

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 147/2024/DS-ST
Ngày: 06-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thế Thị Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Đăng
- Ông Lương Thanh Nhàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: A N, tổ F, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn: Bà Phùng Thị P, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đặng Hà P1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945 (xin vắng mặt).

Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Bà Phạm Thúy H1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2023; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21/6/2024; lời trình bày của nguyên đơn bà Đoàn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Vào ngày 01/3/2021 bà H và bà P ký kết giấy biên nhận đặt cọc nội dung bà H đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, 383, 423 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03547 ngày 05/01/2009. Giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng. Đặt cọc làm 03 lần, lần 01 khi ký Giấy biên nhận đặt cọc bà H đặt cọc cho bà P 200.000.000 đồng, lần 2 ngày 04/3/2021 bà H đặt cọc cho bà P 100.000.000 đồng, lần 3 ngày 09/3/2021 bà H đặt cọc cho bà P 100.000.000 đồng. Khi đặt cọc thỏa thuận là thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 01/5/2021 và hoàn tất thủ tục ra sổ đỏ. Khi ký kết Giấy biên nhận đặt cọc thì bà H được bà P cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn B đứng tên thì bà P có giải thích cho bà H là đất này của chú bà P ủy quyền cho bà P đứng bán dùm. Bà P còn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ nhưng bà H không giữ. Bà H không biết và cũng không gặp ông B để giao dịch đặt cọc. Bà H giao đủ 400.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà P chờ đến tháng 5/2021 bà P vẫn không làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H nhiều lần yêu cầu bà P làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P né tránh và đồng ý trả lại tiền cho bà H. Ngày 19/11/2021 bà Đặng Hà P1 trả cho bà H 150.000.000 đồng. Bà P1 là bạn của bà P đứng ra trả thay cho bà P, lý do tại sao bà P1 lại trả 150.000.000 đồng cho bà H thì bà H không biết. Bà H chỉ biết là bà P kêu bà P1 trả 150.000.000 đồng cho bà H thì bà H nhận và ký G nhận tiền cho bà P1. Ngày 28/01/2022 bà P trả cho bà H 100.000.000 đồng, bà P viết giấy trả tiền có bà P1 là người làm chứng. Đến ngày 12/5/2022 bà P trả thêm cho bà H 50.000.000 đồng có viết giấy trả tiền. Tổng số tiền bà P đã trả cho bà H là 300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà P không trả nên bà H khởi kiện bà P đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu bà P trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và trả tiền thiệt hại là 100.000.000 đồng.

Nay bà H yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 01/3/2021 được ký kết giữa bà H và bà P.

2. Yêu cầu bà P phải trả lại cho bà H số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

3 Số tiền thiệt hại 100.000.000 đồng bà H xin rút lại yêu cầu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Các ông, bà Nguyễn Thị L, Phạm Ngọc T, Phạm Thúy H1, Phạm Văn N có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Phạm Văn B chết ngày 12/7/2019 (có giấy chứng tử). Ông B là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 383, 382, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số H03547 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 05/01/2009.

Ông B có quan hệ nhân thân như sau:

Cha là cụ Phạm Văn Đ, không biết năm sinh, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử và mẹ là cụ Nguyễn Thị M, không biết năm sinh, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử.

Vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945.

Ông B và bà L có 03 người con chung gồm:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982.
2. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985.
3. Bà Phạm Thúy H1, sinh năm 1990.

Ngoài vợ và con nêu trên, ông B không có vợ con nào khác, kể cả con nuôi.

Ngày 11/5/2019, ông B làm di chúc để lại phần di sản của ông cho ông N, bà H1, bà T trong đó bao gồm các thửa đất số 383, 382, 423, tờ bản đồ số 11. Bà L, bà H1, bà T thống nhất thỏa thuận bằng lời nói các thửa đất số 383, 382, 423 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N. Trường hợp, ông N có chuyển nhượng các thửa đất này cho người khác thì bà L, bà H1, bà T đều đồng ý và không có ý kiến gì.

Ngày 05/7/2020, ông N giao kết hợp đồng đặt cọc với bà P1, bà P để chuyển nhượng thửa đất số 383, 382, 423 cho hai bà. Giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, bà P1, bà P có giao số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Khoảng vài ngày sau, hai bà giao tiếp số tiền là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Thủ tục để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P, bà P1 thực hiện. Hai bên hẹn đến ngày 05/9/2020 sẽ đến phòng công chứng để giao số tiền còn lại, ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi bà P, bà P1 làm thủ tục đo đạc vào khoảng tháng 7/2020 thì bà Mai Thị Mộng H2 tranh chấp đất nên ông N đã khởi kiện bà H2 đến Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban đã hòa giải thành vào ngày 23/12/2020.

Sau đó, ông N cùng bà P, bà P1 thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng đất. Ngày 24/12/2020, hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền cho bà P, bà P1 làm thủ tục, giấy tờ đất cho ông N nhưng nhân viên phòng công chứng nói không đủ giấy tờ nên hai bên không ký hợp đồng được. Sau đó, ông N nhiều lần điện thoại bà P, bà P1 để hỏi thúc việc làm thủ tục nên hai bên đã hẹn đến văn phòng công chứng để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do thiếu giấy tờ nên hai bên lại tiếp tục không ký được hợp đồng.

