

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày: 13/01/2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng
2. Ông Nguyễn Văn Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên

Vào ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2022/TLST – DS ngày 10 tháng 6 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2022/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 63/2022/QĐHPT ngày 29/12/2022 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1992 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 5, xã Minh Thành, huyện Chơn thành, tỉnh Bình Phước.

*** Bị đơn:** Ông Võ Thanh S, sinh năm 1982 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 11 A, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ : Khu phố Ninh Phước – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Phan Thị Thu L, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3/ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1966 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 6 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, bà Lanh và ông Võ Thanh S có thực hiện hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, thời điểm giao dịch do ông Sơn không cho bà Lanh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) nên bà Lanh không nắm rõ được thôn tin thửa đất. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngày 22/11/2021 bà Nguyễn Ngọc L có đặc cọc số tiền cho ông Võ Thanh S là 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*) hai bên thỏa thuận trong vòng 50 ngày kể từ ngày 22/11/2021 đến ngày 12/01/2022 bà Lanh sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 2.360.000.000đồng cho ông Võ Thanh S , ông Sơn bàn giao thửa đất có diện tích 10.200m² cho bà Lanh, theo thỏa thuận hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 nếu đến ngày ký công chứng hợp đồng bà Lanh không giao số tiền còn lại thì bà Lanh mất số tiền đã đặt cọc, nếu ông Sơn không giao đủ diện tích thửa đất trên thì ông Sơn phải bồi thường số tiền đã đặc cọc gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 12/01/2022 bà Lanh mới biết được thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước không đứng tên ông Võ Thanh S mà của một người khác, thửa đất trên không có đường đi, vì vậy bà Lanh làm đơn yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong bà Lanh không biết ông Sơn cho bà Liễu bao nhiêu nhưng bà Liễu có đưa lại cho bà Lanh số tiền 10.000.000đồng, hiện nay bà Lanh đồng ý khấu trừ vào số tiền mà bà Lanh đã nhận của bà Liễu vào số tiền bà đã đặt cọc cho ông Sơn. Yêu cầu ông Võ Thanh S trả lại số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*) .

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Thanh S trình bày:

Ngày 20 tháng 11 năm 2021, ông Võ Thanh S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 2.400.0000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) ông Sơn đã đặt cọc cho vợ chồng ông Cường số tiền 150.000.000đồng, vợ chồng ông Cường giao bản phô tô giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Cường và bà Hồng và hẹn 60 ngày sau ra Phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Sơn. Đến ngày 22/11/2021, ông Sơn và bà Nguyễn Ngọc L có làm hợp đồng đặt cọc thửa đất này cho bà Nguyễn Ngọc L với giá thỏa thuận 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*) bà Nguyễn Ngọc L đã đặt cọc số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*), ông Sơn đã nhận đủ số tiền đặt cọc, hai bên thỏa thuận hẹn 50 ngày sau ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thửa đất trên .

Ông Sơn mua thửa đất có nhờ bà Phan Thị Thu L môi giới bán thửa đất này, khi làm hợp đồng đặt cọc thửa đất với bà Nguyễn Ngọc L thì ông Sơn nhờ bà Liễu viết giấy

đặt cọc và giữ dùm hợp đồng đặt cọc. Đến ngày ký công chứng thì ông Sơn có dẫn vợ chồng ông Cường ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Ngọc L, tuy nhiên khi đến Phòng Công chứng thì bà Lanh không đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên thửa đất nữa, bà Lanh cho rằng thửa đất trên không có đường đi và ông Sơn chưa đứng chính chủ thửa đất, bà Lanh yêu cầu trả tiền đặt cọc 300.000.000đồng, ông Sơn không đồng ý.

Hiện nay bà Nguyễn Ngọc L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/11/2021 đối với thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Mặc dù ông Sơn không đứng tên chính chủ trên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đến ngày Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông Sơn đã đưa cả vợ chồng ông Cường đến để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lanh, vợ chồng ông Cường đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lanh và không có bất cứ tranh chấp nào, việc không làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được cho bà Lanh là do lỗi của bà Lanh, như vậy bà Lanh phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000đồng .

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thị Thu L trình bày:

Bà Phan Thị Thu L là người môi giới cho bà Lanh mua đất của ông Sơn, bà Liễu biết rõ ngày 20/11/2021 ông Võ Thanh S có thỏa thuận mua thửa đất của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), ông Sơn đặt cọc cho vợ chồng ông Cường 150.000.000đồng hai bên thỏa thuận hẹn 60 ngày thì ra làm hợp đồng công chứng. Ngày 22/11/2021 thì ông Võ Thanh S bán lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc L giá tiền 2.660.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng*), hẹn 50 ngày sẽ ra làm hợp đồng công chứng, ông Sơn có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Ngọc L, ông Sơn nhận số tiền đặt cọc 300.000.000đồng, khi đến ngày làm hợp đồng công chứng thì ông Sơn có dẫn ông Cường và bà Hồng ra phòng công chứng để vợ chồng ông Cường ký hợp đồng trực tiếp với bà Lanh, ông Cường không biết việc ông Sơn đã bán lại thửa đất này cho bà Lanh, tuy nhiên ông Cường vẫn đến làm hợp đồng nhưng bà Lanh lại không đồng ý mua thửa đất này nữa. Bà Lanh đặt cọc số tiền 300.000.000đồng cho ông Sơn thì ông Sơn có cho bà Liễu số tiền 60.000.000đồng, bà Liễu đưa lại cho bà Lanh 10.000.000đồng, bà Trang 10.000.000đồng, số tiền còn lại 40.000.000đồng là của bà Liễu.

