

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI,
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **27/2022/DS-ST**

Ngày: 17/8/2022

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 ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Thành, ông Nguyễn Văn Được.

Thư ký phiên tòa: Ông Đào Hùng Thái - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa:
Bà Châu Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/8/2022 và 17/8/2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLST-DS, ngày 20 tháng 01 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXX-ST ngày 18/5/2022, Thông báo về việc không mở phiên tòa theo thời gian đã ấn định ngày 30/5/2022; quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐST-DS ngày 15/6/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 30/6/2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trịnh Công Q**, sinh năm 1980. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Phước Thiện, Phường I, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà **Nguyễn Thị Thùy N**, sinh năm 1984. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Phước Thiện, Phường I, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1983. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố 3, Phường Đ, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (vắng mặt khi tuyên án).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+Bà Trần Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Phước Tân, Phường I, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước (vắng mặt khi tuyên án).

+Ông Mã Văn B, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Nông Thị L, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước.

+Ông Bùi Đức M, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt).

+Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Phú Tân, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1984. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Phước Thiện, Phường I, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt).

-Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Phúc V, sinh năm 1988. Địa chỉ nơi cư trú: Khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Hữu Tuyền, sinh năm 1990. Địa chỉ nơi cư trú: khu phố Phước Tân, Phường I, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước (có mặt).

+ Ông Nguyễn Thanh U, sinh năm 1988. Địa chỉ nơi cư trú: thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N trình bày:

Vào ngày 27/10/2021 ông Trịnh Công Q có mua của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước với giá 1.365.000.000 đồng, ông Q có đặt cọc trước 200.000.000 đồng cho ông T, còn nợ lại 1.165.000.000 đồng, hẹn đến ngày 27/11/2021 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả nốt số tiền còn lại, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung trên. Đến sáng ngày 27/11/2021 thì ông Trịnh Công Q bị bắt và bị tạm giam cho đến nay để điều tra về tội “Giết người” nên không thể nào thực hiện giao dịch trên được. Lúc bị bắt ông Q có nói bà Ngân nhờ ông Nguyễn Phúc V gọi điện thoại thông báo cho bên bán đất để tìm cách giải quyết, lúc này bà Ngân cho ông Việt số điện thoại 0916106738 để gọi báo việc ông Q bị bắt và thỏa thuận. Ông Việt có báo lại với bà Ngân là có gọi điện thoại nhưng bên bán đất (người phụ nữ nghe máy) nói là đang bị covid và cách ly nên có gì liên lạc sau. Sau khi bị bắt tạm giam, ông Q vẫn nói bà Ngân cùng với Nguyễn Hữu J (là bạn bè) đi gặp bên bán đất là ông T và bà H để thỏa thuận tiếp tục mua mảnh đất trên. Bà Ngân cũng đã liên hệ qua điện thoại mấy lần nhưng bà H nói đang bị covid nên không giải quyết được, sau đó bà Ngân gọi điện thoại cho ông T cũng không chịu gặp trực tiếp mà nói bận. Khoảng 01 tháng sau bà Ngân mới tìm được nhà ông T để gặp trực tiếp trao đổi thì ông T nói đất bán cho người khác rồi, nên bà Ngân yêu cầu trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng bà H, ông T không đồng ý trả lại cho ông Q.

Nay ông Trịnh Công Q yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trịnh Công Q vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước là của ông T và bà Trần Thị H mua của vợ chồng ông Mã Văn B, bà Nông Thị L vào ngày 05/6/2021, thửa đất số 132 là thửa đất nằm trong thửa đất số 12, tờ bản đồ 15, theo giấy chứng nhận số CH 00969/Tân Phước do UBND huyện Đồng Phú cấp; khi mua đất của vợ chồng ông B thì ông B là người đứng ra thỏa thuận, cụ thể giá bán là 1.390.000.000 đồng, bà H và ông T đặt cọc trước 150.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc nhưng bà H là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc, còn ông T không ký. Hai bên hẹn đến ngày 05/8/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, ngày 04/8/2021 thì bà H và ông T xin đặt cọc thêm 150.000.000 đồng và hẹn lại đến 15/8/2021 mới ra ký chuyển nhượng thì ông B đồng ý. Ngày 15/8/2021 ông B nói là diện tích đất chưa chuyển qua thổ cư như trong giấy đặt cọc ngày 05/6/2021 nên hẹn lại đến ngày 27/11/2021 sẽ ra công chứng hợp đồng và thương lượng về diện tích đất thổ cư trong phần đất đã mua.

