TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN A** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 17/2019/DS-ST Ngày: *02-8- 2019* V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ung Thị Ngọc Thanh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phạm Xuân Đính
2. Ông Nguyễn Việt Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Phương là Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *huyện A tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công Hhai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2019/QĐXX-ST ngày 01/7/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1965(vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 9C, KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: số 216, tổ 2, ấp Vĩnh Tiến, xã V, huyện P, Bình Dương

2. *Bị đơn*: Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1972(vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã B, huyện A, tỉnh Bình Phước

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1964(có mặt)
Địa chỉ: Tổ 7, ấp 6, xã M, huyện A, tỉnh Bình Phước
Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972(vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện A, tỉnh Bình Phước
Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966(vắng mặt)
Địa chỉ: KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước

4. Người làm chứng:
Chị Nguyễn Lâm Thanh T, sinh năm 1991(vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện A, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 08/5/2018 nguyên đơn bà Nguyễn Thị K và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Giữa bà K và ông Lê Mạnh H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19 với giá 2.040.000.000 đồng. Bà K đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 25/4/2018 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến hạn thì ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đồng ý trả cọc cho bà K.

Do đó, nay bà K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đăt cọc giữa bà K và ông H là vô hiệu, buộc ông H phải trả lại cho bà K số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà K cung cấp chứng cứ là bản chính biên nhận đặt cọc đề ngày 08/4/2018

Tại bản tự khai ngày 13/6/2019 bị đơn ông Lê Mạnh H trình bày:

Vào ngày 8/4/2018 ông H có vào nhà bà Nguyễn Thị K theo yêu cầu của bà K để bà mua thửa đất mà ông H vừa mua lại của bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 62, tờ bản đồ 19. Sau khi thỏa thuận bà K có đặt cọc cho ông H 200.000.000 đồng có làm giấy đặt cọc và cam kết sau khi công chứng bà K sẽ thanh toán đủ cho ông H văn phòng công chứng tiền còn lại tại Văn phòng công Gia khang hoặc công chứng Chơn Thành với số tiền là 1.800.400.000 đồng. Số còn lại thời hạn là 15 ngày kể từ ngày đạt cọc nếu bên nào sai sẽ bị mất cọc. Đến hạn bà K không có khả năng thanh toán mặc dù ông đã cho thêm bà K 10 ngày nữa để bà K chạy tiền nhưng bà K không lo được và bà K cũng không ra Văn phòng công chứng nên bà K nên phải bị mất cọc. Bà K cũng không nói gì nữa vì ông H cũng làm theo bà đặt cọc người khác mất 450.000.000 đồng bà K cũng biết vì chờ tiền của bà K mà ông H nên mất cọc. Mọi việc đã ổn nhưng bà K vẫn khởi kiện ông H ra Tòa án thì ông H đề nghị giải quyết theo giấy đặt cọc thỏa thuận giữa hai bên.

Ngoài lời khai nêu trên thì trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông H để ông H đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp, tiếp cận công Hhai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông H vắng mặt không có lý do chính đáng.

Ông H không cung cấp chứng cứ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà N là chị ruột của ông H. Trước đây bà N, ông H có mua thửa đất diện tích 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19. Trong đó bà N là người trực tiếp ký làm hợp đồng công chứng với bà L, bà T để làm thủ tục đứng tên thửa đất này. Người trực tiếp làm giấy đặt cọc đất

với bà L, bà T là ông H và ông H đã trả đủ tiền cho bà T, bà L. Thời gian chờ đợi sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K có hỏi mua thửa đất nêu trên và hai bên thống nhất bà K đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng hẹn đến ngày 28/4/2018 sẽ ra công chứng. Tuy nhiên, đến ngày thì bà K không có mặt để công chứng hợp đồng như đã thỏa thuận và xin ông H gia hạn 15 ngày sau. Cuối cùng bà K cũng không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên bà K phải chịu mất cọc. Nay bà K khởi kiện ông H thì bà N không đồng ý vì bà K là người vi phạm trước, bà N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì cho bà.

Bà N cung cấp chứng cứ là 01 bản hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/02/2018 .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây ông H và bà N có mua thửa đất của bà L và bà Phạm Thị T, đất diện tích 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19 do bà L, bà T cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian giao dịch mua bán đất giữa bà L, bà T thì bà L không nhớ cụ thể nhưng diễn tra trước ngày 25/4/2018. Tuy bà L, bà T bán đất cho ông H, bà N nhưng bên bà T, bà L sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N chứ không Hý trực tiếp với ông H nhưng thực tế là do hai chị em ông H, bà N mua chung. Ông H là người trực tiếp giao dịch và chòng đủ 1.650.000.000 đồng như giá cả hai bên thỏa thuận. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giữa bà N và bà L, bà T đã hủy bỏ giao dịch không ra sổ cho bà N đứng tên mà Thúy, bà L ký trực tiếp với một người khác nữa do ông H đã bán lại đất cho người này. Thời gian ký giao dịch bà L cũng không nhớ chỉ biết sau thời gian có tin bà K bỏ cọc của ông H. Nay bà K tranh chấp tiền cọc với ông H thì bà L không yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề gì cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây ông H và bà N có mua thửa đất của bà Nguyễn Thị L và bà T, đất diện tích 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19 do bà L, bà T cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian giao dịch mua bán đất giữa bà L, bà T thì bà L không nhớ cụ thể nhưng diễn tra trước ngày 25/4/2018. Tuy bà L, bà T bán đất cho ông H, bà N nhưng bên bà T, bà L sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N chứ không Hý trực tiếp với ông H nhưng thực tế là do hai chị em ông H, bà N mua chung. Ông H là người trực tiếp giao dịch và chòng đủ 1.650.000.000 đồng như giá cả hai bên thỏa thuận. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giữa bà N và bà L, bà T đã hủy bỏ giao dịch không ra sổ cho bà N đứng tên mà bà T, bà L ký trực tiếp với một người khác nữa do ông H đã bán lại đất cho người này. Thời gian ký giao dịch bà L cũng không nhớ chỉ biết sau thời gian có tin bà K bỏ cọc của ông H. Nay bà K tranh chấp tiền cọc với ông H thì bà T không yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề gì cho bà.

Người làm chứng chị Nguyễn Lâm Thanh T trình bày:

Chị T là nhân viên kế toán của công ty TNHH MTV xây lắp điện nước Mạnh Hùng do ông H làm giám đốc. Thời gian làm việc chị T có thấy bà K đến văn phòng công ty gặp ông H để xin lại tiền cọc. Sau ngày lễ 10/3 (tức ngày 25/4/2018) thì bà N là chị ruột của ông H có chở chị T lên văn phòng công chứng Chơn Thành để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà K nhưng chị T và bà N chờ rất lâu không thấy bà K ra. Sau đó nữa thì ông H có gọi cho bà K thì bà báo là không mua nữa nên chị T cùng bà N đi về. Đến khoảng một tuần sau thì chị T thấy bà K có đến văn phòng xin lại ông H tiền cọc với lý do con trai bà K quậy quá nên bà không mua nữa. Bà K nói bà không mua đất nữa thì phải mất cọc nhưng xin ông H nghĩ tình nghĩa cho bà xin lại tiền cọc ít nhiều cũng được nhưng ông H không đồng ý nên bà K đi về. Ngoài ra chị T không còn biết thông tin gì khác liên quan đến vụ tranh chấp tiền cọc giữa bà K, ông H nữa.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của minh

Bị đơn ông H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N vắng mặt không có lý do, bà L, bà T vắng mặt do có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến.

Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015; Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử đã vi phạm quy định điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự

Về việc chấp hành theo quy đinh pháp luật của HĐXX: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS 2015;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 71 BLTTDS; bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 72 BLTTDS

Về nội dung giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 165, Điều 184, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2018 được ký kết giữa ông Lê Mạnh H và bà Nguyễn Thị K là vô hiệu, buộc ông Lê Mạnh H phải trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định; Về án phí buộc nguyên đơn chịu áp phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1}Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu buộc Lê Mạnh H phải trả bà K 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015.

{2}Về thẩm quyền: Bị đơn ông H có nơi cư trú tại tổ 1, ấp 2, xã Thành Tâm, huyện A, tỉnh Bình Phước do đó căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Chơn Thành

{3}Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không yêu cầu nên căn cứ vào điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về thời hiệu

{4}Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo lời trình bày của các đương sự thì vào ngày 08/4/2018 giữa bà K và ông Lê Mạnh H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19 mang tên bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị L với giá 2.040.000.000 đồng. Bà K đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 25/4/2018 sẽ ra văn phòng công công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên mua sai sẽ bị mất cọc 200.000.000 đồng, nếu bên bán bẻ cọc sẽ thường cho bên mua số tiền 200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận này phía bà K đã giao cho ông H số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng đến ngày 25/4/2018 hai bên không thực hiện được được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức do ngày 25/4/2018 là ngày lễ giỗ tổ Hùng Vương (10/3 âm lịch). Các bên có liên lạc với nhau để thương lượng lại ngày ký hợp đồng chính thức nhưng không thỏa thuận được. Phía bị đơn ông H cho rằng bà K không có khả năng thanh toán mặc dù ông đã cho thêm bà K 10 ngày nữa nên bà K cũng không thực hiện được nên phải bị mất cọc.

Xét thấy, hợp đồng đồng đặt cọc ngày 08/4/2018 giữa bà K, ông H nhận thấy rằng tại thời điểm ông H, bà K ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H không phải là chủ sử dụng thửa đất mà thửa đất diện tích 1.250m^2 tại KP.2, TT. C, huyện A, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 19 nêu trên mang tên bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị L. Mặc dù người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh N cho rằng thửa đất này bà và ông H đã nhận chuyển nhượng của bà L, bà T rồi nhưng hợp đồng chỉ do bà N đứng tên nhưng bà đã có giấy ủy quyền cho ông H được đứng ra giao dịch sang nhượng cho người khác. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 08/4/2018 thì giữa bà N với bà L, bà T cũng chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng chứ mà bà N cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Điều này được Văn phòng công chứng huyện A phúc đáp rõ tại tại Văn bản số 202/CV-CC.19 và cũng được chính bà N thừa nhận. Đồng thời đến ngày 17/5/2018 bà N, bà L, bà T cũng hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng này để bà L, bà T trực tiếp ký kết chuyển nhượng cho người khác. Bản thân bà K cũng biết rõ tại thời điểm giao kết đặt cọc ông H không phải là chủ sử dụng đất điều này

thể hiện rõ tại biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2018 nhưng vẫn chấp nhận giao dịch nhằm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ vào điểm điểm c khoản 1 điều 117, 118, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch đặt cọc giữa ông H và bà K bị vô hiệu từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó cần buộc ông H phải trả lại cho bà K số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng mà ông H đã nhận của bà K. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền bà K được Tòa án chấp nhận cụ thể 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 165, Điều 184, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2018 được ký kết giữa ông Lê Mạnh H và bà Nguyễn Thị K là vô hiệu
- Buộc ông Lê Mạnh H phải trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Mạnh H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị K được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bình Phước là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009384 ngày 16/5/2018 .

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ung Thị Ngọc Thanh