TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 55/2019/DS-ST Ngày 27-9-2019 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 DĨ AN, 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 Thu Vân;

2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân th ị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số138/2019/TLST-DS ngày 18/4/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2019/QĐXXST-DS ngày 12/8/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số 175 Lê Văn V, khu phố 4, phường P, quận 9, Thành phố M. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Phan Thanh D, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 3B/50 khu phố M2, phường A, thị xã D, tỉnh B. Vắng mặt.

2. Chị Huỳnh Thị Hồng O, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 43/27, tổ 27 khu phố Đ, phường A, thị xã D, tỉnh Bình D. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Ngày 01/9/2018, ông Đoàn Văn Đ với anh Phan Thanh D và chị Huỳnh Thị Hồng O thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 32m^2 tọa lạc số 43/27 khu phố Đ, phường A, thị xã D, tỉnh B, nhà đất chưa được cấp quyền sở hữu nhưng có đơn xác nhận chỗ ở hợp pháp của UBND phường D ngày 26/10/2011. Nguồn gốc nhà đất anh D, chị O nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn H theo giấy mua bán sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2011, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, giá chuyển nhượng 650.000.000đồng. Trong ngày 01/9/2018, ông Đ đã đặt cọc cho anh D, chị O 600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 01/9/2018, ông Đức và anh D, chị O ký hợp đồng đặt cọc, nội dung: Ông Đ đặt cọc cho anh D, chị O 600.000.000 đồng vào ngày 01/9/2018 và giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại vào ngày 01/12/2018 để nhằm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Đ, tuy nhiên kể từ ngày nhận tiền đặt cọc đến nay anh D và chị O không thực hiện theo thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2019, ông Đ khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 01/9/2018 đồng thời hoàn tất việc chuyển giao căn nhà cho ông Đ. Ngày 14/6/2019, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông Đyêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2018 và buộc anh D, chị O phải có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền 600.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn anh Phan Thanh D và chị Huỳnh Thị Hồng O đã được Toà án thông báo tham gia tố tụng, tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy căn cứ Điều 2228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, 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 Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Tại đơn khởi kiện ngày 09/4/2019, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hoàn tất việc giao nhà nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/6/2019 , nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc đã nhận, không yêu cầu phạt cọc và không tính lãi suất, vì vậy Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng P là vợ của ông Đoàn Văn Đ. Qúa trình tố tụng, bà P xác định không liên quan gì đến số tiền ông Đ đã đặt cọc cho anh D và chị O, đồng thời bà P đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án không đưa bà P vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn anh Phan Thanh D và chị Huỳnh Thị Hồng O đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng các bị đơn vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung: Vào ngày 01/9/2018, ông Đoàn Văn Đ với anh Phan Thanh D và chị Huỳnh Thị Hồng O ký hợp đồng đặt cọc, đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng là căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 32m^2 tọa lạc số 43/27, tổ 27 khu phố Đ, phường A, thị xã D, tỉnh B, nhà đất trên anh D, chị O chưa được cấp quyền sở hữu. Nguồn gốc nhà đất do anh D, chị O nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Bùi Văn H theo giấy mua bán sang nhượng nhà đất ngày 21/10/2011, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Để làm tin, ông Đ đã đặt cọc cho anh D, chị O 600.000.000 đồng. Theo Điều 4 của hợp đồng thì nếu như anh D, chị O không chuyển nhượng thì sẽ trả gấp đôi tiền cọc cho ông Đ.

[4] Xét giao dịch đặt cọc trên thấy rằng: Tại thời điểm ông Đ, anh D, chị O ký hợp đồng đặt cọc thì anh D, chị O không phải là chủ sử dụng đất vì anh D, chị O chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nên anh D, chị O không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Bản thân ông Đ cũng đã biết tình trạng pháp lý nhà đất nói trên. Như vậy, ông Đ và anh D, chị O đang thực hiện một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do giao dịch bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do các bên đều có

lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 228, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn anh Phan Thanh D và chị Huỳnh Thị Hồng O.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2018 giữa ông Đoàn Văn Đ với chị Huỳnh Thị Hồng O và anh Phan Thanh D.

2. Buộc chị Huỳnh Thị Hồng O và anh Phan Thanh D có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xongtất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Huỳnh Thị Hồng O và anh Phan Thanh Da phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông Đoàn Văn Đsố tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028429 ngày 18/4/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã D.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt 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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TX Dĩ An;
- Chi cục THADS TX Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lại Thị Ngọc Liên