

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 28-02-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị The

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Huỳnh Hải

+ Ông Nguyễn Thành Khoang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2024/TLST-DS09/12/2024 “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 15/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

2. Ông Trần Văn Vũ L, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2024 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2022 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn S lô đất thổ cư diện tích 76,5m² thửa 138 tờ bản đồ số 36 thuộc lô số B11 cụm dân cư Bình Châu B tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 315.000.000đ. Ngày 04/5/2022

ông và ông Trần Văn S cùng con ông S là Trần Văn Vũ L ký kết hợp đồng mua bán đất thổ cư. Theo đó, ông đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ, hẹn chậm nhất đến ngày 06/5/2022 công chứng làm thủ tục sang tên ông sẽ trả số tiền còn lại là 265.000.000đ.

Sau đó, ông nhiều lần yêu cầu ông S, ông L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng đến nay ông S, ông L không thực hiện. Do ông S, ông L đã vi phạm hợp đồng nên ông khởi kiện yêu cầu ông S và ông L trả 50.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 50.000.000đ, tổng số tiền ông yêu cầu ông S và ông L trả 100.000.000đ.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức T yêu cầu ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L có nghĩa vụ liên đới trả số tiền cọc 50.000.000đ, rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L có nghĩa vụ liên đới trả số tiền phạt cọc 50.000.000đ.

Từ khi thụ lý vụ án Tòa án đã thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L không thể hiện ý kiến.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn: Tất cả đều tuân theo pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn chưa thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 04/5/2022 dương lịch, ông Nguyễn Đức T có ký hợp đồng mua bán đất thổ cư với Trần Văn S và con trai là Trần Văn Vũ L. Theo hợp đồng ông S và ông L đồng ý bán cho ông T lô đất số 11, khu B, diện tích ngang 4,5m x dài 17,5m, tổng diện tích là 78,75m²; địa chỉ lô đất tại cụm dân cư B mở rộng, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An; giá bán lô đất là 315.000.000đ; Hình thức thanh toán ký hợp đồng xong đặt cọc số tiền 50.000.000đ; Hẹn chậm nhất đến ngày 05/6/2022 dương lịch ra công chứng làm thủ tục sang tên và ông T trả đủ số tiền còn lại cho ông S và ông L là 265.000.000đ... Trong Hợp đồng còn thỏa thuận “về sau bên mua làm sai mất tiền cọc, bên bán làm sai đền gấp 3 lần tiền cọc”. Do ông Trần Văn S và Trần Văn Vũ L vi phạm hợp đồng nên ông Nguyễn Đức T yêu ông S và ông L liên đới trả 50.000.000đ tiền đặt cọc và yêu cầu đền cọc 50.000.000đ. Tại phiên tòa, ông T rút yêu cầu đền cọc 50.000.000đ, yêu cầu ông S và ông L trả tiền đã đặt cọc. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ khi vụ án được thụ lý, giải quyết đến nay Tòa án đã thông báo hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng ông S, ông L không thể hiện ý kiến, vắng mặt không có lý do. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án.

Căn cứ công văn số 147/CV-TNMT ngày 06/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện V xác định: Thửa đất số 138 tờ bản đồ số 36 (thuộc lô số 11, cụm dân cư Bình Châu B mở rộng) tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An chưa được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này, ông T đã xác nhận khi ký hợp đồng mua bán đất thổ cư ông biết thửa đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nội dung thực hiện giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Lỗi thuộc về hai bên. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự “2. khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau đã nhận”. Do đó bên phía bị đơn ông S, ông L là người nhận tiền cọc từ ông T thì phải có trách nhiệm trả cho ông T 50.000.000đ.

Xét về trách nhiệm liên đới nhận thấy: Do ông S và ông L là người có ký tên trong hợp đồng nên có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T.

Từ phân tích trên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 219, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 123, 131, 328, 351, 357 Bộ luật Dân sự đề nghị: đình chỉ đối với yêu cầu phạt 50.000.000đ tiền cọc của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu bị đơn trả cho ông T 50.000.000đ tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L có nơi cư trú tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt bị đơn: Bị đơn ông Trần Văn S và Trần Văn Vũ L được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không đề cập.

[4] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L liên đới trả số tiền phạt cọc 50.000.000đ. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là tự nguyện nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L liên đới trả số tiền phạt cọc 50.000.000đ.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn ông Trần Văn S và

ông Trần Văn Vũ L không thể hiện ý kiến nên căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được để giải quyết.

[5.2] Căn cứ “hợp đồng mua bán đất thổ cư” ngày 04/5/2022 do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung: Ông Trần Đức T1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L lô đất thổ cư thuộc lô số B11 cụm dân cư Bình Châu B tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An với giá 315.000.000đ. Ngày 04/5/2022 ông T1 có đặt cọc cho ông S và ông L số tiền 50.000.000đ. Hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 06/5/2022 công chứng làm thủ tục sang tên và ông T1 sẽ trả số tiền còn lại là 265.000.000đ. Nên có căn cứ ông khẳng định ông S và ông L có nhận của ông T1 50.000.000đ tiền cọc.

[5.3] Tại Công văn số 147/CV-TNMT ngày 06/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V thể hiện thửa đất số 138 tờ bản đồ số 36 thuộc lô số B11 cụm dân cư Bình Châu B tại Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này được nguyên đơn ông Nguyễn Đức T thừa nhận ông biết lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.4] Ông T đã giao cho ông S và ông L 50.000.000đ là số tiền đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do diện tích đất hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích trên chưa đủ điều kiện là đối tượng của hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo điều 123 Bộ luật Dân sự. Việc này cả ông T, ông S và ông L đều biết nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc nên lỗi thuộc về cả hai bên.

[5.5] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “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”. Ông S và ông L đã nhận của ông T 50.000.000đ thì ông S và ông L có nghĩa vụ trả cho ông T 50.000.000đ.

[5.6] Từ những lập luận nêu trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, chấp nhận lời đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Đức T. Ông Nguyễn Đức T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L liên đới trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L.

Buộc ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm 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 bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Buộc ông Trần Văn S và ông Trần Văn Vũ L liên đới chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

H lại cho ông Nguyễn Đức T 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 09/12/2024 theo biên lai số 0002193.

Báo cho nguyên đơn được biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, 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 Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- CCTHADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị The