

Bản án số: 21/2019/DS-ST

Ngày: 22-5-2019

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 TU, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Văn Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Nô

2. Bà Huỳnh Thị Lượng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2019/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Văn O, sinh năm 1983; thường trú: Tổ 13, khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 305 đường X, khu phố P, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn Tỉnh, sinh năm 1991; thường trú: Thôn V, xã Q, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: Số 19/32 đường N, khu phố Đông Tân, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2019); có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952, thường trú: Tổ 3, khu phố S, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà C, sinh năm 1983; thường trú: Tổ 13, khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/10/2018 của ông Lê Văn O và các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn Tỉnh trình bày:

Vào ngày 29/8/2018, ông Lê Văn O ký giấy đặt cọc với ông Nguyễn Văn K để đảm bảo giao kết và thực hiện việc bán căn nhà cấp 4 diện tích 80m² tại khu phố M, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương với giá bán 510.000.000 đồng. Cùng ngày 29/8/2018 ông O đã giao cho ông K số tiền 60.000.000 đồng. Hai bên cam kết sau 15 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc ông O sẽ thanh toán số tiền còn lại 450.000.000 đồng và hai bên cùng đến Văn phòng Thừa phát lại để làm thủ tục mua bán theo quy định.

Tuy nhiên, đến thời hạn đã cam kết trong giấy đặt cọc, ông O đến nhà ông K để thanh toán tiền và yêu cầu ông K đi lập vi bằng thì được biết ông K đã bán căn nhà nêu trên cho người khác. Ông O đã nhiều lần liên hệ nhưng ông K cố tình tránh mặt và không chịu trả tiền cọc. Nhận thấy hành vi của ông K và vi phạm thoả thuận đặt cọc, gian dối trong việc mua bán nên yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2018 giữa ông Lê Văn O và ông Nguyễn Văn K vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Văn K trả lại cho ông Lê Văn O số tiền đã đặt cọc theo giấy đặt cọc ngày 29/8/2018 là 60.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông Nguyễn Văn K có ký vào Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 với nội dung bán cho ông Lê Văn O căn nhà cấp 4 diện tích 80m² tại khu phố M, phường H, thị xã TU với giá 510.000.000 đồng. Cũng trong ngày 29/8/2018 ông K đã nhận của ông O số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Hai bên cam kết sau 15 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc ông O sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng và cùng đến Văn phòng Thừa phát lại để làm thủ tục mua bán theo quy định. Căn nhà cấp 4 mà ông K ký giấy đặt cọc để bán cho ông Lê Văn O không phải của ông Nguyễn Văn K mà thuộc quyền sở hữu của bà H, trú tại khu phố M, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Ông K đã giao số tiền 60.000.000 đồng đã nhận của ông Lê Văn O cho bà H. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông K phải trả số tiền 60.000.000 đồng thì ông K có ý kiến như sau: Nếu ông K vi phạm thoả thuận đặt cọc thì ông K đồng ý trả lại số tiền 60.000.000 đồng đã nhận đặt cọc. Hiện nay, do đang phải điều trị bệnh nên ông K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày:

Bà C là vợ của ông Lê Văn O, việc ông Lê Văn O đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng để nhận mua căn nhà cấp 4 tại khu phố M, phường H thị xã TU, tỉnh Bình Dương thì bà Biền không biết. Số tiền 60.000.000 đồng ông O đặt cọc là tài sản riêng của ông O, không phải là tài sản chung của vợ chồng nên bà

Biên không có quyền lợi liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn được tổng đạt hợp lệ nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn. 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: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ căn cứ kết luận Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận việc ký kết Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 là nhằm mục đích thực hiện việc mua bán căn nhà cấp 4 tại khu phố M, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về nội dung vụ án và có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Đại diện nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với bà H thì nguyên đơn ông Lê Văn O không biết bà Chi là ai. Bị đơn ông Nguyễn Văn K cung cấp địa chỉ bà Hà Thị Kim Chi đang trú tại khu phố M, phường Thái Hoà, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã TU tại Công an phường H xác định: Tại khu phố M, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương không có ai tên H đăng ký tạm trú hay thường trú. Ngoài ra, việc giao kết và

nhận tiền cọc chỉ có mặt ông Lê Văn O và ông Nguyễn Văn K, bà H không tham gia giao kết và nhận tiền đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải triệu tập bà H tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

[1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 29/8/2018 nguyên đơn ông Lê Văn O và bị đơn ông Nguyễn Văn K ký kết Giấy đặt cọc với nội dung: Ông Nguyễn Văn K bán cho ông Lê Văn O 01 căn nhà cấp 4 diện tích 80m² tại khu phố M, phường Th, thị xã TU, tỉnh Bình Dương với giá 510.000.000 đồng. Ông Lê Văn O đặt cọc trước 60.000.000 đồng, hẹn 15 ngày thanh toán dứt điểm số tiền còn lại, nếu ông O không thanh toán thì mất cọc. Ông K cam kết căn nhà nêu trên không tranh chấp, nếu tranh chấp sẽ trả lại tiền cọc.

[1.2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn K thừa nhận căn nhà cấp 4 diện tích 80m² và phần đất gắn liền căn nhà nêu trên tại khu phố M, phường Th, thị xã TU, tỉnh Bình Dương mà ông K ký giấy đặt cọc bán cho ông Lê Văn O không thuộc quyền sở hữu của ông K mà thuộc quyền sở hữu của bà H. Tuy nhiên, bà H không có văn bản uỷ quyền cho ông K bán căn nhà này.

[1.3] Theo kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thái Hoà thì căn nhà cấp 4 diện tích 80m² tại khu phố M, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương mà các đương sự Lê Văn O và Nguyễn Văn K tiến hành giao dịch đặt cọc không có giấy phép xây dựng. Đối với diện tích đất gắn liền với căn nhà nêu trên cũng chưa ai kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.4] Bị đơn ông Nguyễn Văn K không phải là chủ sở hữu căn nhà, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên không có bán, chuyển nhượng. Do đó, việc ông K ký kết Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 và nhận số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng của ông Lê Văn O là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014. Theo quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 nêu trên bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu 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 giao dịch được 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.”

[2.2] Nguyên nhân dẫn đến Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, trong đó bị đơn ông Nguyễn Văn K biết rõ mình không phải là chủ sở hữu căn nhà nhưng vẫn thực hiện việc giao kết và nhận tiền đặt cọc, nguyên đơn ông Lê Văn O không tìm hiểu về giấy tờ căn nhà và quyền sử dụng đất mà vẫn ký giấy đặt cọc và giao tiền cọc. Do đó, hợp đồng vô hiệu hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.3] Tại Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 có ghi ông Lê Văn O đã giao số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn K. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn K cũng cam kết “Nếu tranh chấp sẽ trả lại cọc”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn K thừa nhận có ký vào Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 và nhận của ông Lê Văn O số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K cũng trình bày nếu ông vi phạm quy định đặt cọc thì đồng ý trả lại số tiền 60.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Lê Văn O. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4] Từ sự phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn O về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K trả số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 122, 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn O đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
2. Tuyên bố Giấy đặt cọc đề ngày 29/8/2018 giữa ông Lê Văn O và ông Nguyễn Văn K vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho ông Lê Văn O số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Nguyên đơn ông Lê Văn O không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Lê Văn O số tiền 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014498 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

4.2 Bị đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

5. Về quyền kháng cáo:

5.1 Nguyên đơn có người đại diện tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

5.2 Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TMHỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Văn Hưng