Ngày 27/10/2021 ông T, bà H có thỏa thuận bán cho ông Trịnh Công Q thửa đất trên với giá 1.365.000.000 đồng, ông Q có đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn nợ lại 1.165.000.000 đồng, ông Q hẹn đến ngày 27/11/2021 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả nốt số tiền còn lại, hai bên làm hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung trên. Đến ngày hẹn ông T, bà H có nhiều lần gọi điện thoại cho ông Q nhưng ông Q không nghe máy, không liên lạc được với ông Q nên không thực hiện được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Sau đó ngày 07/12/2021 bà H và ông T bán thửa đất trên cho ông Ông B, bà Phạm Thị Minh H hẹn ngày 10/12/2021 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 10/12/2021 ông Nguyễn Văn T thay mặt bà H dẫn bà H, ông Biên ra văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh để ký chuyển nhượng với vợ chồng ông B, bà L; cũng tại đây, ông T đã trả đủ tiền mua đất cho vợ chồng ông B.

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước là của ông T và bà Trần Thị H cùng mua của vợ chồng ông B, bà L; thời điểm nhận cọc bán đất của ông Q thì ông T và bà H đang làm thủ tục điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận với ông B. Đối với số tiền 200.000.000 đồng ông Q đặt cọc mua đất, bà H và ông T đã dùng để chi phí để làm thủ tục tách sổ, sang tên thửa đất mà bà H và ông T mua cùng nhau.

Nay ông Trịnh Công Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu gì thêm thì tôi không đồng ý. Lý do là vì ông Q không thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021, ông T và tôi đã nhiều lần muốn thực hiện hợp đồng nhưng bên ông Q không đồng ý thực hiện, lỗi là phía ông Q do đó không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước là của bà H và ông Nguyễn Văn T mua của ông Mã Văn B vào ngày

05/6/2021, thửa đất số 132 là thửa đất nằm trong thửa đất số 12, tờ bản đồ 15, theo giấy chứng nhận số CH 00969/Tân Phước do UBND huyện Đồng Phú cấp. Khi ông Q hỏi mua thửa đất 132 thì bà H và ông T đồng ý bán, bà H để ông Nguyễn Văn T đứng tên nhận đặt cọc, thời điểm nhận cọc bán đất bà H và ông T đang làm thủ tục điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận với ông B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Mã Văn B, bà Nông Thị L.

Ngày 27/10/2021 bà H và ông T có thỏa thuận bán cho ông Trịnh Công Q thửa đất trên với giá 1.365.000.000 đồng, ông Q có đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn nợ lại 1.165.000.000 đồng, hẹn đến ngày 27/11/2021 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả nốt số tiền còn lại, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung trên. Đến ngày hẹn bà H và ông T có nhiều lần gọi điện thoại cho ông Q nhưng ông Q không nghe máy, không liên lạc được với ông Q nên không thực hiện được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó ngày 28/11/2021 bà H có nhắn tin cho ông Q nhưng ông Q không trả lời, và nhiều lần sau đó liên lạc không được, khoảng 5 ngày sau có người nhà ông Q gọi điện (không nhớ rõ số và tên người gọi) nói là gia đình gặp sự cố nên không thực hiện được hợp đồng nên bán cho người khác đi. Việc thỏa thuận này chỉ qua điện thoại, người nhà ông Q chỉ gọi duy nhất 01 lần. Sau khoảng 20 ngày sau thì có người nói là vợ ông Q hẹn ra gặp (không biết tên tuổi), bà H và ông T cùng ra gặp người phụ nữ đó thì người đó nói xin lại tiền cọc, bà H đồng ý hỗ trợ lại 50 triệu đồng nhưng người phụ nữ đó không đồng ý. Còn thửa đất trên thì bà H và ông T đã bán cho ông Ông B, bà Phạm Thị Minh H, ngày 10/12/2021 ông Nguyễn Văn T thay mặt bà H dẫn vợ chồng ông Biên, bà H ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B, bà L.

Khi mua bán thửa đất trên với ông B, bà L thì bà H để ông T đứng ra làm thủ tục trích đo để tách thửa tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú; phần đất mua là của bà H và ông T cùng bỏ tiền ra mua của vợ chồng ông B, bà L. Việc bà H và ông T mua đất của ông B, bà L và bán lại cho ông Q nhưng ông Q không thực hiện chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc nên bà H và ông T bán lại cho ông Biên, bà H là do thỏa thuận các bên tự nguyện đồng ý bán-mua.

Nay ông Trịnh Công Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà H phải liên đới trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu gì thêm thì bà H không đồng ý. Lý do là vì ông Q không thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021, ông T và bà H đã nhiều lần muốn thực hiện hợp đồng nhưng bên ông Q không đồng ý thực hiện, lỗi là phía ông Q do đó không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn B, bà Nông Thị L trình bày:

Vào ngày 05/6/2021 vợ chồng ông B, bà L có bán cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước; thỏa thuận giá bán là 1.390.000.000 đồng, bà H và ông T đặt cọc

trước 150.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng đặt cọc chỉ có bà H và ông B ký tên và có sự chứng kiến của ông Đàm Văn Thuận, ông T và bà L. Đến hẹn ra ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H lại đặt cọc thêm cho vợ chồng ông B, bà L 150.000.000 đồng nữa, hai bên hẹn lại đến tháng 11/2021 mới tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 10/12/2021 ông T có gọi vợ chồng ông B, bà L ra văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại. Tại đây, vợ chồng ông B, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng với một người phụ nữ không rõ tên tuổi, sau này mới biết tên là Phạm Thị Minh H, trú tại: Khu phố Phú Tân, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước. Khi kí hợp đồng ông T cũng đã nói rõ là đất ông T đã bán cho bà H nên vợ chồng ông B, bà L biết rõ và đồng ý ký để hoàn tất thủ tục mua bán. Ký xong hợp đồng thì ông T đã trả đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông B, bà L. Việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng thì ông B, bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức M, bà Phạm Thị Minh H trình bày:

