

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2024
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trừ Trung Tín
2. Ông Nguyễn Ngọc Tòng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Điền - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp: “*hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2024/QĐXX-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Nam A**, sinh năm 1994. Địa chỉ: tổ D, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).
2. *Bị đơn:* Ông **Ngô Phát T**, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Anh T1**, sinh năm 2005. Địa chỉ: tổ D, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Nam A trình bày:* Vào ngày 10/4/2023 ông và ông Ngô Phát T thỏa thuận với nội dung: ông đồng ý đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng Lô nền nhà số A Đ diện tích 120m² (chiều ngang 6m, chiều dài 20m) tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng 630.000.000 đồng. Số tiền còn lại 580.000.000 đồng, ông sẽ thanh toán đủ cho ông T khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hai bên có thỏa thuận nếu

quá thời hạn 03 tháng (từ ngày 10/4/2023 đến ngày 10/7/2023) phía ông T không chuyển nhượng lô nền nhà nêu trên cho ông thì ông T có trách nhiệm phải hoàn trả tiền và bồi thường cho ông gấp 02 lần số tiền đặt cọc tổng cộng là 100.000.000 đồng; trong trường hợp ông không mua thì mất số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Thỏa thuận trên được lập thành “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023, ông Ngô Phát T ký tên bên bán, ông ký tên bên mua, có hai người ký tên làm chứng là Nguyễn Hữu T2 (là người trung gian giới thiệu) và Trần Văn H (chú ruột ông). Ngay sau khi ký tên “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023, ông giao 50.000.000 đồng cho ông T nhận, ông T2 và ông H chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên; không có làm biên nhận nhận tiền. Ngoài ra trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 ông và ông T có thỏa thuận nội dung: “Bắt đầu ngày 10/4/2023 nhận tiền cọc thì bên B (ông Trần Nam A) được quyền sử dụng đất, nhà, được quyền tháo dỡ nhà”. Tuy nhiên, thực tế ông chưa nhận nhà, đất; hiện nhà, đất do ông T quản lý. Đến nay, đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng ông T không thực hiện thủ tục sang tên đất cho ông, ông đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông T chỉ hứa hẹn cho qua thời gian. Ông xác định số tiền 50.000.000 đồng là tài sản chung của ông và vợ là Nguyễn Anh T1. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xem xét, giải quyết: Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông và ông Ngô Phát T. Buộc ông Ngô Phát T có trách nhiệm trả ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng bằng 100.000.000 đồng.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 11/01/2024, bị đơn ông Ngô Phát T trình bày:* Ông xác định vào ngày 10/4/2023 ông và ông Trần Nam A có ký thỏa thuận “Hợp đồng đặt cọc”, với nội dung: ông Nam A đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng Lô nền nhà số A diện tích 120m² (chiều ngang 6m, chiều dài 20m) tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng 630.000.000 đồng. Số tiền còn lại 580.000.000 đồng, ông Nam A sẽ thanh toán đủ cho ông khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hai bên có thỏa thuận nếu quá thời hạn 03 tháng (từ ngày 10/4/2023 đến ngày 10/7/2023) phía ông không chuyển nhượng lô nền nhà nêu trên cho ông Nam A thì ông có trách nhiệm phải bồi thường cho ông Nam A gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Cùng ngày 10/4/2023 ông có nhận của ông Nam A số tiền 50.000.000 đồng, không có viết biên nhận nhận tiền, nhưng trong “Hợp đồng đặt cọc” có hai người ký tên làm chứng là Nguyễn Hữu T2 (là người trung gian giới thiệu cho ông) và Trần Văn H; ông T2 và ông H chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên và chứng kiến thỏa thuận giữa hai bên. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nam A, ông đồng ý Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông và ông Nam A, ông đồng ý trả ông Nam A số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; ông không đồng ý trả khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng vì hiện tại kinh tế khó khăn không có khả năng trả ông Nam A.

- *Tại bản khai ngày 08/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Anh T1 trình bày:* ngày 10/4/2023 chồng bà là ông Trần Nam A có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô nền nhà của ông Ngô Phát T. Số tiền 50.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà. Hai bên có thỏa thuận nếu quá thời hạn 03 tháng từ ngày 10/4/2023 đến ngày 10/7/2023 phía ông T không chuyển nhượng lô nền nhà nêu trên thì ông T phải bồi thường cho chồng bà gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Nay đã quá

thời hạn thỏa thuận, bà thống nhất ý kiến của chồng bà buộc ông T có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng bằng 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn xác định thời điểm lập “Hợp đồng đặt cọc”, ông T vẫn chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lô nền nhà số A Đ diện tích 120m² (chiều ngang 6m, chiều dài 20m) tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; ông T đang thỏa thuận nhận chuyển nhượng để chuyển nhượng lại cho ông để hưởng huê hồng. Do chưa thực hiện được việc chuyển nhượng với chủ đất cũ nên ông T không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông. Ông yêu cầu ông T có trách nhiệm trả ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 408, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nam A. Vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông Trần Nam A và ông Ngô Phát T. Buộc ông Ngô Phát T có trách nhiệm trả ông Trần Nam A số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Ngô Phát T trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng; ông Nam A được quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T phải chịu 2.800.000 đồng. Hoàn trả ông Nam A số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0013228 ngày 01/12/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Trần Nam A khởi kiện ông Ngô Phát T về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có nơi cư trú ở huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn ông Ngô Phát T tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Anh T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nam A, yêu cầu Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông và ông Ngô Phát T. Buộc ông Ngô Phát T có trách nhiệm trả ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Xét thấy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông Ngô Phát T và ông Trần Nam A, với nội dung ông Trần Nam A đồng ý đặt cọc cho ông Ngô Phát T số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng Lô nền nhà số A Đ diện tích 120m² (chiều ngang 6m, chiều dài 20m) tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Nam A xác định ngày 10/4/2023 ông giao 50.000.000 đồng cho ông T nhận; ông T thừa nhận ngày 10/4/2023 ông có nhận của ông Nam A số tiền 50.000.000 đồng nên đây được xem là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 292 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Đặt cọc” là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Mục đích hai bên ký kết thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng Lô nền nhà số 120 Đào Ngọc Cơ diện tích 120m² (chiều ngang 6m, chiều dài 20m) tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản, có người làm chứng; các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, sự thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Về nội dung thỏa thuận, xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lô nền nhà số A, ông Nam A hoàn toàn biết việc này; do đó Lô nền nhà số A là đối tượng không thể thực hiện được, dẫn đến hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi giao kết theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông T và ông Nam A đều biết ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lô nền nhà số A, nhưng cả hai ông thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc; do đó đây là lỗi của cả hai bên. Về hậu quả pháp lý: theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông Nam A yêu cầu ông T có trách nhiệm trả ông số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nam A rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông Nam A, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Nam A.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí 300.000 đồng (đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng của ông Nam A được chấp nhận) và 2.500.000 đồng (5% đối với yêu cầu buộc trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng). Ông Nam A không phải chịu án phí.

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận như nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 131, 408 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 227, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nam A.

Vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/4/2023 giữa ông Trần Nam A và ông Ngô Phát T.

Buộc ông Ngô Phát T có trách nhiệm trả ông Trần Nam A số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nam A đối với yêu cầu buộc ông Ngô Phát T trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Ngô Phát T phải chịu 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng)

Hoàn trả ông Trần Nam A số tiền đã nộp tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013228 ngày 01/12/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

