

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 104/2018/DS-ST
Ngày 29-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quyết.

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

Vào ngày 29 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2018/QĐXXST-DS ngày 02/10/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 117/2018/QĐST-DS ngày 18/10/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Bích S, sinh năm 1972;

Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; cùng thường trú: 51 đường Cách Mạng, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 410A đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1977; Vắng mặt.

Chị Lê Thị Thu L, sinh năm 1976; cùng thường trú: 26/60 đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962; địa chỉ: 410 đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 308 đường N, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S thống nhất trình bày:

Ngày 12/5/2017, vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S viết giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L diện tích đất 98.8m², thuộc một phần thửa đất số 2015, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2005 cho anh Huỳnh Văn T, với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, với điều kiện đất chuyển nhượng phải có lối đi chung và không bị quy hoạch. Thủ tục giấy tờ do bên nhận chuyển nhượng thực hiện. Chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S đã giao cho anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L hai đợt, đợt một ngày 12/5/2017 số tiền 40.000.000 đồng, đợt hai số tiền 300.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 340.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại được giao khi hoàn tất thủ tục. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S phát hiện đất không có đường đi chung và thuộc diện quy hoạch. Chị N và anh S đã thông báo cho anh T và chị L biết. Hai bên thống nhất chấm dứt việc chuyển nhượng, anh T và chị L đồng ý trả lại cho anh S và chị N số tiền đã nhận cọc 340.000.000 đồng, nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên xin vay lại số tiền trên trả trong thời hạn 30 tháng, bắt đầu từ ngày 31/5/2017 kết thúc vào ngày 30/11/2019 và trả lãi hàng tháng. Sau 30 tháng anh T và chị L không thực hiện được việc trả nợ thì đồng ý bán cho anh S và chị N phần đất trên với giá 500.000.000 đồng. Trong thời gian trả lãi nếu bên anh T vi phạm nghĩa vụ trả lãi 03 tháng thì anh S và chị N sẽ tự chuyển quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng anh S. Anh T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh S và chị N giữ. Quá trình thực hiện thỏa thuận, anh T và chị L đã vi phạm thỏa thuận nên anh S và chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T và chị L phải trả số tiền nhận cọc 340.000.000 đồng, tiền lãi 4 tháng 24.000.000 đồng và tiền lãi tiếp tục tính cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/10/2018, anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L trả số tiền 340.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị Lê Thị Thu L trình bày:

Thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn anh S và chị N. Anh Huỳnh Văn T là chồng của chị L, do anh T ham mê đánh bạc nên vợ chồng chị phải bán đất để trả nợ. Vào ngày 12/5/2017, anh T và chị L ký giấy đặt cọc nội dung thỏa thuận bán cho anh S và chị N phần đất 98.8m², thuộc một phần thửa đất số 2015, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2005 cho anh Huỳnh Văn T, với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Anh T và chị L đã nhận tiền hai đợt với tổng số tiền 340.000.000 đồng. Do đất chuyển nhượng không có đường đi và thuộc diện quy hoạch nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Anh T và chị L đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 340.000.000 đồng nhưng do kinh tế khó khăn nên xin trả dần trong thời hạn 30 tháng và trả lãi hàng tháng với số tiền 6.000.000 đồng/ tháng. Tổng cộng bị đơn đã trả được 54.000.000 đồng tiền lãi. Nay anh T đã đi làm ăn xa, một mình

chị L không đủ khả năng để trả nợ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chị L và anh T phải trả tổng số tiền 340.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi thì chị L đồng ý trả. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Lời trình bày của những người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn A thống nhất ý kiến trình bày:

Vào năm 2017, ông T1 và ông A biết được việc chị L và anh T chuyển nhượng cho chị N và anh S phần đất có diện tích 98.8m², tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Anh S và chị N đã giao cho anh T và chị L số tiền đặt cọc 340.000.000 đồng. Nhưng sau đó hai bên không tiến hành được việc chuyển nhượng do đất không có đường đi và thuộc diện quy hoạch. Sau đó anh T và chị L có ký thỏa thuận đồng ý trả lại cho anh S và chị N số tiền trên.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D:

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. Nguyên đơn anh Nguyễn Bích S, bị đơn anh Huỳnh Văn T và những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, nguyên đơn và những người làm chứng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn anh Huỳnh Văn T vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn anh Nguyễn Bích S, bị đơn anh Huỳnh Văn T và những người làm chứng là đúng quy định.