Ngày 07/12/2021, vợ chồng ông Ông B và Phạm Thị Minh H có mua của ông Nguyễn Văn T (địa chỉ: Khu phố 3, Phường Đ, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước) 01 mảnh đất, theo thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước; thỏa thuận giá mua bán là 1.480.000.000 đồng; thỏa thuận thanh toán 02 lần, lần 01 vào ngày 07/12/2021 là 200.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 08/12/2021 là 1.280.000.000 đồng. Khi thỏa thuận ông T có cho xem sổ đất, biết vị trí đất, ông T nói đất mua của vợ chồng ông Mã Văn B, bà Nông Thị L nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên, ông T cam đoan đất không tranh chấp, chủ đất bàn giao đúng ranh mốc; Đến ngày 10/12/2021 ông T hẹn vợ chồng ông Biên, bà H ra văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, khi đến nơi thì ông T nói vào ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B, bà L, do nghĩ chỉ là thủ tục giấy tờ để hoàn tất hồ sơ mua bán nên vợ chồng ông Biên, bà H đồng ý ký và thống nhất là để mình vợ là Phạm Thị Minh H ký tên các giấy tờ với ông B, bà L, để hai bên làm thủ tục sang sổ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, ông Biên, bà H đã trả đủ số tiền mua đất cho ông Nguyễn Văn T, còn việc ông T thỏa thuận mua bán với ông B, bà L như nào thì vợ chồng ông Biên, bà H không rõ, hai vợ chồng cũng đã trả đủ tiền không có tranh chấp gì. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn thì vợ chồng ông Biên, bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N trình bày: Việc ông Q mua bán đất bà Ngân cũng biết rõ, số tiền 200.000.000 đồng ông Q đặt cọc mua đất của ông T là của hai vợ chồng, nay bà Ngân đồng ý thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không có ý kiến gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng Nguyễn Hữu Jtrinh bày: Ông Tuyên có chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông Trịnh Công Q và ông Nguyễn Văn T; ông Q có đặt cọc mua đất của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H thừa đất tọa lạc tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước, diện tích mua bán như nào thì ông Tuyên không rõ. Ông Q có đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông T và bà H để mua đất, ông T cũng đã chỉ vị trí đất cho ông Q. Ngày 27/10/2021 ngoài ông Tuyên tham gia chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc còn có Nguyễn Thanh U, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Trịnh Công Q và một người tên Sơn (không rõ lai lịch). Sau ngày ông Q bị bắt thì bà Ngân có nhờ ông Tuyên gọi điện thoại trao đổi với bà H và ông T để trao đổi mua bán tiếp nhưng bà H nói đang bị covid nên không gặp, sau đó có tìm gặp ông T cùng bà Ngân, nhưng ông T và bà H nói đất đã bán cho người khác và không đồng ý trả tiền cọc cho ông Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Nguyễn Phúc V trình bày: Ông Việt có nghe ông Q kể về việc mua bán đất tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước, còn ông không biết ông Q mua bán với ai, giá cả thỏa thuận như thế nào. Ngày 27/11/2021 bà Ngân (vợ ông Q) có gọi điện thoại nhờ ông gọi điện thoại cho bên bán đất cho ông Q báo việc ông Q bị bắt, ông Việt gọi điện thoại theo số bà Ngân cho thì có 01 người phụ nữ bắt máy (không rõ tên), ông Việt thông báo cho người phụ nữ đó biết việc ông Q bị bắt và không ra thực hiện chuyển nhượng như đã hứa được, người phụ nữ đó nói hiện cũng đang bị covid cách ly nên không giải quyết được, ngoài ra không nói gì thêm. Sau lần đó thì ông Việt không gọi cho người đó thêm lần nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Nguyễn Thanh U trình bày: Ngày 27/10/2021 bà H, ông T có bán cho ông Q 01 thửa đất, còn việc mua bán giữa hai bên thỏa thuận giá cả, đất mua bán tại đâu thì ông Phú không biết. Lúc thỏa thuận, ông Q có nói chuyển khoản cho ông T, bà H số tiền cọc 200.000.000 đồng, còn chuyển tiền hay chưa thì không rõ.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Công Q;

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước giữa ông Trịnh Công Q và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới trả cho ông Trịnh Công Q số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Trịnh Công Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H phải liên đới trả cho ông số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Đây là vụ án dân sự có quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do bị đơn là ông Nguyễn Văn T có địa chỉ cư trú tại khu phố 3, Phường Đ, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mã Văn B, Nông Thị L, Phạm Thị Minh H, Ông B và người làm chứng Nguyễn Phúc V, Nguyễn Thanh U có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có tên trên là phù hợp quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đối với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H tại phiên tòa đều có mặt, tuy Hội đồng xét xử đã thông báo rõ về thời gian, địa điểm tuyên án nhưng khi tuyên án ông T và bà H đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điều 264, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tuyên đọc bản án.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Trịnh Công Q yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa ông Trịnh Công Q và ông Nguyễn Văn T vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới trả cho ông số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đối chiếu các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Về hình thức, nội dung hợp đồng: Qua xem xét các nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trịnh Công Q ngày 27/10/2021, lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất tại ấp Q, xã K,

huyện X, tỉnh Bình Phước, diện tích thửa đất 1514,1m², các bên đã thoả thuận việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo thoả thuận đặt cọc thì bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Công Q đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T trước với số tiền 200.000.000 đồng, ông T và bà H nhận tiền đặt cọc mục đích để chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 nêu trên. Về hình thức hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định tại điều 119 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, qua xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú thì phần diện tích đất 1514,1m² tại thời điểm tháng 10/2021 và hiện tại vẫn do ông Mã Văn B, bà Nông Thị L đứng tên sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00969 Tân Phước do UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/6/2011, phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú mới chỉ làm thủ tục trích đo, chưa làm thủ tục nào khác.

