

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: 155/2024/DS-ST

Ngày: 16-9-2024

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: Ông Vũ Phước Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Thắm;
- Ông Lương Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – 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: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 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 L1 số: 301/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2024/QĐST-DS ngày 02/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐST-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1993 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1992

Địa chỉ liên lạc: Khu phố 2, phường M, thành phố B, tỉnh B (xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Nam T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ 8, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh B.

Địa chỉ liên lạc: Đường T, tổ 2, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Tổ 8, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh B.

- Người làm chứng: Ông Trần Tuấn T, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 1467/6 T, phường L, thành phố B, tỉnh L.

Địa chỉ liên lạc: Đường Tân Đ, tổ 2, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Đoàn Thị Thu H) trình bày như sau:

Ngày 26/4/2024, bà Trần Kim L và ông Trần Nam T đã ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với GCNQSDĐ số vào sổ: CS56510, số phát hành: CX 281416, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/07/2020 cho ông Trần Văn L1, với thửa số 11, tờ bản đồ số 46, diện tích là 868m²; thửa đất số 13, tờ bản đồ số 46, diện tích là 1.071m². Các thửa đất tọa lạc tại phường Thới Hòa, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị chuyển nhượng phần đất theo GCNQSDĐ là 1.000.000.000 đồng.

GCNQSDĐ mang tên ông Trần Văn L1 (là cha của ông Trần Nam T). Ông T nói rằng phần đất này là của cha đã tặng cho ông T. Ông T đứng ra nhận cọc luôn, do là chỗ quen biết và tin tưởng nên bà đã đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản đứng tên ông Trần Nam T. Ông T có nhờ ông Trần Tuấn T2 đứng ra giao GCNQSDĐ bản gốc cho bà L cất giữ.

Do là bạn bè quen biết, tin tưởng nhau đã lâu nên khi ký Hợp đồng ngày 26/4/2024 thì bà L đã chuyển khoản toàn bộ số tiền theo giá trị chuyển nhượng QSDĐ cho ông Trần Nam T với số tiền đủ 1.000.000.000 đồng. Bà L và ông Trần Nam T có thỏa thuận trong vòng 30 ngày, hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho bà L. Tuy nhiên, khi đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T không ra văn phòng công chứng như thỏa thuận.

Nay ông Trần Nam T không thực hiện đúng với Hợp đồng đặt cọc, nên ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của bà Trần Thị Kim L.

Bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau đây:

- Yêu cầu ông Trần Nam T trả lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền đã đặt cọc trước đó là 1.000.000.000 đồng.

- Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đã lập vào ngày 26/4/2024.

**** Tại “Đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng” ngày 05/9/2024, bà Trần Thị Kim L trình bày:***

Bà L đồng ý trả lại cho ông Trần Văn L1 (cha ruột ông Trần Nam T) bản chính GCNQSDĐ số CS56510 ngày 14/07/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp mang tên ông Trần Văn L1.

Bà L có đề nghị Tòa án tuyên “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Trần Thị Kim L và ông Trần Nam T được lập vào ngày 26/4/2024 bị vô hiệu, vì ông Trần Nam T không phải chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng lại đứng ra thỏa thuận giao dịch với bà L.

Trên thực tế thì ông Trần Nam T đã trả cho bà L nhiều lần, với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, và chỉ còn nợ lại bà L 500.000.000 đồng. Do vậy, bà L tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông Trần Nam T trả lại 500.000.000 đồng tiền gốc còn thiếu. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

Ông Trần Tuấn T2 trên thực tế chỉ là người giữ sổ đất bản chính giùm ông T. Thời điểm ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thì do sơ sót nên bà L không yêu cầu ông Trần Nam T ký tên, chỉ có bà và ông Trần Tuấn T2 ký tên, nhưng bà L đã chuyển khoản đầy đủ số tiền 1.000.000.000 đồng vào số tài khoản cá nhân mang tên ông Trần Nam T lập tại Ngân hàng TMCP Á Châu (viết tắt là ACB). Bà xác định rằng ông Trần Tuấn T2 không có liên quan gì đến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà L và ông Trần Nam T.

2. Bị đơn ông Trần Nam T: Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, và không gửi văn bản trình bày ý kiến gì liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 trình bày:

Ông không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ án này. Trước việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và bị đơn ông Trần Nam T (con trai ông) thì ông không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì. Ông đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Việc giao kết giữa ông T và bà L như thế nào thì ông không hề hay biết gì và cũng không có liên quan gì.

