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

Bản án số: 98/2018/DS-ST
Ngày: 12-10-2018
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 tòa: Bà Phạm Thị Hồng Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hiệp.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một: Ông Ngô Hoài Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2018/QĐST–DS ngày 05 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969 và ông Dương Thanh H, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2018, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/7/2018, đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện ngày 19/7/2018, bản tự khai ngày 19/7/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Văn Đ trình bày:*

Vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H có phần đất tọa lạc tại Khu

phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương diện tích 31,3m^2, thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 39-4 được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG616026, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H17730 ngày 02/11/2006 mang tên Nguyễn Thị P. Ngày 13/10/2016, bà P và ông H có lập hợp đồng mua bán phần đất trên cho ông Đồng với giá thỏa thuận miệng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), ông Đồng đã đặt cọc số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà P và ông H, theo hợp đồng thì các bên thống nhất sau 12 tháng thì bà P, ông H sẽ giao phần đất trên cho ông Đồng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn là ngày 13/10/2017 ông Đồng đã nhiều lần liên hệ với bà P, ông H để ra công chứng hợp đồng cHển nhượng phần đất trên nhưng bà P, ông H cố tình né tránh. Do đó, ông Đồng yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2016 được ký kết giữa tôi và ông Dương Thanh H, bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H phải trả số tiền cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), tổng cộng là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tống đạt các văn bản tố tụng (thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải, 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, giấy triệu tập) cho bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H nhưng bà P và ông H thường xuyên vắng mặt và không có ai để nhận thay văn bản tố tụng của Tòa án. Căn cứ biên bản xác minh tại Công an phường Phú Hòa thì bà P và ông H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 233/21/9 đường Lê Hồng Phong, Tổ 1, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đến thời điểm xác minh bà P và ông H vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa chỉ nơi ở của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa và trụ sở Tòa án theo quy định nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến đối với vụ án. Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P và ông H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2016 vì nhận thấy ông H, bà P không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Đồng thời yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H hoàn trả số tiền đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 13/10/2016 cho đến ngày xét xử là 23 tháng 29 ngày, cụ thể 0.83%/tháng x 23 tháng x 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) + 0.028%/ngày x 29 ngày x 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) = 19.902.000đ (mười chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng). Tổng cộng số tiền nguyên đơn ông Dương Văn Đ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H thanh toán là 119.902.000đ (một trăm mười chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H có địa chỉ cư trú tại số 233/21/9 đường Lê Hồng Phong, Tổ 1, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Ông Dương Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2016 được ký kết giữa tôi và ông Dương Thanh H, bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H phải trả số tiền cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), tổng cộng là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng). Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Dương Thanh H, bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Dương Thanh H, bà Nguyễn Thị P.

[2] Về nội dung:

Ngày 13/10/2016, ông Dương Văn Đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H thỏa thuận mua bán phần đất diện tích 31,3m^2 với giá 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hai bên lập đồng mua bán đất và cùng thống nhất ký tên vào hợp đồng này. Nguyên đơn ông Dương Văn Đ xác định số tiền thỏa thuận mua bán là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên do bị đơn không tham gia tố tụng và cũng không có văn bản thể hiện thống nhất hay phản đối lời trình bày của nguyên đơn nên chỉ có căn cứ xác định số tiền hai bên thỏa thuận và giao nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Xét thấy, hợp đồng tiêu đề thể hiện là mua

bán đất nhưng nội dung lại ghi nhận số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc, quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn cũng xác định số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) đã giao cho bị đơn là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc mua bán đất.

Xét hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2016 thể hiện hai bên thỏa thuận cụ thể: *"sau 12 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc thì bên bán ông bà: Nguyễn Thị P có trách nhiệm di dời nơi khác và hỗ trợ cho ông Dương Văn Đ hợp thức hóa hồ sơ quyền sử dụng đất theo Luật pháp. Hai bên cam kết sẽ thực hiện đúng hợp đồng, nếu bên nào sai thì bên đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật mọi chi phí. Phải bồi thường tiền cọc, trả lại gấp đôi"*. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì nguyên đơn ông Dương Văn Đ xác định phần nhà đất này bị đơn là bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H17730, số thửa 180, tờ bản đồ số 39-4, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị P. Xét thấy, các bên thỏa thuận mua bán đất nhưng nội dung lại thể hiện là đặt cọc để cHển nhượng, nội dung thỏa thuận hoàn toàn mâu thuẫn nên hợp đồng không thể thực hiện được dẫn đến vô hiệu. Mặt khác, hợp đồng mua bán đất không được công chứng, chứng thực theo quy định nên hợp đồng này vô hiệu kể từ thời điểm ký kết, không phát sinh hiệu lực và không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H đã nhận của ông Dương Văn Đ số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) nên phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đồng. Ông Dương Văn Đ không yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H phải bồi thường nhưng do bà P và ông H đã giữ số tiền của ông Đồng từ ngày 13/10/2016 đến nay nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi đối với số tiền trên kể từ ngày 13/10/2016, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất là 10%/năm (0.83%/tháng), như vậy số tiền lãi tính từ ngày 13/10/2016 đến ngày 12/10/2018 là 23 tháng 29 ngày, cụ thể 0.83%/tháng x 23 tháng x 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) + 0.028%/ngày x 29 ngày x 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) = 19.902.000đ (mười chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng).

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối ông Dương Văn Đ với bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Dương Thanh H. Xét, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 6, Điều 8, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 91, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 184, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 là ông Dương Văn Đ đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2016 được ký kết giữa ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Dương Văn Đ tổng số tiền là 119.902.000đ (một trăm mười chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng).

Ông Dương Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 616026, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H17730, diện tích 31,3m^2 thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 39-4, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 02/11/2006 cho bà Nguyễn Thị P.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị P và ông Dương Thanh H phải nộp 1.295.000đ (một triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Dương Văn Đ số tiền 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0022371 ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Trường hợp bản án 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.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phạm Thị Hồng Phương

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thị Hồng Phương