được việc tách thửa nên các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022, Bà C đã trả lại Ông T số tiền 1.000.000.000 đồng và bồi thường 1.000.000.000 Đồng, tại thời điểm hủy hợp đồng đặt cọc, Bà C chỉ giao số tiền 1.000.000.000 Đồng và nợ lại 1.000.000.000 Đồng tiền bồi thường.

Cũng vào ngày 02/7/2022, Ông T (bên B) và Bà C (bên A) tiếp tục ký lại hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 1404m² (chiều ngang 12m, chiều dài 117m) trong tổng diện tích 3118m² thuộc thửa đất 68, tờ bản đồ số 11; giá chuyển nhượng 4.100.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Lần 1 ngày 02/7/2022, số tiền 1.000.000.000 Đồng, lần 2 ngày 02/11/2022 giao số tiền 3.100.000.000 đồng, lần 3 trong vòng 120 ngày kể từ ngày 02/7/2022 đến ngày 02/11/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B sẽ thanh toán cho bên A 3.100.000.000 đồng; Bên B giữ lại của bên A số tiền: Sau khi bên A hoàn thiện hồ sơ bên B sẽ thanh toán đủ 4.100.000.000 đồng; các điều khoản thỏa thuận khác: Số tiền 1.000.000.000 đồng này là số tiền bên A tạm đền cọc cho bên B do bên A sai hợp đồng đặt cọc 02 bên ký ngày 04/01/2022. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận nếu bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về tách thửa đất, thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải trả lại tiền đặt cọc và không phải bồi thường, nếu bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận thì sẽ mất cọc.

Do Bà C chưa thanh toán số tiền 1.000.000.000 Đồng bồi thường do hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 nên tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 hai bên thống nhất Ông T không đưa tiền mà căn trừ số tiền 1.000.000.000 Đồng Bà C chưa thanh toán, nếu trong thời hạn 120 ngày Bà C thực hiện đủ thủ tục tách thửa ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ông T sẽ bỏ tiền bồi thường 1.000.000.000 Đồng và trả đủ số tiền 4.100.000.000 Đồng nên mới có điều khoản thỏa thuận tại lần 3 phương thức thanh toán.

Hết thời hạn 102 ngày, Bà C không thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng nhưng không trả số tiền 1.000.000.000 đồng. Do vậy, Ông T

khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 và buộc Bà C thanh toán số tiền đặt cọc 1.000.000.000 Đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 cho đến nay, Ông T đã kết hôn với bà vũ Thị Duyên, sinh năm 1992. Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với Bà C thì bà Duyên không biết vì Ông T tự kinh doanh riêng, tài sản là của riêng Ông T nên không liên quan đến bà Duyên.

Do đó, Ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 và yêu cầu Bà Trần Thị C hoàn trả tôi số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000 VND (Một tỷ đồng).

Ngày 16/6/2023, Ông T khởi kiện bổ sung:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 4 tháng 1 năm 2022;
- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 7 năm 2022 do tại các thời điểm Bà C nhận cọc Bà C không phải chủ sở hữu lô đất trên;
- Yêu cầu Bà Trần Thị C hoàn trả Ông T số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000 VND (Một tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 7 năm 2022.

Về mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 có viết giấy cam kết là do Ông T không muốn phạt cọc mà muốn Bà C thực hiện việc chuyển nhượng đất mà tạm thời chuyển tiền 1.000.000.000 Đồng phạt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 qua hợp đồng ngày 02/7/2022 vì Ông T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Về việc điện thoại và tin nhắn Ông T không nhận được cuộc gọi, tin nhắn từ Bà C.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn Bà Trần Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà C là Ông Nguyễn Thành Tr trình bày:

Ông Tr thống nhất với lời trình bày của Ông T về hợp đồng đã ký ngày 04/01/2022 giữa Bà C và Ông T, diện tích, thửa đất và giá chuyển nhượng.

Về số tiền đặt cọc 1.000.000.000 Đồng: Do chưa thực hiện được thủ tục tách thửa đất nên Bà C và Ông T thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022, Bà C hoàn trả tiền đặt cọc 1.000.000.000 Đồng cho Ông T, ngày 02/7/2022 Bà C trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 Đồng cho Ông T, Ông T đã nhận đủ. Không có việc Bà C bồi thường 1.000.000.000 Đồng cho Ông T do hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 mà nguyên đơn trình bày: Theo hồ sơ mà Ông Tr chụp thể hiện ngoài hợp đồng ngày 01/4/2022 thì có 01 hợp đồng không ghi ngày chứ không có hợp đồng ngày 02/7/2022: Bà C xác định Bà C không biết chữ nhưng thông nhất chữ ký “Châu” và chữ viết “Trần Thị Châu” tại phần Bên A (ký, ghi rõ họ tên) trong hợp đồng đặt cọc không ghi ngày là của Bà C, Bà C chỉ ký giấy thỏa thuận trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 Đồng cho Ông T chứ không có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng tiếp cho

Ông T diện tích 1404m² (chiều ngang 12m, chiều dài 117m) trong tổng diện tích 3118m² thuộc thửa đất 68, tờ bản đồ số 11; giá chuyển nhượng 4.100.000.000 Đồng.

