

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 168/2024/DS-ST
Ngày: 20-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Thanh Hải;
- Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 598/2023/TLST-DS ngày 30/11/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2024/QĐXXST-DS ngày 28/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 119/2024/QĐST-DS ngày 13/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 170/34 H, Phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nông Tiến T, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T; địa chỉ: Số 59 đường Hồ Văn C, khu phố 4, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1996; địa chỉ: Phường H, thị xã C, huyện C, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/9/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Tiên M, sinh năm 1985 – Luật sư Công ty luật TNHH Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Tấn K, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 22/47 T, phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP P – Phòng giao dịch Bến Cát; địa chỉ: Lô C10 và lô C11, khu dân cư M, khu A, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn thống nhất trình bày:***

Ngày 25/6/2023 ông Nguyễn Minh T và công ty TNHH Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T (công ty T) có ký kết với nhau thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất thứ 10 thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08264 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Tấn K ngày 17/4/2023. Giá chuyển nhượng là 499.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi chín triệu đồng); ông T đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng), cụ thể: Ngày 25/6/2023 đã thanh toán số tiền 2.000.000 đồng, đến ngày 26/6/2023 thanh toán thêm số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng), đến ngày 09/8/2023 thanh toán thêm số tiền 249.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi chín triệu đồng). Tuy nhiên sau khi thanh toán được tổng số tiền 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng) thì ông Nguyễn Minh T phát hiện lô đất mà bị đơn chuyển nhượng cho ông T đứng tên người khác nên ông T không mua nữa. Vì trong thỏa thuận đặt cọc có ghi nhận trong trường hợp vì lý do khách quan mà giao dịch không thành công thì ông T có thể nhận lại toàn bộ số tiền đã thanh toán cho công ty T mà các bên không phải bồi thường cho nhau. Vì vậy ông T liên hệ bên bị đơn để yêu cầu công ty T trả lại số tiền đã đặt cọc là 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng) nhưng công ty không đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên thỏa thuận đặt cọc ngày 25/6/2023 được ký giữa ông Nguyễn Minh T với công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T để chuyển nhượng lô đất số 10, thửa đất số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy

chứng nhận CS08264 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Tấn K ngày 17/4/2023 là vô hiệu.

- Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T có nghĩa vụ trả lại số tiền mà ông T đã thanh toán là 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng).

Nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày:**

Ngày 25/6/2023 ông Nguyễn Minh T lên xem các thửa đất của công ty T đang môi giới tại huyện D, sau khi tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý, tình trạng thế chấp khu đất tại ngân hàng, công ty T có cung cấp cho ông T bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 45, tại trang bổ sung thể hiện đất đang thế chấp tại ngân hàng TMCP P. Cùng ngày 25/6/2023 ông Nguyễn Minh T đồng ý mua thửa đất trên nên hai bên ký kết thỏa thuận đặt cọc và ông T đặt cọc cho công ty 2.000.000 đồng. Đến ngày 26/6/2023 ông T thanh toán bổ sung cho công ty thêm số tiền 48.000.000 đồng. Công ty đã xuất phiếu thu 50.000.000 đồng cho ông T. Theo thỏa thuận thì trong vòng 07 ngày kể từ từ ngày đặt cọc cụ thể là ngày 01/7/2023 ông T thanh toán đợt 2 cho công ty số tiền 249.000.000 đồng. Tuy nhiên ông T xin thanh toán trễ 30 ngày (nhằm ngày 25/7/2023) lý do là chưa có tiền. Sau đó ông T xin dờn lần 2 đến ngày 07/8/2023 sẽ thanh toán, tuy nhiên đến ngày 07/8/2023 công ty vẫn chưa nhận được khoản thanh toán của ông T và ông T cũng không liên hệ với công ty, đến ngày 09/8/2023 ông T liên hệ lại công ty và thanh toán số tiền đợt 2 là 249.000.000 đồng và công ty xuất phiếu thu cho ông T.

