

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 57/2019/DS-ST
Ngày: 15-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng
dân sự (đặt cọc)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Thuật;
2. Ông Bùi Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 15/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2019/TLST-DS ngày 05/6/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2019/QĐXXST-DS ngày 03/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2019/QĐST-DS ngày 24/9/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1977; HKTT: Ấp S, xã N, huyện M, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Ông B, sinh năm 1979; HKTT: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số X khu phố Y, phường Z, thị xã K, tỉnh Bình Dương.

4. *Người làm chứng:* Ông Đ, địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương

Nguyên đơn có mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn (ông A) trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2018 thông qua môi giới thì ông A được biết ông B có nhu cầu bán phần đất diện tích 1.307m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm mua bán ông A được biết phần đất này là ông B nhận chuyển nhượng từ bà H, sinh năm 1970; địa chỉ tại: Khu phố Y, phường Z, thị xã K, tỉnh Bình Dương (ông A biết được thông tin trên là do ông B cho ông A xem giấy chứng nhận QSDĐ photo, trên đó có thông tin của bà H, thực tế ông A không quen biết với bà H). Giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì ông A và ông B tiến hành đặt cọc. Quá trình đặt cọc diễn ra nhiều lần, cụ thể:

Lần thứ nhất khoảng đầu tháng 5/2018: Khi hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thì ông A đặt cọc 50.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay đặt cọc với nhau tại nhà ông B.

Lần thứ hai khoảng giữa tháng 5/2018: Ngày hôm đó ông B đi cùng một người đàn ông nữa (ông A không biết người này, sau này khi tranh chấp, tìm hiểu thì ông A biết người này là ông Đ) đến nhà ông A và yêu cầu ông A đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng. Ông A và ông B thống nhất với nhau lập giấy đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng và hủy bỏ giấy đặt cọc lần đầu ngay tại nhà ông A.

Lần thứ ba là ngày 09/6/2018 tại nhà ông A thì ông B đã nhận thêm số tiền 450.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên đã thống nhất hủy bỏ giấy đặt cọc 250.000.000 đồng và viết lại hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng.

Sau khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2019, ông B nhiều lần đến yêu cầu ông A giao thêm tiền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ với bà H. Do ông A biết nhà ông B, cũng thấy ông B nhiệt tình nên ông A tin tưởng và đã giao đủ cho ông B số tiền còn lại là 290.000.000 đồng. Cụ thể:

Ngày 21/6/2019: Ông A giao 90.000.000 đồng;

Ngày 16/7/2018: Ông A giao 50.000.000 đồng;

Ngày 23/7/2018: Ông A giao 100.000.000 đồng;

Cả ba lần này ông B đều tự tay ghi số tiền và ký tên, lăn tay trên hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2018.

Lần cuối cùng vào ngày 07/8/2018 ông B đến yêu cầu ông A giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại và hứa vào ngày 08/8/2019 hai bên ra Công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do tin tưởng nên ông A giao đủ số tiền cho ông B, ông B tự tay viết thêm dòng chữ “hôm nay ngày 7/8/2018 ông B đã nhận đủ số tiền như trên”. Sau khi nhận đủ số tiền 990.000.000 đồng thì ông B không thực hiện lời hứa mà bỏ đi đâu ông A không liên lạc được.

Nay ông A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2018 và buộc ông B trả lại số tiền 990.000.000 đồng là số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2018.

Đối với bị đơn (ông B)

Ông B được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp chứng cứ gì.

Tại bản tự khai ngày 05/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà H) trình bày:

Ngày 15/5/2018, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B phần đất 1.307 m² thuộc thửa đất số 343 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 920.000.000 đồng. Ông B đặt cọc cho bà H 300.000.000 đồng ngay khi thỏa thuận xong. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (giấy tay). Sau khi đặt cọc hai bên thỏa thuận trong vòng 02 tháng sẽ ra công chứng, tuy nhiên hết thời hạn, bà H liên tục gọi điện thoại hỏi thúc nhưng ông B cứ tránh né, sau đó ông B kêu bà H mang hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã L và sang tên cho ông A, do đang cần tiền nên bà H đồng ý và nộp hồ sơ để sang tên cho ông A nhưng chờ nửa tháng nhưng không thấy người tên A liên hệ. Bà H điện thoại cho ông B thì ông B nói không mua nữa và ông A cũng không mua nữa, bà H muốn bán cho ai thì bán. Từ đó, bà H không liên lạc được với ông B nữa (thời điểm mất liên lạc với ông B là khoảng cuối tháng 8/2018). Bà H cố liên lạc với ông B nhưng không liên lạc được. Đến tháng 01/2019 thì bà H mới thỏa thuận bán đất cho một người ở Thành phố Hồ Chí Minh tên T, đến tháng 4/2019 thì hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Hiện tại bà H không liên quan gì đến quyền sử dụng thửa đất này nữa. Bà H không liên quan gì trong việc mua bán giữa ông B và ông A, bà H cũng không biết ông A là ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2019, người làm chứng (ông Đ) trình bày:

Khoảng tháng 5/2018, đang thời điểm đất đang sốt giá, ông Đ có chỉ cho ông B mua đất của bà H (bà H là em dâu của ông Đ), phần đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau khi giới thiệu đất cho ông B thì ông Đ chở ông B đến gặp bà H để đặt cọc mua đất. Trên đường đi, ông B yêu cầu ghé vào nhà ông A ở xã N, huyện M, tỉnh Bình Dương. Sau khi trao đổi thì ông Đ thấy ông A đặt cọc cho ông B 250.000.000 đồng (hai trăm năm chục triệu đồng), nhưng ông Đ không biết là đặt cọc nội dung gì. Sau đó ông Đ và ông B đến gặp bà Hạnh, ông B giao cho bà Hạnh 250.000.000 đồng (hai trăm năm chục triệu đồng) nhưng bà H không đồng ý, bà H yêu cầu ông B đặt cọc 300.000.000 đồng. Ông B hẹn bà H hôm sau đến nhà ông B nhận thêm 50.000.000 đồng. Hôm sau chồng bà H đến nhà ông B nhận tiền và viết giấy biên nhận mua bán đất, nhà ở. Sau khi ký kết, hai bên hẹn 02 tháng sau ra Ủy ban nhân dân xã L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông B sai hẹn. Ông Đ và bà H liên tục liên lạc nhưng ông B không thực hiện. Lần cuối cùng liên lạc với ông B thì ông B nói với ông Đ và bà H là ông B không có khả năng chi trả, bà H muốn bán đất cho ai thì bán.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng cố tình vắng mặt không lý do, đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (đặt cọc).

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn có chứng cứ chứng minh bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền là 990.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét gồm:

Đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2019 (nộp ngày 30/5/2019), Chứng minh nhân dân của nguyên đơn (bản sao); sổ hộ khẩu nguyên đơn (bản sao); Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2018 (bản gốc); bản tự khai của nguyên đơn; biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2019; giấy chứng nhận QSDĐ số BP 688656 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H (bản photo); Đơn yêu cầu giám định dấu vân tay, chữ ký, chữ viết ngày 25/6/2019; Bản tự khai ngày 05/8/2019 của bà H; Biên bản lấy lời khai ông Đ ngày 06/8/2019; biên nhận mua bán đất nhà ở ngày 15/5/2018 giữa bà H và ông B (bản photo); Kết luận giám định số 244/GĐ – PC09 ngày 17/7/2019 của phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bình Dương (bản gốc).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, được Hội đồng xét xử xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc). Bị đơn có nơi cư trú tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (đặt cọc).

[1.2] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc vắng mặt của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là cố tình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng theo quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2018 và buộc bị đơn trả lại số tiền 990.000.000 đồng là số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2018. Bị đơn được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử... để bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, tuy nhiên bị đơn cố tình vắng mặt, không cung cấp ý kiến cũng như chứng cứ phản bác lại những chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương đối với dấu vân tay, chữ ký tên “B”, chữ viết tên “B” trên chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Hợp đồng đặt cọc” ngày 09/6/2018. Tại Kết luận giám định số 244/GĐ-PC09 ngày 17/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương đã kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay màu đỏ mang tên “B” dưới các mục: “Bên bán (Ký tên và lăn tay), “Hôm nay ngày 21/6 tên B có nhận số tiền của anh A là 90.000.000 chính chục triệu chẳng”, “Hôm nay ngày 07/8/2018 ông B đã nhận đủ số tiền như trên”, “Hôm nay 16/7/2018 tôi tên B có nhận số tiền của anh A 50.000.000 năm chục triệu” và “Hôm nay ngày 23/7/2018 ông B có nhận số tiền là 100.000.000 một trăm triệu đồng” trên 01 “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 09/6/2018 so với dấu vân tay ngón trỏ trái và ngón trỏ phải, chữ ký, chữ viết tên của B, sinh năm 1979, nơi đăng ký thường trú: xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương in trên “Tờ khai chứng minh nhân dân” và “Chỉ bản” vân tay mười ngón cùng số 280712340, và chữ ký, chữ viết tên trên các mẫu so sánh là của cùng một người ký, viết và in ra. Như vậy, chứng cứ là “Giấy đặt cọc” ngày 09/6/2018 do nguyên đơn cung cấp là có giá trị chứng minh. Toàn bộ nội dung tại giấy đặt cọc ngày 09/6/2018 với tổng số tiền bị đơn đã nhận là 990.000.000 đồng (chín trăm chín chục triệu đồng).

