

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 90/2024/DS-ST
Ngày: 22 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiệu Văn Kết Em

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Túy Phương;
- Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Phạm Thanh Trang – là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2024/TLST-DS ngày 01/3/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐST-DS ngày 25/7/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Mạnh C, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ 3, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1999; nơi cư trú: Xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: 29/31 L, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1984; nơi cư trú: 3/9C khu phố B1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Số nhà 74/29 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ 14, khu phố 3, xã M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1962; nơi cư trú: Khu phố H 1, xã T, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/5/2022, ông Hoàng Mạnh C và ông Nguyễn Ngọc Th có ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung: ông Nguyễn Ngọc Th cam kết chuyển nhượng một phần diện tích đất (ngang 5,5m x dài 25m), trong đó: có 60 m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số: 177, tờ bản đồ số: A3, tọa lạc tại: khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: U723169, sổ vào sổ: 01872 QSDĐ/TG do Ủy ban Nhân dân thị xã Thuận An (nay là Thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/8/2002 cho ông C với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Đồng thời, trong vòng 120 ngày (kể từ ngày 20/5/2022 đến ngày 20/9/2022), hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo thực hiện những nội dung trên, ông C đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Ngọc Th, cụ thể:

+ Lần 01, ông C thanh toán số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng vào số tài khoản: 12754437 – Ngân hàng Á Châu, chủ tài khoản: Nguyễn Ngọc Th ngày 20/5/2022;

+ Lần 02, ông C tiếp tục đặt cọc thêm số tiền là 300.000.000 đồng vào 26/5/2022.

Tuy nhiên, đến thời hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích (ngang 5,5m x dài 25m), trong đó: có 60 m² thổ cư, thuộc thửa đất số: 177, tờ bản đồ số: A3, tọa lạc tại: khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, ông C đã rất nhiều lần liên hệ, thông báo yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Th ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Nguyễn Ngọc Th cố tình trốn tránh, không thực hiện theo đúng nội dung Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2022.

Nhận thấy, hành vi trên của ông Nguyễn Ngọc Th đã vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng đặt cọc, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Ngọc Th phải trả cho ông C đủ một lần tổng số tiền (bao gồm số tiền đã đặt cọc và số tiền phạt cọc) là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, cụ thể được tính như sau:

+ Số tiền đã đặt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng);

+ Số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

** Đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th:* Ông Th đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng Ông Th không đến Tòa và

cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

* Tại bản tự khai những người làm chứng ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn N thống nhất trình bày:

Vào ngày 20/5/2022, tôi chứng kiến ông Nguyễn Ngọc Th (Bên bán) và ông Hoàng Mạnh C (Bên mua) ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 177 tờ bản đồ số A3; diện tích chuyển nhượng (5,5 x 25) 137,5 m², khu phố Bình Thuận, Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương và cũng chứng kiến các bên giao nhận tiền liên quan đến hợp đồng này; Tại mục người làm chứng ở cuối trang của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022, các ông T, T, N có ký tên, ghi rõ họ tên và lặn tay. Các ông T, T, N xác nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Hợp đồng mà các bên cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của các ông. Các ông T, T, N yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70,71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 72, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên cho rằng thời điểm các đương sự giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết phía bị đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch của các đương sự bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 123 Bộ luật dân sự tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự vô hiệu, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc và trả lãi thời gian bị đơn nhận cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và những tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Hoàng Mạnh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc Th phải trả lại cho ông Hoàng Mạnh C số tiền đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tiền phạt, nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th có địa chỉ cư trú tại: 3/9C khu phố B 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đối tượng tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Những người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với bị đơn Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N (người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022) cũng như các thành viên trong hộ của ông N tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn ông Hoàng Mạnh C và bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 20/5/2022 để chuyển nhượng diện tích đất diện tích (ngang 5,5m x dài 25m), thuộc thửa đất số: 177, tờ bản đồ số: A3, tọa lạc tại: khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng); Sau khi giao kết hợp đồng, ông Hoàng Mạnh C đã đặt cọc cho ông Nguyễn Ngọc Th số tiền 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hết thời gian thỏa thuận, Ông Th không thực hiện đúng theo thỏa thuận đặt cọc nên ông C khởi kiện yêu cầu trả cọc và bồi thường 01 khoản tiền tương đương tiền cọc mà Ông Th đã nhận.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến vi phạm thỏa thuận: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022, bị đơn xác định phần diện tích đất bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn là do bị đơn được chia di sản thừa kế của cha mẹ bị đơn để lại. Tuy nhiên, thời điểm các đương sự giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết phía bị đơn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch của các đương sự bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc Th và ông Hoàng Mạnh C bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015, khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022, bị đơn đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền 800.000.000đồng đặt cọc của nguyên đơn, thời hạn để các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng là 120 ngày nhưng phía bị đơn vẫn chưa hoàn tất các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, trong thời gian này bị đơn vẫn tiến hành nhận cọc cử người khác nên lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của phía bị đơn nên phía bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn trong khoản thời gian bị đơn nhận cọc theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000đồng và buộc bị đơn Ông Th phải thanh toán cho nguyên đơn ông C tiền lãi với thời gian đến ngày xét xử là 02 năm 03 tháng với số tiền 360.000.000đồng.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho Ông Th về nội dung yêu cầu của ông C, các thông báo và triệu tập để hòa giải, giải quyết vụ án nhưng Ông Th vẫn không đến Tòa án làm việc và cũng không có bất kỳ ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông C coi như ông Nguyễn Ngọc Th tự tước bỏ quyền của mình.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, 228, 229 Điều, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, 123, Điều 328; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc 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 Hoàng Mạnh C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th phải trả lại số tiền cọc là 800.000.000đồng (Tám trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Mạnh C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th phải bồi thường số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th phải trả cho ông Hoàng Mạnh C số tiền cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Tổng cộng ông Nguyễn Ngọc Th phải thanh toán cho ông Hoàng Mạnh C số tiền là 1.160.000.000 đồng (Một tỉ một trăm sáu mươi triệu đồng).

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Mạnh C phải nộp số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền Tạm ứng án phí đã nộp là 30.300.000 đồng theo biên lai thu số 0004128 ngày 15/3/2023. Ông C còn phải nộp số tiền 5.700.000 đồng (năm triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc Th phải nộp số tiền 46.800.000 đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Thiệu Văn Kết Em