

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TU
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 62/2018/DS-ST
Ngày: 05-11-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN THỊ XÃ TU, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- *Thẩm phán Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Quang Xệt;
2. Ông Lê Bá Quyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2018/QĐST-DS ngày 18/10/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 8, ấp N, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Tr, sinh năm: 1979; địa chỉ: Ấp V, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương. (Là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 25/3/2018). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Chí Th, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ 4, ấp N, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà Trần Thị Trung H, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 4, ấp Tân Hóa, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.2 Bà Lê Xuân D, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ 8, ấp N, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Xuân D: Ông Trần Văn Tr, sinh năm: 1979; địa chỉ: Ấp V, xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương. (Là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 20/6/2018). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/4/2017, ông Đỗ Chí Th và ông Nguyễn Tấn L đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng 90m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U249902 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 02451/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tu, tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/4/2002; giá chuyển nhượng 3.500.000 đồng/m². Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc, ông L đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông Th. Số tiền còn lại 215.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L giao hết số tiền còn lại. Nhưng ông Th không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Chí Th trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 200.000.000 đồng.

Nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau:

- + Giấy ủy quyền đối với ông Trần Văn Tr;
- + Bản photocopy hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2017;
- + Bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02454/QSDĐ/TU ngày 23/4/2002;
- + Hồ sơ cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02454/QSDĐ/TU ngày 23/4/2002 cấp cho hộ ông Đỗ Văn Xên;
- + Bản sao chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu mang tên Nguyễn Tấn L.
- + Bản photocopy giấy chứng tử của ông Đỗ Văn Xên.

Bị đơn ông Đỗ Chí Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trung H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng đương sự vắng mặt không có lý do.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Xuân D trình bày: Thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà D yêu cầu ông Đỗ Chí Th phải trả số tiền 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng cho ông L và bà D vì đây là tiền của vợ chồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tu phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tu.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hậu quả hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Chí Th trả cho ông L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Tấn L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Chí Th nên Tòa án đã thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp nguyên đơn xác định ông Nguyễn Tấn L khởi kiện ông Đỗ Chí Th tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ tại xã H, thị xã Tu, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Đỗ Chí Th và bà Nguyễn Thị Trung H tham gia tố tụng nhưng ông Th và bà H vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn ông Đỗ Chí Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trung H theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Ngày 07/4/2017, ông Đỗ Chí Th (Bên A chuyển nhượng) và ông Nguyễn Tấn L (Bên B nhận chuyển nhượng) đã ký kết Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng diện tích đất 90m² thuộc thửa 25, 318 tờ bản đồ số 19 và 13 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Văn Xên; giá chuyển nhượng 3.500.000 đồng/m²; ông L đã đặt cọc cho ông Th số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 07/7/2017, hai bên ký đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì ông L thanh toán số tiền còn lại 215.000.000 đồng cho ông Th nhưng ông Th không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc nên ông L khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[4]. Theo Kết luận giám định số 295/GĐ-PC09 ngày 14/9/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương “1. Chữ ký, chữ viết họ tên “Đỗ Chí Th” dưới mục “Bên A (Ký, và ghi rõ họ tên)” và chữ ký không ghi họ tên cuối trang 01 trên 01 (một) “Hợp đồng đặt cọc”, đề ngày 07 tháng 4 năm 2017 (Ký hiệu A) so chữ ký, chữ viết họ tên của Đỗ Chí Th trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M6) là do cùng một người ký và viết ra.

2. Hai (02) dấu vân tay được giám định viên đánh số 1, 2 mang tên “Đỗ Chí Th” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với dấu vân tay ngón trỏ trái và trỏ phải của Đỗ Chí Th in trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M5, M6 và M7) là của cùng một người in ra”. Do đó, có cơ sở xác định ông Đỗ Chí Th giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Tấn L.

[4]. Xét, Hợp đồng đặt cọc: Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng diện tích đất 90m² thuộc thửa 25 và 318 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đỗ Văn Xên, hai bên đều biết đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất nhưng ông Đỗ Chí Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận....”. Ông Th phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc hai bên giao kết vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5]. Hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 như sau: “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, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Trong vụ án này nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên. Khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Th và ông L đều biết ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, hợp đồng vô hiệu hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[6]. Từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L buộc ông Nguyễn Chí Th trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc ông Th phải trả tiền phạt cọc và đại diện Viện kiểm sát đề nghị tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là không có cơ sở chấp nhận.

[7]. Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Xuân D tại phiên tòa yêu cầu ông Đỗ Chí Th phải trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông L và bà D. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng tại Tòa án bà D không có yêu cầu độc lập theo quy định tại Khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự “2. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Do đó, yêu cầu độc lập của bà D Tòa án không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Trường hợp bà D và ông L có tranh chấp và có yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[8]. Chi phí giám định: Kết quả giám định chứng minh yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L là có căn cứ nên ông Đỗ Chí Th phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[9]. Xét, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là phù hợp. Riêng đối với đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là chưa phù hợp.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 161, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Đỗ Chí Th.

Buộc ông Đỗ Chí Th trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn L buộc ông Đỗ Chí Th trả tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Chi phí giám định: Ông Đỗ Chí Th có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn L số tiền 2.850.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.00 đồng (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013980, ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tu.

Ông Đỗ Chí Th phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Các 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 bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 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:

- Các đương sự
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tu;
- Chi cục THA Dân sự thị xã Tu;
- Lưu: VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Hồng Thêm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Hồng Thêm

