

Bản án số: 23/2018/DS-ST

Ngày 29-3-2018

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 DĨ AN, 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 Ngô Văn Hòa;
2. Ông Nguyễn Đình Thế.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Chu Thị Vân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 631/2017/TLST-DS ngày 30/11/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2018/QĐXXST-DS ngày 21/02/2018, ngày 09/3/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1968; thường trú: Số 3/2, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Trương Văn T, sinh năm 1976; thường trú: Số 11/4, khu phố T, phường K, thị xã D, tỉnh B. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Hà Thị T, sinh năm 1980; thường trú: Số 7, khu phố T, phường K, thị xã D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1976; thường trú: Số 77 đường D, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn L trình bày:*

Ông Đoàn Văn L và anh Trương Văn T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 99,43m<sup>2</sup> (trên đất có căn nhà cấp 4) thuộc thửa đất số 1627, tờ bản đồ số E5, tọa lạc khu phố T, phường K, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BL 201753, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T vào ngày 13/12/2012, giá chuyển nhượng 1.200.000.000đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 07/01/2017 ông Đoàn Văn L ký hợp đồng đặt cọc với anh Trương Văn T, nội dung: Ông L đặt cọc cho anh T 60.000.000 đồng để nhằm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ ra công chứng chuyển nhượng sau 06 tháng kể từ ngày đặt cọc, đồng thời anh T đã giao cho ông L cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin.

Tháng 3/2017, sau khi tìm hiểu ông L được biết anh T và chị T đã ly hôn nên ông L yêu cầu anh T trả lại tiền đặt cọc nhưng anh T đã bỏ đi đâu không rõ, từ đó đến nay anh T không trả lại tiền đặt cọc cho ông L và cũng không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc đất có thỏa thuận ngày 07/01/2017 giữa ông L và anh T và buộc anh T phải trả cho ông L số tiền 60.000.000 đồng đã đặt cọc và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng từ tháng 01/2017 đến khi xét xử sơ thẩm, tạm tính 10 tháng x 60.000.000 đồng x 0,75%/tháng = 4.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đoàn Văn L thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông L yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc đất có thỏa thuận ngày 07/01/2017 giữa ông L và anh T và buộc anh T phải trả cho ông L số tiền 60.000.000 đồng đã đặt cọc, không yêu cầu tính lãi suất.

Quá trình tố tụng, bị đơn anh Trương Văn T đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 06/02/2018 và tham gia phiên tòa vào các ngày 09/3/2018 và 28/3/2018 nhưng anh Trương Văn T không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

*Tại bản tự khai ngày 13/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị T trình bày:* Chị T và anh T là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Bản án số 53/2015/HNGĐ-ST, ngày 04/8/2015 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B. Quyền sử dụng đất (trên đất có căn nhà cấp 4) mà anh T đã đặt cọc cho ông L là tài sản chung của chị T và anh T trong thời kỳ hôn nhân. Việc anh T thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của ông L đồng thời giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để làm tin chị T không biết, chị T không ký tên vào giấy đặt cọc cũng như không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông L. Trước yêu cầu khởi kiện của ông L, chị T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị T không đồng ý trả lại tiền cọc hay liên đới trả lại tiền cọc cho ông L vì chị T không ký giấy đặt cọc và không nhận tiền đặt cọc từ ông L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2018, anh Đỗ Văn H trình bày: Anh H quen biết với ông T do cùng quê với nhau. Ngày 07/01/2017, ông L qua nhà anh H chơi và nghe anh T cần bán đất nên ông L và anh T đã thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 1627, với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 07/01/2017, ông L đã đặt cọc cho anh T 60.000.000 đồng, đồng thời anh T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 201753, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T vào ngày 13/12/2012 cho ông L cất giữ, ông L giao tiền có sự chứng kiến của anh H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh B: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. 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, thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu 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 Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Đoàn Văn L khởi kiện anh Trương Văn T có địa chỉ thường trú tại khu phố T, phường K, thị xã D, tỉnh B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2017 và buộc anh T phải trả cho ông L số tiền đã đặt cọc 60.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Thời hiệu khởi kiện....tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Ngày 07/01/2017, ông L đặt cọc cho anh T. Tháng 3/2017, ông L biết việc anh T và chị T đã ly hôn nên yêu cầu anh T trả lại tiền cọc nhưng anh T không trả. Ngày 21/11/2017, ông L khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc và yêu cầu trả lại 60.000.000 đồng tiền đặt cọc nên thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

[3] Về tố tụng: Tại công văn số 242/MB-APH, ngày 28/3/2018 về việc phúc đáp đề nghị cung cấp thông tin số 19/TA-DS, Ngân hàng thương mại cổ phần Q - chi nhánh A xác định: Anh Trương Văn T và chị Hà Thị T đã từng vay tại ngân hàng TMCP Q - chi nhánh Atheo HĐTC số 5114.BĐ. Tại thời điểm ngày 27/3/2018, Ngân hàng xác nhận khách hàng đã tắt toán toàn bộ khoản vay của Ngân hàng. Ngày 05/6/2015, Ngân hàng đã xuất tài sản bảo đảm, kèm theo đơn đăng ký xóa thế chấp để khách hàng thực hiện việc xóa thế chấp trên tài sản bảo đảm này. Vì vậy, Tòa án không đưa

Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh A vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị Hà Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị T.

[4] Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 201753, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T vào ngày 13/12/2012. Tuy nhiên, giấy đặt cọc có thỏa thuận ngày 07/01/2017 chị T không ký tên là vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Do các bên tham gia giao kết hợp đồng không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên giấy đặt cọc có thỏa thuận ngày 07/01/2017 bị vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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.

[5] Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2017, ông L yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 07/01/2017 và yêu cầu anh T phải trả lại 60.000.000 đồng đã đặt cọc và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng từ tháng 01/2017 đến khi xét xử sơ thẩm, tạm tính 10 tháng x 60.000.000 đồng x 0,75%/tháng = 4.500.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông L yêu cầu hủy giấy đặt cọc ngày 07/01/2017 và yêu cầu anh T phải trả lại 60.000.000 đồng đã đặt cọc, không yêu cầu tính lãi suất. Xét việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc có thỏa thuận ngày 07/01/2017 và yêu cầu anh T phải trả lại số tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ. Ông L hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 201753, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 13/12/2012 cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T nên ông L phải có trách nhiệm trả lại cho ông T.

[7] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trương Văn T phải chịu theo quy định của 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 án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 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. Hủy giấy đặt cọc có thỏa thuận ngày 07/01/2017 giữa ông Đoàn Văn L và anh Trương Văn T.

2. Buộc anh Trương Văn T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Văn L số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc ông Đoàn Văn L phải trả lại cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 201753, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04641 do Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp cho anh Trương Văn T và chị Hà Thị T vào ngày 13/12/2012.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trương Văn T phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Hoàn trả cho ông Đoàn Văn L số tiền 1.913.000 đồng (một triệu chín trăm mười ba ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010463 ngày 29/11/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã D.

5. 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 nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 B;
- 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**

**Lại Thị Ngọc Liên**