GCNQSĐĐ bản chính số CS56510 ngày 14/7/2020 mà ông Trần Nam T giao cho bà Trần Thị Kim L giữ được mang tên ông Trần Văn L1. Trên thực tế thì phần đất thửa số 11, 13, tờ bản đồ số 46, tại phường Tân Định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, nhưng ông T nhờ ông đứng tên giùm. Ông L1 không có quyền lợi gì đối với các thửa đất này.

Ông L1 cũng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại TAND thành phố Bến Cát và TAND các cấp cho đến khi kết thúc vụ án này.

*** Kiểm sát viên đại diện VKSND thành phố Bến Cát phát biểu quan điểm:**

- Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có L1 do chính đáng. Bị đơn đã từ chối quyền và nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đề nghị HĐXX giải quyết vắng mặt đối với bị đơn.

Người làm chứng ông Trần Tuấn T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có L1 do chính đáng. Việc vắng mặt này không ảnh hưởng gì đến việc xét xử, nên đề nghị HĐXX giải quyết vắng mặt đối với người làm chứng.

- Về nội dung vụ án:

Xét “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 26/4/2024 giữa bà Trần Thị Kim L và ông Trần Nam T đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, do QCNQSDĐ mang tên ông Trần Văn L1. Bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng nêu trên bị vô hiệu và yêu cầu nhận lại tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử với với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đã tự nguyện rút yêu cầu đối với số tiền cọc 500.000.000 đồng đã giao cho ông Trần Nam T. Buộc ông Trần Nam T trả lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền 500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L khởi kiện về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Trần Nam T. Xét các thửa đất có tranh chấp tọa lạc phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Như vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[2] Về việc vắng mặt của bị đơn ông Trần Nam T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 và người làm chứng ông Trần Tuấn T2:

Bị đơn ông Trần Nam T và người làm chứng ông Trần Tuấn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có L1 do chính đáng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 đã có ý kiến trình bày và xin xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Trần Nam T, ông Trần Tuấn T2 và ông Trần Văn L1 theo quy định tại các Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L cho rằng “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 26/4/2024 giữa bà Trần Thị Kim L với ông Trần Nam T là không đúng quy định pháp luật, vì các thửa đất này do ông Trần Văn L1 đứng tên trên GCNQSDĐ. Nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng nêu trên bị vô hiệu, và yêu cầu được nhận lại số tiền

500.000.000 đồng đã chuyển khoản vào số tài khoản cá nhân ông Trần Nam T. Nguyên đơn đồng ý trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Trần Văn L1.

Bị đơn ông Trần Nam T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, và không gửi văn bản trình bày ý kiến gì liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 xác định việc giao kết giữa ông T và bà L thì ông không biết và cũng không có liên quan gì. Bản chính GCNQSDĐ số vào sổ CS56510 ngày 14/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp mà ông Trần Nam T giao cho bà Trần Thị Kim L cất giữ được mang tên ông Trần Văn L1. Trên thực tế thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Nam T, nhưng ông Trần Nam T nhờ ông Trần Văn L1 đứng tên giữ. Ông không có quyền lợi gì đối với phần đất tranh chấp này.

HĐXX thấy rằng: “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 26/4/2024 có nội dung ông Trần Nam T chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim L các thửa số 11, 13, cùng tờ bản đồ số 46, tại phường Thới Hòa, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số vào sổ CS56510, sổ phát hành CX 281416 ngày 14/7/2020, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn L1. Xét việc ông Trần Nam T tự ý thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất cho bà Trần Thị Kim L nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp là trái quy định pháp luật. Hợp đồng này đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, yêu cầu đòi lại số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng của phía nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ giao trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông Trần Văn L1.

Xét tại Đơn khởi kiện, bà L yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó, bà L đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 500.000.000 đồng với L1 do đã được nhận lại từ ông Trần Nam T. Bà chỉ tranh chấp đối với số tiền 500.000.000 đồng còn lại. Do vậy, HĐXX đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đối với số tiền 500.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Nam T phải nộp theo quy định pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim L.

[5] Xét các ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 244, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 126, 131 và 328 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 L1 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L với bị đơn ông Trần Nam T về số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn ông Trần Nam T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” như sau:

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 26/4/2024 giữa bà Trần Thị Kim L và ông Trần Nam T bị vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Trần Nam T trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim L số tiền 500.000.000 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Bị đơn bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 bản chính 01 GCNQSDĐ với số vào sổ: CS56510, số phát hành: CX 281416, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/07/2020 cho ông Trần Văn L1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục THADS thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim L số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0003271 ngày 03/6/2024.

- Bị đơn ông Trần Nam T phải nộp số tiền 24.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (16/9/2024).

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 thoả 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, 7b 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành