TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 09/2025/DS-ST Ngày: 04-02-2025 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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thảo

Ông Tống Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 526/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐHPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Giang Tú L, sinh năm 1979; nơi cư trú: A2 C103, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1997; cùng nơi cư trú: Tổ 2, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/9/2024). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Tuấn K trình bày:

Ngày 09/8/2022, bà Giang Tú L và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P có ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Theo đó, bà Giang Tú L đặt cọc cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P số tiền 2.830.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích khoảng 216m^2, giá chuyển nhượng là 3.330.000.000 đồng. Thửa đất này đã được UBND huyện (Nay là thành phố Tân Uyên) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 825364, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00175 ngày 31/5/2005 cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P.

Bà Giang Tú L đã giao cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P số tiền 2.830.000.000 đồng, với hai đợt:

+ Ngày 09/8/2022, đặt cọc số tiền 2.530.000.000 đồng.

+ Ngày 16/8/2022, thanh toán thêm 300.000.000 đồng.

Số tiền còn lại hai bên thống nhất sẽ giao khi hai bên ra Văn Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là thực hiện xong thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P chịu trách nhiệm làm thủ tục để ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền bà Giang Tú L nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P để hỏi tiến độ thì đều được trả lời là đang làm thủ tục. Đến đầu năm 2024 thì bắt đầu né tránh, gọi điện không nghe máy, đến nhà tìm thì không gặp.

Việc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P không thực hiện thủ tục tách thửa để Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cố tình tránh né là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Giang Tú L. Do đó, bà Giang Tú L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 đã được ký kết giữa bà Giang Tú L với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P.

+ Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà Giang Tú L với số tiền là 2.830.000.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P trả tiền lãi theo quy định tạm tính là 283.000.000 đồng.

Ngày 21/01/2025, đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P trả tiền lãi theo quy định tạm tính là 283.000.000 đồng". Thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện "Tuyên

hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 đã được ký kết giữa bà Giang Tú L với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P vô hiệu"

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Giữa nguyên đơn và bị đơn bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022, theo đó bị đơn chuyển nhượng một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích khoảng 216m^2, giá chuyển nhượng là 3.330.000.000 đồng cho nguyên đơn. Thửa đất trên đã được UBND huyện (Nay là thành phố Tân Uyên) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 825364, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00175 ngày 31/5/2005 cho bị đơn. Bị đơn đã nhận đủ số tiền nguyên đơn đặt cọc là 2.830.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thống nhất sẽ giao khi hai bên ra Văn Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn chịu trách nhiệm làm thủ tục để ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc phía bị đơn có nhờ người làm thủ tục tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, tuy nhiên diện tích nêu trên không đủ điều kiện tách thửa.

Vợ chồng bị đơn bị bệnh nên mới phải chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 216m^2 cho nguyên đơn để có tiền chữa bệnh. Hiện tại bị đơn đã dùng hết tiền để chữa bệnh, không có tiền để trả lại cho nguyên đơn và vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật vì bị đơn không có tiền để trả lại cho nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa:

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công bố tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 đã được ký kết giữa bà

Giang Tú L với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà Giang Tú L với số tiền là 2.830.000.000 đồng.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra 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 như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn cũng có nơi cư trú tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.3] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P trả tiền lãi theo quy định tạm tính là 283.000.000 đồng". Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị P thống nhất: Vào ngày 09/8/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích khoảng 216m^2, với giá chuyển nhượng là 3.330.000.000 đồng (Đất nông nghiệp). Thửa đất đã được UBND huyện (Nay là thành phố Tân Uyên) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 825364, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00175 ngày 31/5/2005 cho bị đơn. Nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc là 2.830.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn chịu trách nhiệm làm thủ tục để ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, sự thừa nhận của đương sự về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã giao nhận là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo Công văn số 100/CNTU-ĐK ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cung cấp thì phần đất có diện tích khoảng 216m^2, thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 8, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Bình Dương. Do đó, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên là không phù hợp với chính sách đất đai tại địa phương, không phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P trả cho bà Giang Tú L số tiền đã nhận là 2.830.000.000 đồng. Do đó, việc bà Giang Tú L yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P hoàn trả số tiền cọc 2.830.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại thời điểm ký hợp đồng, hai bên đều xem xét kỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hiện trạng đất, biết rõ phần đất không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn thống nhất giao kết hợp đồng. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[2.5] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[3] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng. Bị đơn phải chịu số tiền này để hoàn trả cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Tú L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P về việc "Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P trả tiền lãi theo quy định tạm tính là 283.000.000 đồng".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Tú L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 giữa bà Giang Tú L và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Giang Tú L số tiền 2.830.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P phải nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho bà Giang Tú L.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị P phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Giang Tú L số tiền 47.430.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0004754 ngày 05/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

6. 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, 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- THADS thành phố Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu HS, AV.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đậu Thị Loan