TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2023/DS-ST
Ngày: 26/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hoàng An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Thanh Nhàn.

2. Ông Lê Văn Đặng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Đỗ Thiện Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 426/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Vũ D, sinh năm 1970.

Hộ khẩu thường trú: Số 328, Đồng Khởi, khu 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương – có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2023) – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988 – Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Thị L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương – có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Đặng Hà U, sinh năm 1969.

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có mặt.

2. Bà Phùng Thị P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương – vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 1, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945.

Hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 5, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1990.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 9, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1973.

Hộ khẩu thường trú: Số 124/35/1B Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Tất T, sinh năm 1988.

Hộ khẩu thường trú: Số 53 Đ.Đx 066, khu 6, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1981.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 7, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2022; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 25/4/2023, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T tại phiên tòa:

Qua mối quan hệ quen biết, bà U và bà P giới thiệu ông D nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.533m^2, thuộc thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H03547 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 05/01/2009 cho ông Phạm Văn B. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng.

Tại thời điểm thỏa thuận, bà U và bà P cho ông D xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết các phần đất trên đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà U, bà P, chờ cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P và bà U không cho ông D xem hợp đồng ủy quyền hay văn

bản thể hiện ông B đồng ý với việc chuyển nhượng này. Ông D vì tin tưởng nên cũng không hỏi. Bà U và bà P dẫn ông D đi xem đất và thấy là đất trống.

Ngày 12/11/2021, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc. Vì bà P quên mang theo giấy tờ nên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ có bà U ký tên, lăn tay. Bà P tuy không ký nhưng có tham gia vào giao dịch đặt cọc giữa hai bên. Sau khi ký xong, ông D giao số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho bà U, bà P. Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 12/11/2021 đến ngày 12/02/2022 giao số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng và ký, công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà U, bà P thực hiện.

Ngày 12/02/2022, ông D hỏi bà U, bà P về việc ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì hai bà thông báo là đất đang tranh chấp vì các con của ông B không cho chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 13/02/2022, bà U đã viết cam kết phía sau hợp đồng đặt cọc, hẹn đến ngày 13/4/2022, không đúng thời hạn thì đền hai lần, phía dưới bà U, bà P có ký, ghi tên.

Ngày 13/4/2022, ông D đến nhà bà U, bà P để đòi lại tiền cọc nhưng hai bà không trả mà chỉ hứa là sẽ trả cho ông D. Vì không thể chờ đợi được nữa nên ngày 27/4/2022, ông D tiếp tục đòi lại tiền cọc. Hai bên thỏa thuận tiền cọc và phạt cọc là 600.000.000 đồng nhưng giảm xuống còn 400.000.000 đồng, nếu đến ngày 17/5/2022, bà P và bà U không trả lại tiền cọc thì sẽ phải trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Bản thỏa thuận này do bà Q viết. Bà U, bà P, bà Q có ký, ghi tên, lăn tay vào.

Đến ngày 17/5/2022, bà U, bà P không trả lại số tiền cọc cho ông D nên ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà P và bà U trả lại cho ông D số tiền là 800.000.000 đồng.
- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2021, được ký kết giữa ông D với bà U.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phùng Thị P và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Hà U thống nhất trình bày:

Ông B là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 383, 382, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H03547 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 05/01/2009.

Ngày 05/7/2020, ông N giao kết hợp đồng đặt cọc với bà P, bà U để chuyển nhượng các thửa đất số 383, 382, 423 cho hai bà. Giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, bà P, bà U giao số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Khoảng vài ngày sau, bà P, bà U giao tiếp số tiền cọc là 80.000.000 đồng. Tổng cộng là 130.000.000 đồng. Thủ tục đảm bảo cho việc ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do bà P, bà U thực hiện. Hai bên hẹn đến ngày 05/9/2020 sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền chuyển nhượng còn lại.

Khi bà P, bà U làm thủ tục đo đạc vào khoảng tháng 7/2020 thì bà Mai Thị Mộng H tranh chấp đất nên ông N đã khởi kiện bà H đến Ủy ban nhân dân xã Phú An và Ủy ban đã hòa giải thành vào ngày 23/12/2020.

Sau đó, ông N cùng bà P, bà U thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng đất. Ngày 24/12/2020, hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền cho bà P, bà U làm thủ tục, giấy tờ đất cho ông N nhưng nhân viên phòng công chứng nói không đủ giấy tờ nên hai bên không ký được hợp đồng. Sau đó, ông N nhiều lần điện thoại bà P, bà U để hối thúc việc làm thủ tục nên hai bên đã hẹn đến văn phòng công chứng để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do thiếu giấy tờ nên hai bên lại tiếp tục không ký được hợp đồng.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà P, bà U có nói cho ông D biết là các thửa đất này do ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho ông D xem bản chính giấy chứng nhận. Bà P, bà U có nói các thửa đất số 383, 382, 423 do ông N nhận thừa kế từ ông B nhưng bà P, bà U không cho ông D xem văn bản thừa kế. Do sơ sót nên bà P, bà U không làm hợp đồng ủy quyền hay văn bản đồng ý chuyển nhượng đất từ ông N.

