

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST

Ngày: 04-5-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Thanh Càn;

2/ Ông Lê Quang Xệt.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 14/2022/TLST-DS ngày 18/01/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 2, ấp 4, xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Trường, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 11, xã Đắc R’La, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 16/02/2022); có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp An Chử, xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt

Người làm chứng: Ông Lê Văn D, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 6, khu phố 5, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2022, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Thanh H, người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị Trường trình bày:

Thông qua người môi giới là ông Lê Văn D, ông Đoàn Thanh H được biết ông Phạm Văn C có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 442 tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương sau đó đến ngày 28/9/2018 hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc với nội D:

- Diện tích đất chuyển nhượng: ngang 20m x dài 61m;
- Thửa đất: 442, tờ bản đồ 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 990949 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn C;
- Giá chuyển nhượng: 1.600.000.000 đồng;
- Số tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng;
- Bên chuyển nhượng có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng trong thời hạn 60 ngày và bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán hết tiền còn lại.

Thực hiện hợp đồng ông Đoàn Thanh H đã giao cho ông Phạm Văn C tiền cọc 300.000.000 đồng, tuy nhiên ông Phạm Văn C không tiến hành các thủ tục để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng như cam kết. Sau đó ông Đoàn Thanh H có tìm hiểu thì được biết diện tích đất thỏa thuận không đảm bảo điều kiện tách thửa chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông Đoàn Thanh H đã gặp ông Phạm Văn C để đòi lại tiền nhưng ông Phạm Văn C không trả.

Ông Đoàn Thanh H khởi kiện cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi xác lập nên yêu cầu buộc ông Phạm Văn C phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền lãi kể từ ngày 28/10/2018 đến ngày 28/10/2021 số tiền 89.640.000 đồng ($300.000.000 \text{ đồng} \times 36 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng}$). Tổng số tiền yêu cầu là 389.640.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu về việc tính lãi số tiền 89.640.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2022, bị đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Ông Phạm Văn C và ông Đoàn Thanh H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 442 tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2018. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Đoàn Thanh H đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng tuy nhiên sau khi ký

hợp đồng đặt cọc thì ông Đoàn Thanh H chưa giao tiền cho ông Phạm Văn C. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Thanh H, ông Phạm Văn C không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng N và ông Đoàn Thanh H là bạn bè quen biết nhau. Năm 2018, ông N nghe ông H nói biết ông Phạm Văn C có nhu cầu bán thửa 442 tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và rủ ông cùng mua thửa đất trên, do có nhu cầu mua đất để xây nhà nên ông đồng ý. Ngày 28/9/2018, ông N, cùng ông H được ông Lê Văn D dẫn xuống nhà ông Phạm Văn C để xem đất. Sau đó hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc và ông H đã đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền này hoàn toàn của ông H. Ông H, ông N và ông C có thỏa thuận thêm là trong thời hạn 60 ngày, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N và ông H sẽ thanh toán nốt tiền còn lại, ông C sẽ tách thửa đất cho ông N, ông H mỗi người ngang 10m x dài 61m. Sau đó hết hạn 60 ngày nhưng ông C vẫn không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H đối với ông C thì ông N thống nhất, không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 04/3/2022 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lê Văn D trình bày:

Ông Lê Văn D, ông Đoàn Thanh H, ông Nguyễn Hoàng N và ông Phạm Văn C không có quan hệ gì với nhau. Qua quen biết thì ông được biết ông Phạm Văn C có nhu cầu bán thửa đất 442 tờ bản đồ 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên với giá 1.600.000.000 đồng. Ông C hứa nếu giới thiệu được người mua đất thì ông C sẽ trích 2% hoa hồng cho ông. Sau đó ông D đã giới thiệu ông Đoàn Thanh H cho ông C. Ngày 19/8/2018, ông D có đưa ông H và ông N đến xem đất của ông C, sau đó các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Ông có chứng kiến việc ông H đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông Phạm Văn C ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Tuy nhiên quá thời hạn nêu trên ông C vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, ông N và ông C cũng không thanh toán tiền hoa hồng cho ông như đã hứa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội D: Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu này. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Phạm Văn C phải trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Thanh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn tranh chấp số tiền đặt cọc, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc, trả lãi trên số tiền cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N có đơn xin xét xử vắng mặt, phù hợp quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về hình thức, nội D hợp đồng: Qua xem xét các nội D ghi trong “*Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 29/8/2018*”, lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng một phần thửa đất 442 tờ bản đồ 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và các bên đã thỏa thuận việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định. Theo thỏa thuận đặt cọc thì bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước với số tiền 300.000.000 đồng. Về hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên xác định “*Thửa đất 442 có quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất ở đô thị. Căn cứ theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương, thửa đất số 442 tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng có hướng Đông Bắc tiếp giáp đường ống nước không thuộc danh sách tuyến, đoạn đường do Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa do UBND thị xã Tân Uyên ban hành. Do đó thửa đất này không đủ điều kiện tách thửa*”. Do về nội D, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ đầu nên thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[3] Về việc giao nhận số tiền đặt cọc: Nguyên đơn ông Đoàn Thanh H cho rằng đã giao đủ số tiền cọc 300.000.000 đồng cho bị đơn ông Phạm Văn C, chứng cứ để chứng minh cho việc giao nhận tiền là “*Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 29/8/2018*” ông Phạm Văn C đã ký bên nhận đặt cọc. Phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N và người làm chứng ông Lê Văn D. Ông Phạm Văn C cho rằng có ký hợp đồng đặt cọc nhưng chưa nhận tiền cọc tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định ông Đoàn Thanh H đã giao số tiền cọc 300.000.000 đồng cho ông Phạm Văn C.

[4] Xác định lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu: Theo nội D “*Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 29/8/2018*”, tại mục 5 các bên thỏa thuận “*Bên A có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ để tiến ký chuyển nhượng cho bên B tại văn phòng công*

chứng chậm nhất vào ngày: 60 ngày”. Như vậy, ông C đã nhận tiền cọc, phải có trách nhiệm làm các thủ tục để chuyển nhượng. Trường hợp ông C là người có thiện chí chuyển nhượng thì đã liên hệ cơ quan nhà nước và nếu chưa biết thì sẽ sớm biết được trường hợp của mình của đủ điều kiện tách thửa hay không từ đó có cách xử sự cho phù hợp, tránh thiệt hại cho người liên quan. Qua xác minh thửa đất 442 tờ bản đồ số 54 kể từ ngày 29/8/2018 đến nay không có đăng ký biến động nào liên quan và thực tế ông C đã chối bỏ việc nhận tiền cọc từ đó muốn thoái thác trách nhiệm, cho thấy ông C đã không có thiện chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại phiên Tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét buộc bị đơn trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 200, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 3, Điều 119, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Thanh H đối với bị đơn ông Phạm Văn C về việc yêu cầu thanh toán tiền lãi với số tiền 89.640.000 đồng (Tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Thanh H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Phạm Văn C:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2018 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 442 tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giữa ông Phạm Văn C và ông Đoàn Thanh H là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

- Buộc ông Phạm Văn C trả lại cho ông Đoàn Thanh H số tiền cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Đoàn Thanh H tạm ứng án phí số tiền 2.541.000 đồng (Hai triệu năm trăm bốn mươi một nghìn đồng) theo biên lai số 0005702 ngày 12/01/2022.

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 từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Trần Đình Hưởng