Tuy nhiên, mặt sau hợp đồng đặt cọc không ghi ngày có ghi nội dung cam kết nên theo Ông Tr đã có hợp đồng đặt cọc thì không thể có giấy cam kết kèm theo.

Ngoài ra, tháng 11, 12/2022, Bà C cũng có điện thoại, nhắn tin cho Ông T sau khi đã hoàn thành các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng để tiến hành chuyển nhượng đất nhưng Ông T không nghe điện thoại cùng không trả lời tin nhắn.

Tại bản tự khai của những người làm chứng nhất là của ông Quý người ký vào hợp đồng đặt cọc không ghi ngày cũng trình bày chỉ ký chứ không đọc nội dung hợp đồng.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bỏ của Ông T, Bà C không đồng ý.

Bà C xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc từ ngày 04/01/2022 cho đến nay, Bà C độc thân, tài sản chuyển nhượng là tài sản riêng của Bà C.

Tại phiên tòa:

Các đương sự giữ nguyên các ý kiến đã trình bày như trên;

Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, đối với yêu cầu buộc Bà C trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền đặt cọc nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 28 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Hợp đồng đặt cọc được xác lập tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát; phần đất các bên chuyển nhượng tọa lạc tại: Phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, các đương sự cung cấp thêm thông tin về người đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 11 tại thời điểm Bà C và Ông T ký hợp đồng đặt cọc là bà Lê Ngọc Hiền.

Tòa án đã gửi giấy triệu tập bà Hiền, bà Hiền đã có bản tự khai và xin vắng mặt. Theo nội dung bản tự khai, bà Hiền xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 là của Bà C, Bà C góp vốn vào Công ty của mẹ bà Hiền là bà Nguyễn Thị Thương, hết thời gian góp vốn nên giữa Bà C và bà Hiền đã thanh lý hợp đồng góp vốn, hiện tại bà Hiền không còn liên quan gì đến thửa đất vì bà Hiền chỉ đứng tên giùm nên không ảnh hưởng đến việc mua bán của các bên..

Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ khởi kiện của Bà C đối với bà Nguyễn Thị Thương tại TAND thị xã Bến Cát liên quan đến thửa đất 68, tờ bản đồ số 11 và được TAND thị xã Bến Cát thụ lý số 195/2021/TLST-DS ngày 18/11/2021. Ngày 26/10/2022, TAND thị xã Bến Cát ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 147/2022/QĐST-DS với lý do nguyên đơn là Bà C rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tòa án đã gửi giấy triệu tập bà Thương để làm việc nhưng bà Thương không đến Tòa án theo thời gian đã ấn định cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến liên quan đến thửa đất 68, tờ bản đồ số 11.

Theo hồ sơ khởi kiện của Bà C thể hiện: Ngày 20/12/2019, Bà C và bà Thương có ký Giấy cam kết, theo đó Bà C đồng ý cho bà Thương mượn thửa đất 68, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN304171 do UBND huyện Bến Cát cấp cho ông Trần Văn Phi, cập nhật chỉnh lý ngày 27/12/2014 cho Bà Trần Thị C để vay vốn ngân hàng, thời gian mượn là 13 tháng từ ngày 20/12/2019 đến ngày 20/01/2021, bà Thương không được quyền bán đất của Bà C.

Ngày 19/12/2019, bà Thương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hiền đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN304171 do UBND huyện Bến Cát cấp cho ông Trần Văn Phi, cập nhật chỉnh lý ngày 27/12/2014 cho Bà Trần Thị C. Ngày 26/12/2019, bà Hiền được cập nhật chỉnh lý sang tên bà Hiền và bà Hiền đem thế chấp tại Ngân hàng.

Ngày 26/10/2022, bà Hiền ký Hợp đồng ủy quyền cho Bà C đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN304171 do UBND huyện Bến Cát cấp cho ông Trần Văn Phi, cập nhật chỉnh lý ngày 27/12/2014 cho Bà Trần Thị C, cập nhật chỉnh lý sang tên bà Hiền ngày 26/12/2019.

Xét thấy, Ông T khởi kiện Bà C tranh chấp hợp đồng đặt cọc thửa đất số 68, yêu cầu Bà C trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc; tranh chấp giữa Ông T và Bà C không liên quan hay ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Thương và bà Hiền (tại bản tự khai bà Hiền cũng đã xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 là của Bà C) nên Tòa án không đưa bà Hiền và bà Thương vào tham gia tố tụng.

[3.2.] Ông T và bà Vũ Thị Duyên xác định: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 cho đến nay, Ông T đã kết hôn với bà Vũ Thị Duyên. Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với Bà C thì bà Duyên không biết vì Ông T tự kinh doanh riêng, tài sản là của riêng Ông T nên không liên quan đến bà Duyên. Do đó, Tòa án không đưa bà Duyên vào tham gia tố tụng.