[2.2] Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thể hiện bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1.307m² (ngang 16m, dài 98m) thuộc thửa số 343, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 990.000.000 đồng (chín trăm chín mươi triệu đồng), đợt một thanh toán là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ra công chứng và trong vòng 30 ngày làm thủ tục mua bán. Mặc dù sau đó bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhưng bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, từ thời điểm ký kết giấy đặt cọc (ngày 09/6/2018) đến nay nguyên đơn khởi kiện (ngày 30/5/2019) là đã quá thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, điều này cho thấy bị đơn đã vi phạm thỏa thuận.

[2.2] Xem xét nguồn gốc đối tượng chuyển nhượng: Phần đất có diện tích 1.307 m² thuộc thửa đất số 343 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương – là đối tượng mà bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn không thuộc quyền sử dụng của bị đơn mà thuộc quyền sử dụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 688656 ngày 09/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H. Như vậy, bị đơn không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên theo quy định tại Điều 167, 168 Luật đất đai. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, nguyên đơn biết thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của bà H nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn nhằm để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, như trên nhận định đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do không thuộc quyền sử dụng của bị đơn, do vậy “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 09/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2018, tuy nhiên, như phân tích trên đây, giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu từ khi ký kết, do vậy Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Như trên đã nhận định, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, nguyên đơn biết thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng, do vậy việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu có một phần lỗi của nguyên đơn. Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Xét lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H: Bà H xác định diện tích 1.307m² thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 688656 ngày 09/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H. Bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông B vào ngày 15/5/2018 với giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc ông B đã không thực hiện đúng cam kết, không tiếp tục mua đất của bà H nên bà H đã chuyển nhượng cho người khác vào đầu năm 2019. Bà H trình bày, sau khi ông B không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thông báo cho bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Bà H cũng có thiện ý chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông A nhưng không biết ông A là ai, ở đâu nên không thể thực hiện được. Lời trình bày của bà H phù hợp với lời trình bày của ông A về nguồn gốc của phần đất có diện tích 1.307 m² thuộc thửa đất số 343 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương – là đối tượng mà bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng. Từ đó dẫn đến hợp đồng vô hiệu như Hội đồng xét xử đã nhận định trên

đây.

Đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B không liên quan đến vụ án. Giữa bà H và ông B nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.4] Xét lời trình bày của người làm chứng ông Đ phù hợp với lời khai của ông A và bà H.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần các thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí giám định dấu vân tay của bị đơn: Kết quả giám định kết luận dấu vân tay, chữ ký, chữ viết tên trên chứng cứ là “Hợp đồng đặt cọc” ngày 09/6/2018 là của bị đơn, do vậy bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định là 4.780.000 đồng (bốn triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng), bị đơn phải nộp lại để hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 72, 147, 161, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 328, 407, 408, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với ông B về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc).”

Tuyên vô hiệu đối với “Hợp đồng đặt cọc” ngày 09/6/2018 giữa ông B và ông A đối với phần đất có diện tích 1.307m² thuộc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 688656 ngày 09/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H.

Buộc ông B có trách nhiệm trả cho ông A số tiền 990.000.000 đồng (chín trăm chín mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B không thanh toán số tiền trên, thì ông B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Chi phí giám định:

Ông B phải nộp tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay là 4.780.000 đồng (bốn triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng) để hoàn trả cho ông A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

3.2. Hoàn trả cho ông A số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031556 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 15/10/2019).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Đỗ Thị Ngọc Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Thu Nguyễn Thị Kim Phi

Đỗ Thị Ngọc Lan