TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN BIÊN** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày: 25-01-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tảo;

2. Ông Trịnh Minh Tường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vịnh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Huỳnh Văn Ph, sinh năm 1971; HKTT: 27/11B đường T, phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: tổ 8, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; HKTT: khu phố 2, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: khu phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023); vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1955; HKTT: tổ 8, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh; cư trú tại: tổ 6, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1958; cư trú tại: tổ 8, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – anh Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 19/8/2022 ông Huỳnh Văn Ph và bà Đặng Thị Th có thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất 1012 m^2 trong phần đất diện tích 3976 m^2, thửa số 1296, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00818 được Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/6/1999 cho ông Nguyễn Văn Lvà bà Đặng Thị Th. Giá trị chuyển nhượng 704.000.000 đồng, trên đất không có tài sản gì. Hai bên thống nhất đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, ông Ph là người đưa cho bà Th, không đưa cho ông L. Các bên thoả thuận bà Th làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 19/8/2022. Đến hạn 05 tháng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Ph đưa cho bà Th số tiền còn lại. Ngày 23/8/2022 bà Th yêu cầu ông Ph đưa thêm số tiền 150.000.000 đồng, ông Ph đồng ý và đưa cho bà Th số tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận nếu bà Th huỷ hợp đồng mua bán hoặc không hoàn thành thủ tục sang tên thì phải bồi thường gấp đôi là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, trị giá chuyển nhượng thực tế là 660.000.000 đồng (do ông Ph nói bà Th ghi 704.000.000 đồng để cắt tiền cò của người nhờ ông mua đất), số tiền cọc thực tế ông đưa cho bà Th là 256.000.000 đồng.

Lý do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là do quá thời hạn 05 tháng nhưng bà Th không làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông. Ông có nói bà Th đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi hỏi nhưng khi đó đã quá thời hạn 05 tháng. Sau đó, ông L có đến nhà ông lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông đã giao nộp cho Toà án nên không có để đưa cho ông L.

Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th trả cho ông số tiền cọc 256.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc và ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 344.000.000 (ba trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Đặng Thị Th trình bày:

Ngày 19/8/2022 bà và ông Huỳnh Văn Ph có ký giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán phần đất của bà. Theo đó, bà có bán cho ông Ph phần đất diện tích chiều ngang 22 mét x chiều dài 46 mét, tổng diện tích là 1.012 m^2 nằm trong phần đất diện tích 3.976 m^2, thửa số 1296, tờ bản đồ số 19, đất toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00878 QSDĐ/156/QĐ-UB(H) ngày 10/6/1999 cho ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th. Giá trị chuyển nhượng thực tế chỉ có 660.000.000 đồng nhưng do ông Ph mua để sang tên lại cho người khác nên ông Ph có ăn tiền cò 44.000.000 đồng. Do đó, giá trị chuyển nhượng là 704.000.000 đồng. Ngày 19/8/2022 bà nhận tiền cọc từ ông Ph số tiền 106.000.000 đồng, có làm giấy tờ ghi bà nhận số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 23/8/2022 bà có nhận thêm từ ông Ph số tiền

150.000.000 đông, tổng cộng trên giấy tờ ghi bà nhận 300.000.000 đồng, nhưng thực tế bà nhận 256.000.000 đồng. Nếu bà huỷ hợp đồng mua bán hoặc không hoàn thành thủ tục sang tên thì bồi thường cho ông Ph gấp đôi là 600.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận bà có trách nhiệm tách thửa ra sổ trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 19/8/2022. Sau khi ra sổ ông Ph đưa cho bà số tiền còn lại. Bà là người nhận tiền cọc, tại ngày nhận tiền cọc ông L không có mặt, bà có nói với ông L là bán đất cho ông Ph, không nói nhận tiền cọc của ông Ph, ông L nói khi nào chuyển nhượng thì ông L ký tên. Bà và ông L chung sống vợ chồng từ năm 1977 nhưng đến năm 2005 thì không còn chung sống cùng nhau cho đến nay. Cả hai lần nhận tiền cọc của ông Ph là do bà nhận, ông L không biết.

Trong thời hạn 05 tháng bà có tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông Ph nhưng do cơ quan Nhà nước làm thời gian lâu nên bà làm không kịp. Đồng thời, trong thời gian 05 tháng, ông Ph có nói bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy gốc) để ông Ph đi tách thửa nên bà tin tưởng đưa sổ cho ông Ph. Khi đã quá thời hạn 05 tháng thì ông Ph nói bà trả tiền cọc, nếu không trả tiền cọc thì ông Ph đi kiện. Sau đó, ông L có đến nhà ông Ph (khi đó còn trong thời hạn 05 tháng) nói ông Ph trả sổ nhưng ông Ph không đưa nên bà không làm thủ tục tách thửa được.

Nay ông Ph yêu cầu bà và ông L trả lại số tiền cọc 256.000.000 đồng, bà không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông và bà Đặng Thị Th là vợ chồng nhưng ông bà đã sống ly thân từ năm 2005 cho đến nay. Hiện tại, ông và bà Th không liên quan đến nhau. Ông không biết ông Phong là ai. Việc bà Th đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, giá bao nhiêu tiền cho ông Ph thì ông không biết, không liên quan đến ông. Bà Th giải quyết với ông Ph, ông không giải quyết nên ông không đồng ý với việc khởi kiện của ông Ph.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn Ph trình bày: Ông yêu cầu ông L, bà Th trả số tiền cọc 256.000.000 (hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng.

