TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số:12/2023/DS-ST
Ngày 31- 5-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Dương Quốc Thành
***Các Hội thẩm nhân dân*:**
1. Ông Trần Nhị Hường
2. Ông Điểu Kim Rương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn– Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 và theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện H tỉnh Bình Phước, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Thị Thu H, sinh năm 1998, vắng mặt
Địa chỉ: Tổ 3, ấp Tổng Cui Lớn, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước
- Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980, vắng mặt
Địa chỉ: ấp Ruộng 2, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1./Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1980, vắng mặt
2./Bà Trương Thị T, sinh năm 1984, vắng mặt
Cùng cư trú: Khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước
3./ Bà Ngô Thị Nam P, sinh năm 1984, vắng mặt
Địa chỉ: Tổ 2, ấp L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phươvs

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993, có mặt

Địa chỉ: Khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày: Ngày 02/5/2022 tại Văn phòng bất động sản Dgiữa bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp Ruộng 2, xã Tân Quan, huyện

H, tỉnh Bình Phước và bà Thị Thu H, sinh năm 1998, Địa chỉ: Tổ 3, ấp Tổng Cui Lớn, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông bà Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh T diện tích 12 m x 102 m thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn nhưng không ghi thông tin về người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng), bà Thị Thu H đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thanh T100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 02/8/2022. Do bà H bận công việc nên đã giao 100.000.000 đồng cho bà Ngô Thị Nam P, sinh năm 1984, địa chỉ: Tổ 2, ấp L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước để đứng ra đặt cọc và ký điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022 tại văn phòng bất động sản D, địa chỉ: ấp Ruộng 2, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước, tuy nhiên đến hạn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bà Nguyễn Thanh T không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng đặt cọc nên đến bà H với bà T không thực hiện được giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại văn phòng công chứng vì thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Do vậy lỗi không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bà Nguyễn Thanh Tnên bà Thị Thu H làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu bà Nguyễn Thanh Ttrả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ phía nguyên đơn rút lại yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Vì vậy phía nguyên đơn yêu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022 giữa bà Nguyễn Thanh Tvới bà Thị Thu H và đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Thị Thu H

Bị đơn bà Nguyễn Thanh T: Bà T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án nên không có ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thanh T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P và bà Trương Thị Thủy có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có lời trình bày như sau: ông Nguyễn Minh P và bà Trương Thị Thủy là chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 6000,6m^2, thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước. Việc bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp Ruộng 2, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước và bà Thị Thu H, sinh năm 1998, địa chỉ: Tổ 3, ấp Tổng Cui Lớn, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần diện tích diện tích 12m x 102m thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước trong đó có 100m^2 vợ chồng ông Phụng, bà Thủy không biết nên giao dịch trên giữa bà T với bà H không liên quan đến ông Phụng, bà Thủy và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Nam P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có lời trình bày như sau: Bà Ngô Thị Nam P thừa nhận việc bà Thị

Thu H và Nguyễn Thanh Tcó thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 12 m x 102 m (trong đó có 100m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng). Đến ngày 02/5/2022 bà H có công việc bận nên đưa cho bà Ngô Thị Nam P 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để nhờ bà Phương tiến hành thủ tục đặt cọc giùm cho bà H. Khi bà Phương tiến hành đặt cọc giùm cho bà H bà Phương đã giao cho bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc để xác nhận trong đó có ghi rõ xác nhận đặt cọc thay. Hiện nay do bà T không thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết cho bà H, nên bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà H 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Bà Phương đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu cầu của bà H vì số tiền 100.000.000 đồng mà bà Phương đặt cọc và giao cho bà T là tiền của bà H.

- Tại phiên tòa phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà Nguyễn Thanh Ttrả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà Thị Thu H

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tỉnh Bình Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân.

+ Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 02/5/2022 giữa bà Thị H với bà Nguyễn Thanh Tvô hiệu, buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh Ttrả lại cho bà Thị Thu H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Thị Thu H khởi kiện bà Nguyễn Thanh Tđể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 02/5/2022 giữa bà Thị Thu H với bà Nguyễn Thanh T, buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh Ttrả lại cho bà Thị Thu H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận do đó xác định đây là quan hệ tranh chấp "*hợp đồng đặt cọc*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thanh Tcó nơi cư trú tại ấp Ruộng 2, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thanh Tđã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thị Thu H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P, bà Trương Thị T, sinh năm 1984 và bà Ngô Thị Nam P vắng mặt những có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 02/5/2022, giữa bà Thị Thu H với bà Nguyễn Thanh T, thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung bà Nguyễn Thanh Tđồng ý chuyển nhượng đối với thửa đất có diện tích 12 m x 102 m thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn nhưng không ghi thông tin về người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng), bà Thị Thu H đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị T 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) hai bên cam kết đến ngày 02/8/2022 ra văn phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc trên các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung và hình thức giao dịch phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện giao kết hợp đồng là do tại thời điểm hai bên giao kết thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vợ chồng ông Nguyễn Minh P, bà Trương Thị T. Ông Phụng, bà T không biết việc bà Nguyễn Thanh Tgiao kết hợp đồng đặt để chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Thị Thu Hường. Bà Nguyễn Thanh Tbiết rõ thửa đất trên chưa được đồng ý của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Minh P, bà Trương Thị T về việc giao kết hợp đồng đặt cọc và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12m x 102m thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước nhưng vẫn cố ý thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Thị Thu H.

[5] Đối với người có quyền nghĩa vụ liên quan Bà Ngô Thị Nam P thừa nhận là người tiến hành thủ tục đặt cọc giùm cho bà H. Khi bà Phương tiến hành đặt cọc giùm cho bà H bà Phương đã giao cho bà T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc để xác nhận trong đó có ghi rõ xác nhận đặt cọc thay không liên quan đến số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc trên nên Hội đồng xét xử không xem xét

[6] Đối với ông Nguyễn Minh P, bà Trương Thị T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 716, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Quan, huyện H, tỉnh Bình Phước. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thanh Tvới bà Thị Thu H, ông Phụng, bà T không liên quan đến ông Phụng, bà T nên Hội đồng xét xử không xét

[7]. Từ những nhận định trên xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thanh Tvới bà Thị Thu Hương giao kết ngày 02/5/2022 không thực hiện được nguyên nhân chính thuộc về lỗi của bị đơn bà Nguyễn Thanh Tkhi giao kết hợp đồng đặt nhưng chưa được sự đồng ý của chủ sử dụng đất, phía bị đơn cũng có một phần lỗi khi không tìm hiểu rõ người chủ sử dụng đất và người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc

[8] Từ những phân tích tại mục [4], [5], [6], [7] xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị Thu H, cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày

05/2/2022 giữa bà Nguyễn Thanh Tvới bà Thị Thu H và buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh Ttrả lại cho bà Thị Thu H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Thị Thu H 5.000.000 (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0014159 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước.

[10] Quan điểm của đại diện của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 3, 121, 126, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị Thu H

- Tuyên hủy bỏ hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022, giữa bà Nguyễn Thanh Thủy với bà Thị Thu H

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh Ttrả lại cho bà Thị H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bà Thị Thu H 5.000.000 (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014159 ngày 10 tháng 10 năm 2022.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 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, 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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Thành