Theo thỏa thuận đã ký thì trong vòng 30-45 ngày kể từ ngày đặt cọc ông T phải thanh toán cho công ty số tiền đợt 3 là 200.000.000 đồng. Việc ông T vay ngân hàng để thanh toán cho công ty, công ty chỉ hỗ trợ chứ không chịu trách nhiệm. Thời gian sau đó công ty có cung cấp hồ sơ đất để hỗ trợ ông T vay ngân hàng nhưng do ông T nợ xấu không vay được, công ty có gia hạn và yêu cầu ông T phải tìm cách khác để thực hiện hợp đồng. Xong ông T không thực hiện được mà có ý trốn tránh đơn phương tuyên bố hủy hợp đồng và yêu cầu công ty trả lại toàn bộ số tiền thanh toán nhưng công ty không đồng ý. Vì ông T nói là hoàn cảnh khó khăn có người nhà đang nằm viện không xoay được tiền. Vì vậy công ty quyết định hỗ trợ ông T thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký và được bảo lưu số tiền đã thanh toán, khi nào ông T có chi phí thanh toán thì công ty đồng ý bán cho ông T bất kỳ sản phẩm nào của công ty được trừ ra số tiền bảo lưu. Tuy nhiên ông T vẫn không đồng ý nên công ty có thông báo gia hạn thỏa thuận đến ngày 23/11/2023 ông T phải thanh toán số tiền còn lại 200.000.000 đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu không thanh toán xem như ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng và công ty được quyền bán thửa đất trên. Đến thời hạn ông T vẫn không thực hiện được theo thông báo của công ty.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn không có ý kiến gì khác.

*** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn K trình bày:**

Ông Phan Tấn K là dân làm ăn, khoảng tháng 5 năm 2023 ông K có nhu cầu cần chuyển nhượng một số lô đất, thông qua người em giới thiệu nên nhân viên của công ty TNHH Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T có đến nhà ông K để thỏa thuận về việc bán hộ 12 lô đất thuộc xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông K và bên nhân viên công ty ký với nhau bản thỏa thuận trong vòng 02 tháng công ty T phải bán được 7-8 lô đất trở lên để ông K lấy tiền chuộc sổ từ ngân hàng, vì thời điểm này 12 lô đất của ông K đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP P – Phòng giao dịch B, nếu sau 02 tháng công ty T không thực hiện được thì thỏa thuận cũng chấm dứt. Hai bên chỉ ký thỏa thuận bằng giấy tay thôi không có công chứng chứng thực, không có con dấu của công ty T. Quá thời hạn 02 tháng bên phía công ty T không liên hệ gì với ông K. Ông K không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía công ty T, công ty cũng không thông báo gì cho ông K biết về việc công ty T có ký hợp đồng đặt cọc với bên phía ông Nguyễn Minh T hay số tiền mà công ty đã nhận cọc của ông T.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông K không có ý kiến gì khác.

*** Theo công văn số 19.07/2024/OCB-Bến Cát người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:**

Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch B từ ngày 28/4/2023 đến nay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN23006240/2023/CNL/HĐTD ngày 28/4/2023. Hiện tại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương còn đang được thế chấp tại Ngân hàng. Từ thời điểm Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp với ông Phan Tấn K cho đến nay thì Ngân hàng không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc đặt cọc, cho thuê liên quan đến thửa đất nêu trên. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không kiến nghị khác phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thửa đất số 552 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án: Ông Nguyễn Minh T khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/6/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T để chuyển nhượng lô đất thứ 10 thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08264 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Tấn K ngày 17/4/2023 là vô hiệu; đồng thời yêu cầu công ty T trả số tiền cọc là 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng).

[2.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/6/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và Công ty T thấy rằng: Nội dung của hợp đồng đặt cọc là hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng lô đất thứ 10 thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08264 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Tấn K. Việc ông T và công ty T thỏa thuận để chuyển nhượng thửa đất do ông Phan Tấn K đứng tên quyền sử dụng đất mà không có văn bản ủy quyền hợp pháp của ông K là vi phạm quy định tại Điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013; mặt khác tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (25/6/2023) thửa đất số 552, tờ bản đồ số 45 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch B (Ngân hàng) nên các bên vi phạm điều 320 Bộ luật dân sự 2015; vì vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật dân sự. Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/6/2023 giữa ông T và công ty T vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 299.000.000 đồng thấy rằng: Như đã phân tích tại phần [2.1], hợp đồng đặt

cọc ký ngày 25/6/2023 giữa ông T và công ty T vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, ý kiến về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013;
- 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Minh T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/6/2023 giữa ông Nguyễn Minh T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T để chuyển nhượng lô đất thứ 10 thuộc thửa số 552, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08264 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Phan Tân K là vô hiệu.

1.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh T số tiền đã nhận là 299.000.000 đồng (hai trăm chín mươi chín triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư – Dịch vụ địa ốc T phải chịu số tiền là 15.250.000 đồng (*mười lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002794 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

3. Quyền kháng cáo.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20/9/2024).

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp Bản án được thi hành án 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, 7a và Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Trần Thị Tuyết