

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 23/2020/DS-ST
Ngày 22-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 583/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2019/QĐXXST-DS ngày 14/4/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 34/2020/QĐST – DS ngày 04/5/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Vũ Thùy G, sinh năm 1982; địa chỉ: 12A Phan Đình G, khu phố Đ, phường Đông H, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1974; địa chỉ: 41H, đường tổ 18 – 19 khu phố Thắng L, phường Dĩ A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977; địa chỉ: 41H, tổ 18-19 khu phố Thắng L, phường Dĩ A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần quốc tế; địa chỉ: Tầng 1,6,7 Tòa nhà CoenerStone, 16 Phan Chu T, quận H, Hà Nội; địa chỉ chi nhánh Bình Dương: 306 Đại lộ Bình Dương, khu phố 1, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1975; chức vụ Giám đốc Phòng Xử lý nợ Miền Nam – Trung tâm quản lý nợ KHCN – Ngân hàng T,

là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/4/2019). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Vũ Thùy G trình bày:

Bà G biết ông Q có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị T. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà G có đến gặp ông Q để thỏa thuận việc mua bán nhà, đất. Sau khi hai bên thống nhất được việc mua bán, ngày 21/6/2019 bà G và ông Q tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng bà G đặt cọc cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng để mua thửa đất số 4423, diện tích 81m², ngang 6,5m², dài 13,5m², đất tại khu phố Thắng L, phường Dĩ A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; tổng giá trị chuyển nhượng của hợp đồng là 2.800.000 đồng; hai bên hẹn 1 tuần bên B phải thanh toán thêm 100.000.000 đồng. Đồng thời hẹn ngày 22/7/2019 bên mua không thanh toán cho bên bán thì bên mua mất tiền đặt cọc và ngược lại nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Bên bán cam kết đất không có tranh chấp. Đến ngày 28/6/2019 bà G thanh toán thêm cho ông Q 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do trực trặc giấy tờ đất của ông Q không xin trích lục bản vẽ được nên ông Q có xin gia hạn thêm hai lần, vào các ngày 25/7/2019 và 05/8/2019, tuy nhiên đến hạn cuối vẫn không trích lục được bản vẽ nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G. Đến ngày 16/8/2019 ông Q có nhắn tin cho bà G bằng số điện thoại 0937027978 hẹn sẽ cố gắng thu xếp tiền để trả lại cho bà G và yêu cầu bà G cho ông số tài khoản trong vòng 03 ngày ông có tiền sẽ chuyển trả bà G, tuy nhiên cho đến nay vẫn chưa trả và không liên lạc nữa. Khi ký hợp đồng ông Q không báo cho bà G biết tình trạng nhà đất đang thế chấp Ngân hàng mà đến ngày giao thêm số tiền 100.000.000 đồng bà G mới phát hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin thế chấp ngân hàng thì bà hỏi và được ông Q thừa nhận; đồng thời ông Q có nói nếu bà G thanh toán tiền thêm để ông trả tiền vay Ngân hàng xóa thế chấp sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà G. Tổng số tiền bà G đã thanh toán cho ông Q là 150.000.000 đồng. Thực tế trong suốt quá trình giao dịch mua bán đất và giao tiền bà G đều thực hiện với mình ông Q. Vì vậy nay bà G xác định chỉ khởi kiện yêu cầu khởi kiện ông Q có trách nhiệm thanh toán số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 21/6/2019, không yêu cầu phạt cọc.

- Đối với bị đơn ông Bùi Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N:

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu ông Q và bà N có kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng đều không có ý kiến gì. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông Q, bà N tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 20/3/2020 nhưng ông Q và bà N vắng mặt không có lý do. Nên nguyên đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, do vậy vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại

Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bị đơn tham gia phiên tòa vào các ngày 04/5/2020, 22/5/2020 nhưng ông Q và bà N vắng mặt không có lý do. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q:

Xác định có cho vợ chồng ông Q, bà N vay tiền và nhận thế chấp tài sản của ông Q thửa đất số 4423, diện tích 81m², ngang 6,5m², dài 13,5m², đất tại khu phố Thắng L, phường Dĩ A, thành phố D, tỉnh Bình Dương và hiện đang khởi kiện vụ án dân sự khác để tranh chấp hợp đồng tín dụng. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An:

Về tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Bùi Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không lý do; đối với đại diện Ngân hàng Q có đơn yêu cầu quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp pháp. Đồng thời ngoài các đương sự trong vụ án, Tòa án không đưa ai tham gia tố tụng với bất kỳ tư cách gì khác là đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, chứng cứ Tòa án đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự và kết quả diễn biến tại phiên tòa. Nay nguyên đơn yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/06/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn Q và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Vũ Thùy G, buộc ông Bùi Văn Q phải trả lại cho bà G số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi không yêu cầu phạt cọc. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn ông Bùi Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không lý do; đối với đại diện Ngân hàng Q có đơn yêu cầu quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ

luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về giao kết hợp đồng: Căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định ngày 21/6/2019 bà Nguyễn Vũ Thùy G và ông Bùi Văn Q thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận thể hiện nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 4423, diện tích 81m², ngang 6,5m², dài 13,5m², đất tại khu phố Thắng L, phường Dĩ A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tổng giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 2.800.000 đồng. Hẹn ngày 22/7/2019 bên mua không thanh toán cho bên bán thì bên mua mất tiền đặt cọc và ngược lại nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Bên bán cam kết đất không có tranh chấp. Đến ngày 28/6/2019 bà G thanh toán thêm cho vợ chồng ông Q 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình tố tụng vợ chồng bị đơn đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng khác và triệu tập đến Tòa án nhưng đều vắng mặt và không gửi văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên, xem như đã từ bỏ quyền chứng minh của mình. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản chính hợp đồng đặt cọc có chữ ký, ghi họ tên và dấu vân tay của ông Bùi Văn Q. Xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 21/6/2019 mặc dù chưa được công chứng, chứng thực, đảm bảo về mặt chủ thể, trên cơ sở ý chí tự nguyện giữa hai bên nhưng không đảm bảo về đối tượng, do quyền sử dụng đất này vợ chồng bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc T để vay tiền từ tháng 01 năm 2018. Vì vậy hợp đồng đặt cọc đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

[2.2] Quá trình thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn hai lần với tổng số tiền 150.000.000 đồng vào các ngày 21 và 28/6/2019. Việc bị đơn nhiều lần hứa hẹn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng là do đất vợ chồng bị đơn đang thế chấp ngân hàng, hơn nữa tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết về tình trạng đất đang thế chấp nên bị đơn là bên có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định quá trình thực hiện giao dịch đặt cọc và thanh toán tiền do nguyên đơn và bị đơn tiến hành, không liên quan đến bà N (vợ ông Q). Nay giao dịch không thực hiện được nhưng bị đơn không trả lại tiền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ký kết ngày 21/6/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và yêu cầu mình bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận 150.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp nên được Tòa án chấp nhận.

[2.3] Xét về yếu tố lỗi và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Nguyên đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết tình trạng nhà đất đang thế chấp Ngân hàng và khó khăn trong việc trích lục bản vẽ nên bị đơn có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, không thực hiện được. Tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “1. 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 xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền.... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc, không yêu cầu không yêu cầu bồi thường phạt cọc. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 425, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Vũ Thùy G đối với bị đơn ông Bùi Văn Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết vào ngày 21/6/2019 giữa ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Vũ Thùy G bị vô hiệu.

- Ông Bùi Văn Q có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Vũ Thùy G số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 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 Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Vũ Thùy G 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0039805 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 TP. D;
- Chi cục THADS TP. D;
- Đường sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lê Thị Ngà