Bà Liễu thấy việc bà Lanh khởi kiện ông Sơn đòi lại tiền cọc là không đúng vì khi đặt cọc bà Lanh biết rõ ông Sơn mới thỏa thuận đặt cọc thửa đất trên với vợ chồng ông Cường, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cường bà Hồng, đến ngày công chứng bà Lanh không mua là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu Trình bày:

Bà Hoàng Thị Thu T và Phan Thị Thu L là chỗ quen biết với nhau, nên bà Trang

biết bà Lanh có nhu cầu mua đất nên bà Trang có giới thiệu bà Lanh đến gặp bà Liễu để bà Liễu dẫn bà Lanh đi coi đất, sau khi bà Nguyễn Ngọc L coi đất thì bà Lanh đồng ý mua thửa đất trên nên bà Liễu kêu ông Võ Thanh S đến thỏa thuận với bà Lanh sau khi hai bên đồng ý mua thửa đất trên thì bà Liễu viết hợp đồng đặt cọc cho hai bên, phía bà Lanh đã đặt cọc cho ông Sơn số tiền 300.000.000đồng. Khi ông Sơn nhận số tiền cọc của Lanh thì tôi thấy ông Sơn đưa cho bà Liễu 60.000.000đồng, bà Liễu cho tôi số tiền 10.000.000đồng tiền hoa hồng.

Tôi thấy việc bà Lanh khởi kiện đòi lại số tiền cọc của ông Sơn là đúng vì ông Sơn không phải là chủ đất. Trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông Sơn trả lại tiền cọc cho bà Lanh thì đối với số tiền 10.000.000đồng tôi cũng đồng ý trả lại cho bà Lanh . Ngoài ra bà không biết gì hết .

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ctrình bày:

Vợ chồng tôi có thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, ngày 20/11/2021 vợ chồng tôi có bán cho ông Võ Thanh S với giá tiền 2.400.000.000đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông Sơn đã giao cho vợ chồng tôi số tiền 150.000.000đồng hẹn 60 ngày làm hợp đồng công chứng. Đến ngày ra công chứng thì bà Lanh lại không chịu mua thửa đất trên nữa tôi không biết lý do vì sao, hiện nay số tiền tôi nhận cọc của ông Sơn tôi cũng đặt cọc mua thửa đất khác, hiện nay ông Sơn không mua thửa đất của vợ chồng tôi thì ông Sơn mất tiền đặt cọc.

Hiện nay thửa đất trên vợ chồng tôi đang quản lý, việc bà Lanh khởi kiện ông Sơn đòi lại tiền đặt cọc chúng tôi không liên quan gì đến bà Nguyễn Ngọc L, do công việc bận nên tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vợ chồng bà Hồng có thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, ngày 20/11/2021 vợ chồng tôi có bán cho ông Võ Thanh S với giá tiền 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, ông Sơn đã giao cho vợ chồng bà Hồng số tiền 150.000.000đồng hẹn 60 ngày làm hợp đồng công chứng. Đến ngày ra công chứng thì bà Lanh lại không chịu mua thửa đất trên nữa tôi không biết lý do vì sao, hiện nay số tiền vợ chồng tôi nhận cọc của ông Sơn vợ chồng tôi cũng đặt cọc mua thửa đất khác, hiện nay ông Sơn không mua thửa đất của vợ chồng tôi thì ông Sơn mất tiền đặt cọc. Hiện nay tôi thống nhất như ý kiến của chồng tôi ông Cường trình bày , việc bà Lanh khởi kiện ông Sơn đòi lại tiền đặt cọc chúng tôi không liên quan gì đến bà Nguyễn Ngọc L, do công việc bận nên tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với ông Võ Thanh S .

+ Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với ông Võ Thanh S .

+ Buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

+ Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa ông Võ Thanh S với bà Nguyễn Ngọc L. Buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 300.000.000đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đặt cọc theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Võ Thanh S cư trú tại xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thủ tục để các đương sự tham gia phiên tòa, tuy nhiên phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt . Căn cứ vào điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L : Quá trình giải quyết vụ án bà Lanh, ông Sơn đều thống nhất khẳng định:

Ngày 22 tháng 11 năm 2021 và Lanh và ông Sơn có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 991, tờ bản đồ số TĐ 149- 2020, diện tích 10.200m² đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận của hợp đồng: Nội dung trong hợp đồng các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau không bị ép buộc, lừa dối. Nội dung thể hiện các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận này không trái với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 11 năm 2021, thì bà Nguyễn Ngọc L đặt cọc số tiền 300.000.000đồng cho ông Võ Thanh S để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 2.660.000.000đồng. Trong vòng 50 ngày kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 đến ngày 12 tháng 01 năm 2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Ngọc L phải thanh toán số tiền cho ông Võ Thanh S là 2.360.000.000đồng (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Do thửa đất ông Võ Thanh S đặt cọc mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Thu H hai bên chỉ làm hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2021, số tiền đặt cọc 150.000.000đồng. Hai bên chưa ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đứng tên ông Võ Thanh S, đến ngày 22/11/2021 ông Võ Thanh S lại làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc L hai bên viết giấy đặt cọc ông Sơn đã nhận của bà Lanh số tiền 300.000.000đồng là vi phạm Điều 97, Điều 188 Luật đất đai, vì thửa đất trên chưa đứng tên chính chủ ông Võ Thanh S cho nên việc ông Võ Thanh S sang nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc L là vô hiệu ngay từ khi các bên tham gia giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021.

Mặc dù đến ngày ký công chứng các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông Võ Thanh S và vợ chồng ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Thu H cùng bà Nguyễn Ngọc L có ra phòng công chứng làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Ngọc L lúc này bà Lanh mới biết ông Sơn không đứng tên chính chủ thửa đất nên bà Lanh không đồng ý mua thửa đất trên nữa, nếu hợp đồng được ký và được công chứng thì đây là hình thức trốn thuế Nhà nước, có thể các đương sự bị xử phạt hành chính.

Như vậy; ông Võ Thanh S đã vi phạm Điều 97, Điều 188 Luật đất đai về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với vợ chồng ông Cường, bà Nguyễn Ngọc L có lỗi một phần không tìm hiểu rõ nguồn gốc thửa đất. Do đó, bà Lanh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất ký ngày 22 tháng 11 năm 2021 với ông Võ Thanh S là có cơ sở được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Bà Nguyễn Ngọc L chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/11/2021. Yêu cầu ông Võ Thanh S phải trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền là 300.000.000đồng, sau khi ông Sơn có cho bà Liễu tiền hoa hồng 60.000.000đồng bà Liễu cho lại bà Lanh 10.000.000đồng, hiện nay bà Lanh đồng ý trừ vào số tiền đã đặt cọc cho ông Sơn là hoàn toàn tự nguyện Hội đồng xét xử ghi nhận, yêu cầu ông Sơn trả 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*) là có cơ sở.

Bà Nguyễn Ngọc L không yêu cầu xem xét đến bồi thường tiền cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Căn cứ Điều 427 bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....”

Do hợp Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Võ Thanh S và bà Nguyễn Ngọc L bị vô hiệu ngay từ khi các bên tham gia giao dịch nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Võ Thanh S các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền hoa hồng ông Võ Thanh S có đưa cho bà Phan Thị Thu L 60.000.000đồng, bà Liễu có cho bà Hoàng Thị Thu Số tiền 10.000.000đồng, nay các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, số tiền án phí ông Võ Thanh S phải chịu là 14.500.000đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai .

- 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 bà Nguyễn Ngọc L .

+ Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với ông Võ Thanh S .

+ Buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

2/ Về án phí: Ông Võ Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.500.000đồng. Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 7.800.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009882 ngày 10/6/2022.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày bản án có hiệu lực 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4/ *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 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 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.*

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Thi

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 13/1/2023 tại phòng nghị án Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Thi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Ông Nguyễn Văn Ngân

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số : 55/2022/DSST ngày 10 tháng 6 năm 2022. Về việc “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ” giữa :

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1992

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 5, xã Minh Thành, huyện Chơn thành, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Võ Thanh S , sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp 11 A, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1974

Địa chỉ : Khu phố Ninh Phước – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Phan Thị Thu L, sinh năm 1978

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3/ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông Nguyễn Văn Csinh năm 1966

Địa chỉ : Khu phố Ninh Thành – TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, các quy định của pháp luật

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Về Quan hệ pháp luật : “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ”.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ $3/3 = 100\%$.

2. Về điều khoản áp dụng : Áp dụng : Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai .

- 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.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

2. Về phần quyết định : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc L .

+ Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa bà Nguyễn Ngọc L với ông Võ Thanh S .

+ Buộc ông Võ Thanh S trả cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 290.000.000đồng (*Hai trăm chín mươi triệu đồng*).

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

3. Về án phí : Ông Võ Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.500.000đồng. Bà Nguyễn Ngọc L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền 7.800.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009882 ngày 10/6/2022.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

4. Về nghĩa vụ chậm 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 ra quyết định 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 năm 2015.*

Trường hợp quyết định này 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 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 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.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

5. Về quyền kháng cáo: : Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

Nghị án kết thúc vào hồi.....giờ phút, ngày 13 tháng 01 năm 2023.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây .

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

