

**TÒA 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: 43/2022/DS-ST
Ngày 23-6-2022
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 Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số 185/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Tấn B, sinh năm 1976; thường trú: Số 146/2/7 đường số 30, phường 6, quận G, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Đinh Thị Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 121 Phạm Ngũ L, tổ 34, khu 3, phường H, thành phố M, tỉnh B, là người đại diện theo uỷ quyền (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 12/4/2021). Có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1962; thường trú: Số 100/26 đường P, tổ 2, khu phố 1, phường H, thành phố M, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Võ Văn K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 8/68N, tổ 86, khu 6, C, phường T, thành phố M, tỉnh B, là người đại diện theo uỷ quyền (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 21/02/2022). Có mặt.

- Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1964; thường trú: Số 100/26 đường L, tổ 2, khu phố 1, phường H, thành phố M, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2021, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Đinh Thị Thanh T trình bày:

Ông Nguyễn Thanh S là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0987/GCN-SB do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 12/4/1990 với diện tích 4.642m². Năm 1991, ông S chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phùng Tân D diện tích 327m², diện tích còn lại là 4.315m².

Ngày 07/3/1998, ông S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp lại GCNQSDĐ số L495340, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 34/ĐS QSDĐ/PC với diện tích còn lại là 4.315m². Sau đó, ông Sơn chuyển nhượng tiếp cho một số người khác diện tích khoảng 864,5m², diện tích còn lại là 3.450,5m².

Ngày 29/3/2005, ông S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp lại GCNQSDĐ số AC 015687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01704, trong đó thể hiện diện tích 1.464m². Phần diện tích giảm 1.986,5 m² là do ông Sơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N 403m², còn lại khoảng 1.583,5m² là đất mả, không phải là đất sử dụng cá nhân nên bị Nhà nước thu hồi phần này, ông S có ký biên bản xác nhận nội dung điều chỉnh này.

Đến khoảng tháng 10/2018, ông S mang theo 3 bản photo GCNQSDĐ của 3 thời điểm cụ thể: GCNQSDĐ 0987/GCN-SB ngày 12/4/1990; GCNQSDĐ số L495340 ngày 07/3/1998; GCNQSDĐ số AC 015687 ngày 29/3/2005 đến gặp anh B để nhờ giúp cách thức nhằm đòi lại phần diện tích đất bị giảm (khoảng 1.583,5m²), ông S khẳng định với anh B rằng phần diện tích bị giảm này hiện tại vẫn là đất của ông S nhưng đang bị người khác sử dụng trái phép, bị nhà nước thu hồi mà ông không để ý nên không hay biết, nay mới biết đất mình bị mất nhiều, ông S không có nói chi tiết cụ thể đã làm và ký những gì. Ông S cũng hứa rằng nếu lấy lại được phần diện tích đất này thì ông cũng đồng ý chuyển nhượng phần diện tích này lại cho anh B với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ngày 25/11/2018, ông S và ông B ký hợp đồng đặt cọc, ông S, bà H đã nhận đủ số tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của ông B, ngay khi ký hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, anh B liên hệ các cơ quan chức năng để trích lục hồ sơ thửa đất thì mới được biết diện tích bị giảm theo GCNQSDĐ số AC 015687 ngày 29/3/2005 là do ông S đã đồng ý ký vào biên bản kiểm tra địa chính ngày 22/11/2004. Việc này ngay từ đầu khi đến nhờ anh B, ông S không cung cấp thông tin này, khi anh B nói thì ông S mới thừa nhận và nói rằng ký vậy để được ra GCNQSDĐ mới nhưng thực tế diện tích đất đó vẫn là của ông S. Anh B không đồng ý với nội dung giải thích của ông S, và cho rằng việc ông đã tự nguyện đồng ý ký giảm diện tích

sử dụng, thống nhất để Nhà nước thu hồi đất là hợp pháp, ông S sẽ không được công nhận lại phần đất này để chuyển nhượng cho anh B. Do đó, anh B yêu cầu ông S, bà H hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận của anh B nhưng ông S, bà H không đồng ý, không trả tiền cho anh B nên anh B có đơn tố cáo hành vi trên của ông S, bà H thì được Công an Thành phố M ra thông báo trả lời đây là tranh chấp dân sự.

Việc ông S được cấp lại GCNQSDĐ số L495340, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 34/ĐS QSDĐ/PC thay cho GCNQSDĐ số 0987/GCN-SB với diện tích còn lại là 4.315m² là hoàn toàn đúng trên thực tế và GCNQSDĐ số L495340 cũng hợp pháp. Khi ký hợp đồng đặt cọc nói trên với anh B thì ông S, bà H đã che giấu thông tin, giao dịch mà đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được, nhưng ông S, bà H vẫn không hoàn trả số tiền đã nhận của anh B, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh B.

