

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: 152/2024/DS-ST

Ngày: 13-9-2024

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: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Phương Dung;
- Ông Vũ Hòa Ân.

- **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 Yên – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 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: 436/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2024/QĐXXST-DS ngày 31/7/2024, giữa các đương

- **Nguyên đơn:** Ông Hàng Ngũ B, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Đài N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: 711/5/1/7 L, phường P, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công B1, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 29/9/2023.

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: 3 N, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và bà Đỗ Thị P, sinh năm 1972; địa chỉ: 03/117Đ, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Công B1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị P vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện nguyên đơn được tóm tắt như sau:

Ngày 04/3/2023, ông Hàng Ngữ B, bà Nguyễn Thị Đài N có ký với ông Trần Văn T hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất có diện tích 185,7m² (chiều ngang dài 5m, chiều dài 36.16m) thuộc thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 (tại hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 04/3/2023 ghi nhằm thửa đất số 23, tờ bản đồ số 1367) tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 507282 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS11746 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2022 cho bà Nguyễn Thúy T1 (vợ ông T) với giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông B, bà N không được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết đất do bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2023 được lập tại căn nhà trên phần đất mà ông T, bà P chuyển nhượng cho ông B và bà N. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2023 chỉ có ông T ký tên xác nhận tuy nhiên người đứng ra chuyển nhượng phần đất này có cả ông T và bà P, bà P còn là người nhận tiền đặt cọc. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông B, bà N đã giao cho ông T số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi ông B và bà N giao số tiền cọc là 100.000.000 đồng thì ông T và bà P tiếp tục yêu cầu giao thêm tiền cụ thể: Ngày 16/3/2023 ông B và bà N giao cho bà P số tiền 200.000.000 đồng; ngày 05/8/2023 ông B và bà N giao cho bà P số tiền 50.000.000 đồng (tuy nhiên tại hợp đồng đặt cọc bà P ghi sai năm nhận 2003); ngày 12/8/2023 ông B và bà N giao thêm cho bà P số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, theo thỏa thuận thì ông T và bà P sẽ có nghĩa vụ làm thủ tục đề dên tháng 12 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sau khi giao tiền thì ông T và bà P đã giao đất và nhà cho ông B, bà N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên ông T và bà P đã không thực hiện việc làm thủ tục đề hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng mà bán lại đất cho người khác. Vì ông T và bà P vi phạm nghĩa vụ mà hai bên đã thỏa thuận nên ông B và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngữ B, bà Nguyễn Thị Đài N với ông Trần Văn T đồng thời yêu cầu ông T có trách nhiệm trả cho ông B và bà N số tiền 100.000.000 đồng.

Yêu cầu bà P phải trả cho ông B và bà N số tiền đã nhận cọc vào các ngày 16/3/2023, 05/8/2023, 12/8/2023 với tổng số tiền 400.000.000 đồng.

*** Bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị P:** Quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị P đã được triệu tập bằng hình thức niêm yết công khai,

kèm theo niêm yết các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án.

Lời khai của bà Nguyễn Thúy T1 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Vào ngày 04/3/2023 ông T có đặt cọc với ông B và bà N để chuyển nhượng thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà T1 không biết, phần đất này đứng tên bà T1, khi ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông B và bà N thì bà T1 không biết, sự việc này ông T, ông B và bà N tự giải quyết với nhau, bà T1 không liên quan gì trong vụ án này, bà T1 đề nghị tòa án không đưa bà T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà T1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của tòa án.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Đối với các đương sự được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và những đương sự có đơn xin giải quyết vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự đó. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phần đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin vắng mặt. Bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị P được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về pháp luật áp dụng: Các bên đương sự thực hiện là giao dịch đặt cọc vào ngày 04/3/2023 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N với ông Trần Văn T đối với thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[3.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc được lập ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N với ông Trần Văn T thấy rằng: Vào ngày 04/3/2023 ông B, bà N và ông T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 185,7m² thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng. Vào ngày 04/3/2023 ông B, bà N đã giao cho ông T số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc; ngày 16/3/2023 ông B và bà N giao cho bà P số tiền 200.000.000 đồng; ngày 05/8/2023 ông B và bà N giao cho bà P số tiền 50.000.000 đồng (tuy nhiên tại hợp đồng đặt cọc bà P ghi sai năm nhận 2003); ngày 12/8/2023 ông B và bà N giao thêm cho bà P số tiền 150.000.000 đồng, hai bên thống nhất đến ngày 01/12/2023 sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên ông T phải có nghĩa vụ làm thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2023 thì phần đất mà ông Thu N1 cọc để chuyển nhượng cho ông B và bà N là phần đất do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thúy T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không phải là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên nên ông T không có quyền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và bà N. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc được lập ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N đối với bị đơn ông Trần Văn T đối với thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Bị đơn ông T và bà P được triệu tập nhiều lần để thực hiện quyền của mình. Tuy nhiên, bị đơn cố tình vắng mặt và không cung cấp ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04/3/2023 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Đối với bị đơn bà Đỗ Thị P mặc dù bà P chỉ ký tên là người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N với ông Trần Văn T tuy nhiên nguyên đơn khẳng định bà P là người có tham gia đặt cọc để chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông B, bà N cùng với ông T. Bà P còn là người trực tiếp nhận tiền cọc từ ông B và bà N vào các ngày 16/3/2023,

05/8/2023, 12/8/2023 với tổng số tiền 400.000.000 đồng nên bà P cũng là đồng bị đơn trong vụ án này là phù hợp.

[3.3] Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thúy T1 cho rằng vào ngày 04/3/2023 ông T có đặt cọc với ông B và bà N để chuyển nhượng thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất thì bà T1 không biết; ông T, ông B và bà N tự giải quyết với nhau. Xét hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04/3/2023 chỉ có ông T ký kết với ông B, bà N mà không có bà T1 ký kết và bà T1 cũng không nhận bất kỳ một khoản tiền nào từ ông B, bà N nên lời trình bày của bà T1 là có căn cứ vì vậy không cần thiết phải đưa bà T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.4] Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, 427 của Bộ luật Dân sự. Do ông T đã nhận cọc của ông B, bà N với số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); bà P đã nhận cọc của ông B, bà N với số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) nên nguyên đơn yêu cầu ông T hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng; bà P hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) là hoàn toàn có căn cứ.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 30, 35, 39, 71, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 19, 117, 122, 131, 328, 427 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 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 của nguyên đơn ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N đối với bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị P.

Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 04/3/2023 giữa ông Hàng Ngũ B, bà Nguyễn Thị Đài N và ông Trần Văn T đối với thửa đất số 1367, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hàng Ngữ B và bà Nguyễn Thị Đài N số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Buộc bà Đỗ Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hàng Ngữ B và bà Nguyễn Thị Đài N số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông B và bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T và bà P không thanh toán số tiền trên, thì ông T và bà P còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Trần văn T phải và bà Đỗ Thị P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

2.2. Hoàn trả cho ông Hàng Ngữ B và bà Nguyễn Thị Đài N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0009466 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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 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**

Ngô Nguyễn Minh Sơn