

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 58/2024/DS-ST

Ngày: 11-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Bình;
- Bà Nguyễn Thị Bạch Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Chánh Tín - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 83/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp Ô, xã B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Trường G, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

(Theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 748 ngày 06/8/2024 tại Văn phòng C, tại thị xã K, tỉnh Long An)

- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1957;
- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường C, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số D, Nguyễn Thái B1, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T do người đại diện trình bày:

Vào ngày 18/01/2024, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 773m², tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 2.050.000.000 đồng; thời hạn giao kết hợp đồng vào ngày 18/02/2024; số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Khi bà T và ông T1 giao tiền cọc có bà Nguyễn Thị B vợ ông T1 chứng kiến sự việc. Khi nhận tiền cọc thì ông T1 ký tên Nguyễn Thanh H. Bà T mới thắc mắc thì ông T1 nói rằng ông Nguyễn Thanh H là em ruột ông T1 và đã ủy quyền toàn bộ cho ông T1 giao dịch. Vì đã trực tiếp xem đất, xem Giấy chứng nhận bản phôi nên bà T đã tin tưởng giao tiền cho vợ chồng ông T1. Đến ngày giao kết hợp đồng thì ông T1 không thực hiện theo thỏa thuận mặc dù bà T đã liên hệ, nhắc nhở nhiều lần.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà B phải liên đới trả lại số tiền 150.000.000 đồng đã nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 thừa nhận có nhận của bà T số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 để chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 773m², tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 150.000.000 đồng ông T1 nhận trực tiếp từ bà T không có liên quan đến vợ ông T1 là Nguyễn Thị B.

Ông T1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền 150.000.000 đồng; nhưng khi nào Tòa án xử vụ án của bà Hoàng Thị L mà không chấp nhận yêu cầu của bà L đối với bà T thì ông T1 sẽ trả ngay cho bà T 150.000.000 đồng; trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L thì ông T1 sẽ yêu cầu bà L trả lại 150.000.000 đồng để trả lại cho bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B có văn bản trình bày:

Bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và giao cho ông Nguyễn Văn T1 đến Tòa án toàn quyền quyết định vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H có văn bản trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H là chủ thửa đất số 74, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 773m², tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An đã chuyển nhượng đất cho ông Trần Quốc T2 vào ngày 12/6/2024. Hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2024 tên Nguyễn Thanh H với bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 74 không phải do ông Nguyễn Thanh H ký với bà T và ông H cũng không nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng của bà T. Ông H không có yêu cầu gì trong vụ án nên đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tòa án đã tiến hành mở các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán ngày 18/01/2024 giữa bà T với ông T1 và yêu cầu ông T1 và bà B liên đới trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; không yêu cầu bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thanh H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã tuân thủ pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án:

Theo hồ sơ vụ án và qua tranh tụng tại phiên tòa cho thấy bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 và yêu cầu bị đơn ông T1 trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận; nguyên đơn không yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu nên không xem xét.

Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Nguyễn Văn T1 trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận do bà B không có tham gia giao dịch đặt cọc và không có căn cứ chứng minh bà B có nhận số tiền 150.000.000 đồng cùng với ông T1.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T đối với bị đơn ông T1 và không chấp nhận yêu cầu bà B liên đới với ông T1 trả lại số tiền 150.000.000 đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B yêu cầu vô hiệu hợp đồng cọc và trả lại tiền cọc đã nhận theo hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2024. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp

luật tố tụng là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu vô hiệu thỏa thuận đặt cọc, yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B liên đới trả lại tiền cọc; các bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

[3] Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Thanh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử vụ án.

[4] Về yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc: Theo sự thừa nhận của ông Nguyễn Văn T1 và hợp đồng mua bán đất ghi ngày 18/01/2024 thì có căn cứ xác định vào ngày 18/01/2024, bà T và ông T1 có giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 1, loại đất ONT, diện tích 773m², tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 2.050.000.000 đồng; thời hạn giao kết hợp đồng vào ngày 18/02/2024; số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, nhưng ông T1 không được ông H ủy quyền để giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 giữa bà T và ông T1 vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2023 và không làm phát sinh, thay đổi về quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết.

[5] Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bà T chỉ yêu cầu ông T1 và bà B trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và ông T1 đồng ý, nhưng ông T1 đề nghị khi nào vụ án của bà Hoàng Thị L được giải quyết xong thì ông T1 mới trả tiền cho bà T. Xét thấy, giao dịch tài sản của bà L với bà T không có liên quan đến giao dịch giữa ông T1 với bà T nên việc bà L có khởi kiện bà T hay không thì không có liên quan đến nghĩa vụ của ông T1, bà B trong vụ án. Mặt khác, pháp luật cũng không có quy định bên có nghĩa vụ trả tiền có quyền trả dần nên đề nghị của ông T1 không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về nghĩa vụ liên đới trả tiền: Bà Nguyễn Thị B không tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 18/01/2024, nhưng ông T1 với bà B là vợ chồng, đang sống chung nhà và có đời sống kinh tế chung nên bà T yêu cầu ông T1 và bà B liên đới trả tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Như đã phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T đối với các bị đơn ông T1 và bà B. Cho nên, ý kiến phản bác và lý lẽ của bị đơn ông T1 là không có cơ sở. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có căn cứ chấp nhận một phần nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải liên đới chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng; đã chi phí hết nên ông T1 và bà B phải có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Bà Nguyễn Thị B phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 26, 27 của 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.

Căn cứ vào các Điều 123, 131, 288, 328, khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn T1.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải liên đới nộp 2.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng để trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 2.000.000 đồng.

3. Về nghĩa vụ chậm trả tiền: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải nộp 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Bình

Nguyễn Thị Bạch Yến

Nguyễn Văn Phương