TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2022/DS-ST
Ngày: 29-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Thành Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;

2. Ông Tống Văn Tâm.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Vũ Thị Thuyến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Ô85 DC23 khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: Căn số 10 Lốc D5 đường Đ4, khu phố 1, phường Vĩnh T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Cao C, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: số 14 đường Y, phường N, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Đức Nguyên H, sinh năm 1999; địa chỉ: số 19/107 đường D, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Giấy ủy quyền ngày 29/11/2022), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2021 và lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn M trình bày:

Ngày 15/12/2020, ông M ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" với ông Trần Cao C để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 167,5m^2 thuộc Block D28, Ô54 thuộc dự

án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất là 8.100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất nội dung ông M đặt cọc lần 1 cho ông C số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 15/12/2020, đặt cọc lần 2 số tiền là 2.000.000.000 đồng vào ngày 15/01/2021 và lần 3 là 5.600.000.000 đồng khi ông C sang tên chủ sở hửu nhà và đất nêu trên cho ông M, nhưng tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày 15/12/2020. Căn cứ thỏa thuận thì ngày 15/12/2020 ông M đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, ngày 15/01/2021 đặt cọc tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng ông M đã đặt cọc cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 05/04/2021 đã quá thời hạn 03 tháng nhưng ông C vẫn chưa sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông M mặc dù ông M đã nhiều lần yêu cầu ông C thực hiện. Khi gặp trực tiếp thì ông C trả lời không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông M không đồng ý vì ông C đã vi phạm hợp đồng mà cụ thể là khi thấy giá nhà đất lên cao nên tự ý bẻ cọc để bảo lưu khối tài sản hoặc để sang nhượng cho người khác với giá cao hơn.

Theo nội dung hợp đồng đặt ngày 15/12/2020, nếu ông C vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận, tương đương với số tiền 2.500.000.000 đồng chứ không phải là 500.000.000 đồng. Đến nay ông C mới trả cho ông M số tiền 3.000.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Nhận thấy, quyền và lợi ích bị xâm phạm nên nguyên đơn ông Trần Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng đặt cọc giữ ông Trần Văn M với ông Trần Cao C lập ngày 15/12/2020 và buộc ông Trần Cao C phải thanh toán cho ông M số tiền phạt cọc còn thiếu do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Đức Nguyên H trình bày:

Ngày 15/12/2020, ông C và ông M ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà). Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông C sang nhượng hợp đồng mua bán nhà diện tích 167,2m^2 thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 8.100.000.000 đồng, hình thức thanh toán theo từng đợt. Thực hiện hợp đồng, ông M đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 15/12/2020. Ngày 15/01/2021, ông M chuyển khoản cho ông C số tiền 2.000.000.000 đồng (đây tiền ông M nhận chuyển nhượng chứ không phải tiền đặt cọc cho ông C). Sau đó, các bên đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông C đã giao trả lại cho ông M số tiền 2.500.000.000 đồng và trả tiền phạt cọc cho ông M là 500.000.000 đồng. Ông M và ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2020 là do sau 03 tháng kể ngày 15/12/2020, ông C chưa được Công ty liên doanh T bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 167,2m^2 nêu trên.

Tại thời điểm ngày 15 tháng 12 năm 2020, diện tích đất 167,2m^2 và nhà thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại

phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và ông M biết rõ việc ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Về mặt pháp lý ông Trần Cao C chưa được phép thực hiện các quyền đối với diện tích đất 167,2m^2 và nhà thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vì chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc với ông M là không đúng về mặt chủ thể. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa ông C với ông M bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 12 năm 2020 vô hiệu nhưng do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn M với ông Trần Cao C lập ngày 15/12/2020 của nguyên đơn là yêu cầu có phạm vi lớn, bao hàm cả giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bị đơn không cần phải nộp đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Ông C đã trả cho ông M số tiền 2.500.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 05/4/2021.

Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án tại phiên toà sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do việc bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn trong khi chưa đảm bảo các điều kiện về chủ sở hữu tài sản là không đúng quy định của pháp luật nên "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" ngày 15/12/2020 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi phải bồi thường. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thuộc về cả hai bên đương sự, nguyên đơn và bị đơn đều biết về tình trạng tài sản trước khi tiến hành giao dịch nhưng vẫn xác lập giao dịch trên nên nếu có thiệt hại xảy ra thì mỗi bên chịu 50% thiệt hại phát sinh. Nguyên đơn đã nhận lại số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và được bị đơn bồi thường thêm 500.000.000 đồng vào ngày 05/4/20221, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 131 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" ngày 15/12/2020; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng.

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất và nhà ở tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Như vậy, khi giải quyết vụ án cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc và hồ sơ pháp lý của thửa đất. Do vậy, để việc xác minh, thu thập chứng cứ được thuận lợi thì Tòa án nơi có bất động sản sẽ có thẩm quyền giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

[2] Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn M với ông Trần Cao C lập ngày 15/12/2020 và buộc ông Trần Cao C phải thanh toán cho ông Trần Văn M số tiền phạt cọc còn thiếu do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các đương sự đều thừa nhận vào ngày 15/12/2020, ông Trần Văn M và ông Trần Cao C ký kết "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)". Theo nội dung của hợp đồng thì ngày 15/12/2020 ông M đặt cọc 500.000.000 đồng, ngày 15/01/2021 đặt cọc 2.000.000.000 đồng và lần 3 là 5.600.000.000 đồng khi ông C sang tên chủ sở hữu nhà và đất nêu trên cho ông M, nhưng tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày 15/01/2020.

Ông Trần Văn M đã đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích 167,2m^2 thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 2.500.000.000 đồng. Như vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Theo kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện: Đến ngày 16/12/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty liên doanh T cho cá nhân đối với thửa đất thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Các đương sự đều xác định quyền sử dụng đất nêu trên tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc và đến thời điểm hiện nay chưa cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Cao C.

[2.3] Xét giao dịch đặt cọc nêu trên, thấy rằng: Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2020 thì ông Trần Cao C chưa được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 167,2m^2 thuộc Block D28, Ô54, thuộc dự án khu nhà ở Suncasa Central - giai đoạn 1 của Vsip tại phường V, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đó, về mặt pháp lý ông Trần Cao C chưa được phép thực hiện các quyền đối với diện tích đất 167,2m^2 thuộc Block D28, Ô54. Khi chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trần Cao C vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn M là không đúng về mặt chủ thể. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Cao C và ông Trần Văn M bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả

cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, ông C phải trả lại số tiền nhận đặt cọc 2.500.000.000 đồng cho ông M. Ông C đã trả số tiền nhận đặt cọc cho ông M, ông M không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết nếu bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường số tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng, bị đơn đã trả 500.000.000 đồng tiền phạt cọc nên phải tiếp tục trả 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc còn lại. Tại mục [2.3] nêu trên thì xét về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là lỗi của cả hai bên như nhau, nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại, do đó yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" ngày 15/12/2020. Việc nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi của hai bên nên căn cứ Điều 423 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên.

[2.6] Đối với số tiền 500.000.000 đồng, bị đơn cho rằng trước khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện thì giữa ông M và ông C đã thỏa thuận bằng miệng ông C trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng cho ông M. Ông C đã thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng sau khi ông M nhận được số tiền đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền bồi thường đặt cọc lại tiếp tục khởi kiện yêu cầu bồi thường tiếp tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Bị đơn không yêu cầu về số tiền 500.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Xét phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 131, 328 và Điều 423 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 168 và Điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M với bị đơn ông Trần Cao C.

2. Tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" giữa ông Trần Văn M với ông Trần Cao C lập ngày 15/12/2020.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M với bị đơn ông Trần Cao C về việc yêu cầu ông Trần Cao C trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 2.000.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn M phải chịu số tiền 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*), khấu trừ vào số tiền 21.300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0052499 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, số tiền còn lại ông Trần Văn M phải nộp là 50.700.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Cao C phải chịu số tiền 300.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thành Hiệp