Vì vậy, anh B khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2018 giữa anh B với ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H vô hiệu do bị lừa dối và đối tượng hợp đồng không thực hiện được, buộc bị đơn phải thanh toán cho anh B số tiền 252.000.000 bao gồm: Tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phần thiệt hại do lỗi của ông S, bà H gây ra với lãi suất 10%/ năm trên số tiền đã chiếm giữ của anh B tính từ ngày 25/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, số tiền thiệt hại tạm tính là 52.000.000 đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần thiệt hại do lỗi của ông S, bà H gây ra với lãi suất 10%/ năm với số tiền 52.000.000 đồng

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Võ Văn K trình bày: Thống nhất với nguyên đơn về việc ký hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn. Tuy nhiên, mục đích nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc là để anh B làm thủ tục khởi kiện lấy lại phần đất ông S bị người khác chiếm giữ vì trước đây ông S được UBND thị xã M cấp GCNQSD đất (sổ trắng) với diện tích 4.642m² tọa lạc khu 3, Tân Lập, Phú T, Thủ Dầu M, tỉnh B (nay là khu 1, phường C, thành phố M, tỉnh B) vào ngày 12/4/1990. Nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn P vào năm 1986. Năm 1991, ông Sơn chuyển nhượng cho ông Phùng Tân D diện tích 327m², diện tích còn lại là 4.315m².

Ngày 07/3/1998, ông Sơn được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp lại GCNQSDĐ số L495340, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 34/ĐS QSDĐ/PC với diện tích còn lại là 4.315m². Sau đó, ông Sơn chuyển nhượng tiếp cho một số người khác diện tích khoảng 864,5m², diện tích còn lại là 3.450,5m².

Năm 2004, ông S thực hiện việc cấp đổi GCNQSD đất, do đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phùng Tân D và bà Nguyễn Thu H nên phần đất của ông S bị cắt đôi làm hai phần độc lập, phần đất hướng Bắc diện tích 1.164m² (300m² đất ở và 1164m² đất cây lâu năm) và phần đất hướng Nam còn lại khoảng 1000m² đang bị ông Nguyễn Thanh T chiếm dụng trái phép nên không làm được thủ tục cấp GCNQSD đất.

Ngày 29/3/2005, ông S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp lại GCNQSDĐ số AC 015687, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01704, trong đó thể hiện diện tích 1.464m².

Do quen biết từ trước với anh B nên ông S nhờ anh B làm thủ tục khởi kiện lấy lại phần đất bị ông T chiếm dụng. Sau đó, ông B tự đưa ra yêu cầu sẽ mua lại toàn bộ khu đất của ông S bị ông T chiếm dụng. Ngoài ra, theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ông B phải thanh toán cho ông S 200.000.000 đồng vào thời điểm đặt cọc là ngày 15/11/2018; thanh toán 1.700.000.000 đồng sau 06 tháng tính từ ngày nhận cọc và 100 triệu còn lại sau 06 tháng tính từ ngày nhận tiền cọc lần 2. Ngoài ra, hợp đồng không thoả thuận về diện tích đất chuyển nhượng, không thoả thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng vì đây là văn bản thoả thuận mua đất để khiếu kiện. Do đó, anh B cho rằng mình bị lừa dối là không đúng, ông B cũng không tiến hành khởi kiện lấy lại đất theo nội dung đã thoả thuận với ông S, không thanh toán theo thoả thuận trong hợp đồng. Vì vậy, ông S chỉ đồng ý trả lại cho anh B 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Bà H là vợ của ông S. Bà H đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đối với tiền bồi thường, bà H đề nghị nguyên đơn giảm $\frac{1}{2}$ vì hoàn cảnh gia đình đang khó khăn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn trả 52.000.000 đồng tiền bồi thường. Căn cứ điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuộc GCNQSDĐ số L495340 ngày 07/3/1998 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp cho ông Nguyễn Thanh S. Giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt

cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng, căn cứ vào ngày tháng ông S ghi trên hợp đồng là ngày 15/11/2018, không phải ngày 25/11/2018 nhưng bị đơn không xuất trình được bản chính của hợp đồng ngày 15/11/2018. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định ngoài hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đang khởi kiện thì giữa nguyên và bị đơn không còn ký với nhau hợp đồng đặt cọc nào khác. Mặt khác, các đương sự đều thống nhất nội dung và điều khoản của hợp đồng mà nguyên đơn đang khởi kiện. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc giữa nguyên và bị đơn ký ngày 25/11/2018.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2018 các bên không thỏa thuận diện tích đất, thửa đất cụ thể. Mặt khác, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số L495340, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 34/ĐS QSDĐ/PC, cấp ngày 07/3/1998 không còn tồn tại vì ngày 29/3/2005, ông S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp lại GCNQSDĐ số AC 015687, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01704, trong đó thể hiện diện tích đất 1.464m². Ngày 19/3/2008, ông Sơn và bà Hương đã được cấp GCNQSDĐ đất sổ vào sổ cấp GCN: H36017. Đến ngày 01/02/2013, ông S, bà H có đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa. Ngày 01/4/2013, ông S và bà H đã được cập nhật biến động. Thời điểm các đương sự ký hợp đồng đặt cọc thì ông S, bà H không phải là chủ sử dụng đất, quyền sử dụng đất là đối tượng mà các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đang tranh chấp, không thực hiện được. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu do bị lừa dối và do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 127 và Điều 408 Bộ Luật Dân sự.

[2.3] Theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự thì hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, anh Bình yêu cầu ông Sơn, bà Hương phải trả lại cho anh Bình số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả 52.000.000 đồng tiền bồi thường. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M là có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Tấn B đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu bồi thường số tiền 52.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Huỳnh Tấn B đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2018 giữa anh Huỳnh Tấn Bình với ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H phải trả lại cho anh Huỳnh Tấn B số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc H phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Trả lại cho anh Huỳnh Tấn B 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0056443, ngày 02/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh B.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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:

- Các đương sự ;
- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lại Thị Ngọc Liên