Bị đơn bà Đặng Thị Th trình bày: Bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông Ph vì hiện tại bà không có tiền trả.

Người đại diện hợp pháp của ông Phong: Anh Nguyễn Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật của

Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 117, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph đối với ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị Th về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc bà Th có trách nhiệm trả lại cho ông Ph số tiền 256.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ph đòi ông L có trách nhiệm cùng bà Th trả cho ông số tiền 256.000.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00878 QSDĐ/156/QĐ-UB cấp ngày 10/6/1999 cho ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th đứng tên đề nghị Hội đồng xét xử xử lý theo quy định pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện ông Huỳnh Văn Ph đã rút đối với số tiền 344.000.000 đồng. Về án phí: bà Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh N và ông L.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Huỳnh Văn Ph khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả số tiền đặt cọc và phạt cọc nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

[3] Về nội dung vụ án:

Ông Huỳnh Văn Ph yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông Ph đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 344.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu của ông Ph đã rút đối với số tiền 344.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2022 vô hiệu, yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị Th trả lại số tiền đặt cọc 256.000.000 đồng, thấy rằng:

Ngày 19/8/2022 ông Ph và bà Th có thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1012 m^2, trong phần đất diện tích 3976 m^2, đất thuộc thửa số 1296, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 00818 được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/6/1999 cho ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th, giá trị chuyển nhượng ghi trên giấy giao nhận tiền cọc là 704.000.000 đồng. Trên giấy tờ, ông Ph đưa tiền cho bà Th 02 lần: lần 1 đưa 150.000.000 đồng, lần 2 đưa 150.000.000 đồng. Bà Th làm thủ tục tách thửa đất trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 19/8/2022. Nếu bà Th huỷ hợp đồng mua bán hoặc không hoàn thành thủ tục sang tên thì bồi thường gấp đôi là 600.000.000 đồng, nếu ông Ph huỷ hợp đồng thì mất tiền cọc. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng thực tế là 660.000.000 đồng, số tiền đặt cọc Ph đưa cho bà Th chỉ có 256.000.000 đồng.

Lý do không thực hiện được việc chuyển nhượng: Ông Ph cho rằng đã quá thời hạn 05 tháng nhưng bà Th không làm thủ tục sang tên cho ông. Bà Th cho rằng trong thời hạn 05 tháng bà có tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông Ph nhưng cơ quan Nhà nước làm lâu và do ông Ph lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nên bà không thể làm thủ tục sang tên cho ông Ph được. Nay ông Ph yêu cầu bà trả lại số tiền cọc 256.000.000 đồng bà không đồng ý vì bà không có tiền trả.

[4] Việc bà Th và ông Ph có ký hợp đồng đặt cọc (*giấy giao nhận tiền đặt cọc mua đất*) ngày 19/8/2022 là có thật, được các bên thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy: hai bên thỏa thuận đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng được thực hiện. Khi giao số tiền cọc 256.000.000 đồng cho bà Th thì ông Ph biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L và bà Th. Căn cứ vào Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình thì việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng: "*..phải có sự thoả thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau: bất động sản*". Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc thì chỉ có ông Ph, bà Th ký tên. Ông L không biết việc thoả thuận đặt cọc giữa ông Ph và bà Th và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ph. Do đó, căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: "*Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của luật, ...thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định*". Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2022 là vô hiệu.

[5] Ông Ph yêu cầu ông L và bà Th trả số tiền cọc 256.000.000 đồng nhưng cả ông Ph và bà Th đều thừa nhận khi giao nhận tiền là giao cho bà Th, không giao cho ông L và ông L hoàn toàn không biết việc này. Ông Ph và bà Th đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do đó, buộc bà Th trả cho ông Ph số tiền cọc đã nhận 256.000.000 đồng là có cơ sở. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Ph yêu cầu ông L cùng có nghĩa vụ trả số tiền 256.000.000 đồng.

[6] Trong quá trình làm việc ông Huỳnh Văn Ph có giao cho Toà án 01 giấy (gốc) chứng nhận quyền sử dụng đất số 00818 ngày 10/6/1999 được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị Th nên cần tuyên trả cho ông L và bà Th nhưng cần giao Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo thi hành án.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Văn Ph đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 500.000 đồng, ông Ph tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[8] Do đó, phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 123, Điều 328 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph đối với ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 19/8/2022 giữa ông Huỳnh Văn Ph và bà Đặng Thị Th là vô hiệu. Buộc bà Đặng Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn Ph số tiền đặt cọc 256.000.000 (hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Văn Ph cho đến khi thi hành án xong, bà Đặng Thị Th 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 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L cùng có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 256.000.000 (hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng.

3. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00818 ngày 10/6/1999 được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị Th đứng tên nhưng giao Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện ông Huỳnh Văn Ph đã rút đối với số tiền 344.000.000 (ba trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

5. Về án phí:

Bà Đặng Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ph 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004478 ngày 21/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 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.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV và THA TAT;
- VKS huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ P.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phương