Do đó về nội dung hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trịnh Công Q có đối tượng không thể thực hiện được nên thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại điều 408 của Bộ luật dân sự, việc ông Nguyễn Văn T nhận tiền đặt cọc mục đích để chuyển nhượng thửa đất nêu trên là không có căn cứ, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.2]. Về việc giao nhận số tiền đặt cọc: Ông Trịnh Công Q đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H, ông T và bà H đã nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông Q, theo công văn số 265/CV-BIP.22 ngày 29/7/2022 của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Bình Phước xác nhận vào ngày 27/10/2021 ông Q có chuyển khoản từ số tài khoản 45488888 của ông Q cho người nhận là bà Trần Thị H. Do đó đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3]. Xác định lỗi: Theo thoả thuận ngày 27/10/2021 ông Trịnh Công Q có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước, hạn đến ngày 27/11/2021 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Văn T đã cho ông Trịnh Công Q xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ vị trí đất, ông Q biết rõ ông T không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ thể được thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất trên nhưng vẫn đồng ý đặt cọc để mua thửa đất. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai thì *“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho tặng lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”*, như vậy thời điểm ông T được quyền chuyển nhượng là khi ông T được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cũng như ngày

hẹn chuyển nhượng cho ông Q thì ông Mã Văn B, bà Nông Thị L là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông T không phải là chủ thể được thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất trên, không có các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Do đó xác định ông Q và ông T đều có lỗi ngang nhau trong việc thỏa thuận đặt cọc để mua bán thửa đất dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đến ngày hẹn, ông Trịnh Công Q không tới ký chuyển nhượng và thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 được. Theo biên bản xác minh ngày 30/3/2022 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Phước thì ngày 26/11/2021 ông Q thực hiện hành vi “Giết người” tại ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước, ngày 27/11/2021 bị tạm giữ, tạm giam để điều tra cho đến nay. Do đó ngày 27/11/2021 ông Q không đến để thực hiện theo hợp đồng đặt cọc được như cam kết. Xét thấy, việc ông Q bị Cơ quan Công an bắt để điều tra về hành vi “Giết người” là sự kiện bất khả kháng, lý do khách quan. Mặt khác, sau khi ông Q bị bắt, nguyện vọng vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đã nhờ vợ là bà Ngân và bạn là ông Nguyễn Phúc V, ông Nguyễn Hữu Jnhieu lần gọi điện và gặp gỡ trao đổi với bên nhận đặt cọc là ông T và bà H để báo về việc ông Q bị bắt và muốn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, nhưng đến ngày 07/12/2022 ông T và bà H đã bán đất cho người khác. Chứng tỏ ông Q luôn mong muốn hợp đồng được giao kết, thực hiện. Vì vậy, việc ông T, bà H không đồng ý trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc với lý do lỗi của ông Q là không phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà H thừa nhận cùng nhau đặt cọc mua thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 của ông B, bà L; sau đó cùng nhau nhận tiền đặt cọc của ông Q để bán lại thửa đất trên cho ông Q. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy N yêu cầu ông T và bà H phải liên đới trả lại số tiền nhận đặt cọc của ông Q là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 71; Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 267; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 288, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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 là ông Trịnh Công Q.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 tại ấp Q, xã K, huyện X, tỉnh Bình Phước giữa ông Trịnh Công Q và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới trả cho ông Trịnh Công Q số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Công Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0004214 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải liên đới chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án*) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 468 Bộ luật dân sự 2015.

- 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, 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, Điều 7 và Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Trịnh Công Q, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Mã Văn B, bà Nông Thị L, ông M, bà Phạm Thị Minh H vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Bình Phước.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- VKSND TP. Đồng Xoài;
- Chi cục THADS TP. Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thị Hoàng Long