TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2022/DS-ST
Ngày: 23/6/2022
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 toà: Bà Nguyễn Thị Ái Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Du;

Ông Bùi Tấn Đạt.

***- 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 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2022/QĐST – DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; có mặt.

Địa chỉ: số 324, tổ 6, khu 3, đường ĐX, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang Tiến Đ, sinh năm 1984; vắng mặt.

Địa chỉ: số 16 đường ĐX , khu 6, tổ 1, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969; vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số 80, khu phố 5, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/3/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 23/6/2021, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quang Tiến Đ ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thoả thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 479, tờ bản đồ số 14, diện tích chuyển nhượng 160-170m^2 (chiều ngang 10m, chiều dài 16m) toạ lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số phát hành AC 201836, số vào sổ H04860 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 07/7/2005. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong, ông T giao cho ông Đ 400.000.000 đồng, hẹn 02 tháng sau ra phòng công chứng giao hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền ông Đ không thực hiện theo thoả thuận dù ông T đã nhiều lần yêu cầu, ông T có đến nhà tìm thì ông Đ trốn tránh, không nghe điện thoại nên ông T không liên lạc được.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quang Tiến Đ đề ngày ngày 23/6/2021 có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải trả cho ông Nguyễn Văn T 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Đ. Ông Đ không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 29/5/2021, ông Nguyễn Quang Tiến Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn S để đảm bảo chuyển nhượng một phần diện tích đất (ngang 10m, dài 16-18m) thuộc thửa 479, tờ bản đồ 1A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 201836, số vào sổ H04860 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 07/7/2005. Ông Đ đặt cọc cho ông S 100.000.000 đồng và thoả thuận ngày 29/11/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, ngày 29/11/2021 ông Đ không thực hiện theo thoả thuận. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay ông S không liên lạc được với ông Đ. Ông S cũng không biết việc ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông T để chuyển nhượng phần đất đứng tên ông S. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông S không có ý kiến gì vì đó là việc giữa ông T, ông Đ. Ông S không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Ông S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện ông Nguyễn Quang Tiến Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông Đ có nơi cư trú tại số 16 đường ĐX 069, khu 6, phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Biên bản xác minh tại Công an phường Định Hoà) nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên toà:

Bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Toà án xét xử vắng mặt ông S theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng có văn bản trình bày ý kiến và tài liệu chứng cứ kèm theo. Bị đơn được Toà án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng tuy nhiên không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp. Vì vậy, bị đơn được coi là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình.

[2.2] Xét hình thức hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quang Tiến Đ được lập thành văn bản ngày 23/6/2021 với tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" có chữ ký xác nhận của các bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Về chủ thể ký hợp đồng đặt cọc: Ngày 29/5/2021, ông Nguyễn Quang Tiến Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn S để đảm bảo chuyển nhượng một phần diện tích đất (ngang 10m, dài 16-18m) thuộc thửa 479, tờ bản đồ 1A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 201836, số vào sổ H04860 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho ông Nguyễn Văn Suốt ngày 07/7/2005 (Nay là thửa 1413, tờ bản đồ số 49, diện tích 825,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn Suốt ngày 11/01/2022, số vào sổ cấp GCN: CS11034). Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ đặt cọc cho ông S 100.000.000 đồng và thoả thuận ngày 29/11/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, ngày 23/6/2021, ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông T thoả thuận sẽ chuyển chuyển nhượng phần đất trên cho ông T và nhận tiền cọc 400.000.000 đồng. Như vậy, việc ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông T là vi phạm điều cấm của luật vì ông Đ không phải là chủ sử dụng đất nên không có các quyền của chủ sử dụng đất theo định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc ông T biết ông Đ không phải chủ sử dụng đất vẫn ký và giao tiền đặt cọc. Do đó, hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.4] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định việc ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông T là vi phạm quy định về chủ thể tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai

năm 2013 và Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải trả lại 400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6, Điều 26, điểm a khoản 5 Điều 27 của 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quang Tiến Đ đề ngày ngày 23/6/2021 có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải chịu 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0000775 ngày 24/12/2021 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001036 ngày 15/3/2022. Tổng số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

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 thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục Thi hành án DS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ái Ngân