Vì bà P1, bà P không thiện chí trong việc chuyển nhượng đất nên ngày 18/11/2021, ông N đã khởi kiện bà P1, bà P đến Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N bằng Bản án số 22/2022/DS-ST ngày 16/5/2022.

Việc bà P giao kết đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 383, 382, 423 với bà Đoàn Thị H; các ông, bà Nguyễn Thị L, Phạm Ngọc T, Phạm Thúy H1, Phạm Văn N hoàn toàn không biết.

Vấn đề bà H tranh chấp với bà P là việc riêng của hai bên. Các ông, bà Nguyễn Thị L, Phạm Ngọc T, Phạm Thúy H1, Phạm Văn N không có ý kiến, yêu cầu gì với bà H, bà P, cũng như không có ý kiến gì đối với vụ án.

Các ông, bà Nguyễn Thị L, Phạm Ngọc T, Phạm Thúy H1, Phạm Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà P phải trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và yêu cầu hủy Giấy biên nhận đặt cọc được ký kết giữa bà H với bà P1 ngày 01/3/2021 nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về việc xét xử vắng mặt: Quá trình giải quyết vụ án, bà L, bà T, bà H1, ông N đã trình bày ý kiến về toàn bộ nội dung của vụ án. Các ông bà nêu trên có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Bà P và bà P1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P và bà P1.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng:

Giấy biên nhận đặt cọc xác lập ngày 01/3/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1.533m², thuộc thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số H03547 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 05/01/2009 cho ông Phạm Văn B. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện thỏa thuận

giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Về tính pháp lý của hợp đồng:

Theo nguyên đơn trình bày và Giấy biên nhận đặt cọc thể hiện: Bà H đã giao cho bà P 400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Giao tiền làm 03 lần, lần 01 khi ký Giấy biên nhận đặt cọc bà H giao cho bà P 200.000.000 đồng, lần 2 ngày 04/3/2021 bà H giao cho bà P 100.000.000 đồng, lần 3 ngày 09/3/2021 bà H giao cho bà P 100.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng đất là 1.040.000.000 đồng, ngày 01/5/2021 bà H và bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ trả thêm cho bà P 640.000.000 đồng.

Bà H thừa nhận đến tháng 5/2021 bà với bà P không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà P đã trả lại tiền đặt cọc cho bà H. Cụ thể bà P trả lại tiền đặt cọc như sau : Ngày 19/11/2021 bà Đặng Hà P1 trả cho bà H 150.000.000 đồng, ngày 28/01/2022 bà P trả cho bà H 100.000.000 đồng, đến ngày 12/5/2022 bà P trả thêm cho bà H 50.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc còn lại là 100.000.000 đồng bà H nhiều lần đòi nhưng bà P không trả.

Thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn chưa phải là chủ quản lý, sử dụng và chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11. Các thửa đất này, ông B đã để lại phần di sản của mình cho ông N, bà H1, bà T theo Di chúc ngày 11/5/2019, được Văn phòng Công chứng số 005786, quyền số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD. Các ông, bà L, T, H1, N xác định: Các ông bà không biết bị đơn chuyển nhượng, giao kết hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất số 382, 383, 423 với nguyên đơn.

Như vậy, bị đơn chưa được sự đồng ý của chủ quản lý, sử dụng đất; đất chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn mà bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nguyên đơn thừa nhận đã được bị đơn cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tin tưởng ký kết Giấy biên nhận đặt cọc với bị đơn mà không yêu cầu bị đơn cung cấp các giấy tờ, văn bản thể hiện sự đồng ý cho chuyển nhượng đất của chủ quản lý, sử dụng đất, cũng như giấy tờ thể hiện bị đơn là chủ quản lý, sử dụng đất. Lẽ ra, khi thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn phải tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của các thửa đất 382, 383, 423 nhưng nguyên đơn không tìm hiểu.

Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng Giấy biên nhận đặt cọc ngày 01/3/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 01/3/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết nên các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận. Cần tuyên bố Giấy biên nhận tiền cọc là vô hiệu, bị đơn bà P phải trả lại cho nguyên đơn bà H 100.000.000 đồng tiền cọc.

Về 100.000.000 đồng tiền thiệt hại nguyên đơn rút lại yêu cầu. Xét thấy việc rút lại yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đối với bà Đặng Hà P1 có trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng. Tuy nhiên bà P1 được Tòa án thông báo và triệu tập nhiều lần để tham gia giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa nhưng bà P1 vắng mặt. Bà P1 cũng không có văn bản gửi cho Tòa án ý kiến của bà P1 về số tiền 150.000.000 đồng bà trả cho bà H vào ngày 19/11/2021 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung là phù hợp và được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 244, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 328, 357, 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H đối với bị đơn bà Đặng Hà P1 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 01/3/2021 được ký kết giữa bà Đoàn Thị H với bà Phùng Thị P là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phùng Thị P phải trả cho nguyên đơn bà Đoàn Thị H số tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc buộc bị đơn bà Phùng Thị P phải trả 100.000.000 đồng tiền thiệt hại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001110 ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bà Phùng Thị P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

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

Thế Thị Ngọc Anh