[4] Về chứng cứ

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ; không có ý kiến, thống nhất và đồng ý sử dụng chứng cứ các đương sự đã cung cấp cho Tòa án và chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng theo biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ ngày 06/7/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn cung cấp Vi bằng số 339 ngày 06/7/2023, hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2022; Tòa án thu thập thêm hồ sơ khởi kiện của Bà C đối với bà Nguyễn Thị Thương tại TAND thị xã Bến Cát liên quan đến thửa đất 68, tờ bản đồ số 11. Tòa án đã cho các đương sự tiếp cận các tài liệu chứng cứ nêu trên. Các đương sự không có ý kiến gì thêm.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Đối với hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất giữa các bên có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 và thống nhất việc thỏa thuận hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022, theo đó bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc.

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn xác định đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ bị đơn nên không buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[5.2] Đối với Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 02/7/2022:

Nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022. Bị đơn cho rằng không có ký nhưng thống nhất chữ ký “Châu” và chữ viết “Trần Thị Châu” tại phần Bên A (ký, ghi rõ họ tên) trong hợp đồng là của Bà C. Do đó, có căn cứ xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ 11.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022, giữa hai bên thỏa thuận thời hạn công chứng hợp đồng là 120 ngày kể từ ngày 02/7/2022 đến ngày 02/11/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm đã thỏa thuận, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng hết thời hạn 120 ngày nhưng bị đơn không thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/1/2022 và 02/7/2022, nguyên đơn chỉ xem bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có yêu cầu Bà C cung cấp hồ sơ pháp lý, thủ tục tách thửa nhưng nguyên đơn biết thửa đất 68 chỉ có thể tách thửa trong trường hợp nhận thừa kế, còn chuyển nhượng thì không thể tách thửa. Như vậy, nguyên đơn biết rõ thửa đất không thể tách thửa nhưng vẫn tham gia ký hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn cho rằng không ký hợp đồng 02/7/2022 nhưng lại trình bày sau khi hoàn thành các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng để tiến hành chuyển nhượng đất có gọi điện thoại, nhắn tin cho nguyên đơn để nguyên đơn cung cấp giấy tờ để thực hiện việc tách thửa nhưng nguyên đơn không nghe điện thoại cũng không trả lời tin nhắn đều này được thể hiện tại Vi bằng số 339 ngày 31/7/2023. Tuy nhiên, bị đơn cũng không cung cấp được hồ sơ thực hiện việc tách thửa.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 vì cho rằng thời điểm Bà C ký hợp đồng đặt cọc Bà C không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất là không phù hợp vì theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản người mua có quyền yêu cầu người bán cung cấp hồ sơ pháp lý của thửa đất.

Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, thửa đất không thể tách thửa nhưng vẫn thực hiện giao dịch nên hợp đồng đặt cọc mà các bên ký là vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Xét số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng:

Tại phần phương thức và điều kiện thanh toán: Lần 1 ngày 2/7/2022 số tiền 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định lần 1 là số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định không có giao số tiền đặt cọc cho bị đơn vì khi các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/01/2022, theo đó bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường 1.000.000.000 đồng nhưng bị đơn chỉ giao số tiền 1.000.000.000 đồng và nợ lại 1.000.000.000 đồng tiền bồi thường. Do đó, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 và Giấy cam kết được viết mặt sau hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng nguyên đơn không đưa mà cần trừ số tiền 1.000.000.000 đồng bị đơn chưa bồi thường đều này được thể hiện tại Vi bằng số 262 ngày 09/6/2023 và có người làm chứng là ông Hồ Văn Quang cũng là người ghi âm, ghi hình việc thỏa thuận đặt cọc ngày 02/7/2022. Tuy nhiên, việc ghi âm, ghi hình không thể hiện Bà C đồng ý phạt cọc cho hợp đồng ngày 04/01/2022.

Bị đơn trình bày: Không có việc bồi thường 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn do hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022. Bị đơn cũng không nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ nguyên đơn đặt cọc cho Hợp đồng ngày 02/7/2022.

Nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định giữa các bên không có giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc. Như vậy, các bên tham gia ký kết hợp đồng

đặt cọc nhưng lại không thực hiện việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc là chưa phù hợp với quy định khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ông T được chấp nhận một phần nên Bà C phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 0/12/2016 quy định về tố tụng dân sự, để giải quyết vụ việc, tuyên án như sau:

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 giữa Ông Nguyễn Đắc T và Bà Trần Thị C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Đắc T với bị đơn Bà Trần Thị C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2022 giữa Ông Nguyễn Đắc T với bị đơn Bà Trần Thị C là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Đắc T về việc buộc bị đơn Bà Trần Thị C thanh toán số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

4 Về án phí:

Ông Nguyễn Đắc T không phải chịu. Hoàn trả cho Ông T số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0001768 ngày 17/02/2023 và số AA/2021/0011426 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Lại Thị Ngọc Bích