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 của các đương sự, người làm chứng và kết quả diễn biến tại phiên tòa. Xét thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 340.000.000 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

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: Nguyên đơn anh Nguyễn Bích S, bị đơn anh Huỳnh Văn T và những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, nguyên đơn anh Nguyễn Bích S và những người làm chứng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Bị đơn anh Huỳnh Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Huỳnh Văn T và những người làm chứng.

[2] Về nội dung và căn cứ khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ vào tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định: Vào ngày 12/5/2017, giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S và vợ chồng anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thể hiện anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L chuyển nhượng cho anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N diện tích đất 98.8m², thuộc một phần thửa đất số 2015, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương do Ủy

ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2005 cho anh Huỳnh Văn T, với giá chuyển nhượng 1.000.000.000đồng, với điều kiện đất chuyển nhượng phải có lối đi chung và không bị quy hoạch. Bên chuyển nhượng đã nhận 340.000.000 đồng tiền đặt cọc do bên nhận chuyển nhượng giao. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng không thực hiện được vì đất không có đường đi và thuộc quy hoạch. Vấn đề này được nguyên đơn và bị đơn chị Lê Thị Thu L thừa nhận, phù hợp với lời khai người làm chứng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét về giá trị hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 12/5/2017 và biên bản thỏa thuận mua đất ngày 29/6/2017 giữa anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N với anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L: Trong hợp đồng có thỏa thuận cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, về quyền và nghĩa vụ của các bên; hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Mặc dù giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở ý chí tự nguyện giữa nguyên đơn và bị đơn, không trái đạo đức xã hội nhưng ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng đã bị vô hiệu. Vì đối tượng giao dịch là đất không có lối đi nên việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên không tuân thủ các điều kiện tách thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai năm 2013 và chính sách đất đai ở địa phương.

[2.3] Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được: Nguyên đơn cho rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn đã được thông tin cho nguyên đơn biết về tình trạng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện đường đi, tuy nhiên do là người thân họ hàng và bị đơn cam kết sẽ xin anh Huỳnh Tấn P (em trai anh T) cho đi chung trên đất của anh P nên nguyên đơn mới đồng ý mua đất của bị đơn. Tuy nhiên sau đó anh P không đồng ý, hơn nữa đất nằm trong quy hoạch nên hai bên thống nhất không tiếp mua bán đất nữa. Trình bày của nguyên đơn được bị đơn chị Lê Thị Thu L thừa nhận, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy ngay tại thời điểm giao dịch bị đơn đã biết rõ đất của mình không có đường đi, không thể tách thửa nhưng vẫn chuyển nhượng cho nguyên đơn và cam kết có lối đi nên bị đơn là bên có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được do bị vô hiệu.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

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”.

Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận vấn đề phạt cọc. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất việc hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 12/5/2017 giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bích S với vợ chồng anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L và không yêu cầu phạt cọc. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án ghi nhận. Thực tế nguyên đơn đã gia cho bị đơn nhận 340.000.000 đồng tiền đặt cọc, bị đơn chị L cũng thừa nhận vấn đề này, giữa hai bên chưa giao đất nên không đặt ra việc giao trả tài sản cho bên chuyển nhượng. Nguyên

đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận là 340.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn chị L chấp nhận. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 340.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận. Đối với số tiền lãi 24.000.000 đồng nguyên đơn đã có đơn thay đổi tự nguyện không yêu cầu bị đơn trả lãi và không yêu cầu phạt cọc, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án ghi nhận.

[5] Từ những phân tích nêu xét có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thị xã D là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 122, 131, 328, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/5/2017 và biên bản thỏa thuận mua bán đất ngày 29/6/2017 giữa anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N với anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L.

Buộc anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N số tiền cọc đã nhận là 340.000.000đ (Ba trăm bốn 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Huỳnh Văn T và chị Lê Thị Thu L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho anh Nguyễn Bích S và chị Nguyễn Thị N 9.100.000 (Chín triệu, một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019764 ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; 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.

5. 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 TX D;
- Chi cục THADS TX D;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lê Thị Ngà