Ngày 12/11/2021, bà P, bà U cùng ông D giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bà P không mang giấy tờ nên hợp đồng đặt cọc chỉ có bà U ký tên. Sau khi ký xong, bà P, bà U nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng từ ông D. Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 12/11/2021 đến ngày 12/02/2021, ông D sẽ giao số tiền còn lại và ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả các thủ tục, giấy tờ do bà P, bà U chịu trách nhiệm làm.

Sau ngày giao kết hợp đồng đặt cọc, bà P và bà U có nói ông N là hai bà sẽ chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không nói người nhận chuyển nhượng là ông D. Ông N đồng ý.

Vì nhận thấy giá chuyển nhượng đất thấp, ông N muốn chấm dứt việc chuyển nhượng với bà P, bà U nên đã khởi kiện bà P, bà U đến Tòa án để hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà P, bà U trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc, ông N khởi kiện bà P, bà U, hai bà không nói cho ông D biết.

Do chưa xong giấy tờ nên bà P, bà U với ông D đã thỏa thuận gia hạn thời hạn ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/02/2022. Đối với lần thỏa thuận vào ngày 27/4/2022, do bị ông D uy hiếp tinh thần nên bà P, bà U đã ký, ghi tên, lăn tay vào bản thỏa thuận do bà Q viết. Vì khó khăn về kinh tế nên bà P, bà U chưa có điều kiện trả lại số tiền cọc cho ông D vào ngày 17/5/2022.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà P, bà U chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Đối với số tiền còn lại theo thỏa thuận là 500.000.000 đồng, bà P và bà U không đồng ý trả.

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

Ông N là con ruột của ông Phạm Văn B. Ông B chết ngày 12/7/2019, có giấy chứng tử. Ông B là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 383, 382, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số H03547 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 05/01/2009.

Ông B có quan hệ nhân thân như sau:

Cha là cụ Phạm Văn Đ, không biết năm sinh, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử và mẹ là cụ Nguyễn Thị M, không biết năm sinh, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử.

Vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945.

Ông B và bà L có 03 người con chung gồm:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982.

2. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985.

3. Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1990.

Ngoài vợ và con nêu trên, ông B không có vợ con nào khác, kể cả con nuôi.

Ngày 11/5/2019, ông B làm di chúc để lại phần di sản của ông cho ông N, bà H, bà T trong đó bao gồm các thửa đất số 383, 382, 423, tờ bản đồ số 11. Bà L, bà H, bà T thống nhất thỏa thuận bằng lời nói các thửa đất số 383, 382, 423 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N. Trường hợp, ông N có chuyển nhượng các thửa đất này cho người khác thì bà L, bà H, bà T đều đồng ý và không có ý kiến gì.

Ngày 05/7/2020, ông N giao kết hợp đồng đặt cọc với bà U, bà P để chuyển nhượng thửa đất số 383, 382, 423 cho hai bà. Giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, bà U, bà P có giao số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Khoảng vài ngày sau, hai bà giao tiếp số tiền là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Thủ tục để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P, bà U thực hiện. Hai bên hẹn đến ngày 05/9/2020 sẽ đến phòng công chứng để giao số tiền còn lại, ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi bà P, bà U làm thủ tục đo đạc vào khoảng tháng 7/2020 thì bà Mai Thị Mộng H tranh chấp đất nên ông N đã khởi kiện bà H đến Ủy ban nhân dân xã Phú An và Ủy ban đã hòa giải thành vào ngày 23/12/2020.

Sau đó, ông N cùng bà P, bà U thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng đất. Ngày 24/12/2020, hai bên ra phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền cho bà P, bà U làm thủ tục, giấy tờ đất cho ông N nhưng nhân viên phòng công chứng nói không đủ giấy tờ nên hai bên không ký hợp đồng được. Sau đó, ông N nhiều lần điện thoại bà P, bà U để hối thúc việc làm thủ tục nên hai bên đã hẹn đến văn phòng công chứng để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do thiếu giấy tờ nên hai bên lại tiếp tục không ký được hợp đồng.

Vì bà U, bà P không thiện chí trong việc chuyển nhượng đất nên ngày 18/11/2021, ông N đã khởi kiện bà U, bà P đến Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N bằng Bản án số 22/2022/DS-ST ngày 16/5/2022.

Việc bà U, bà P giao kết đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 383, 382, 423 với ông D, ông N và gia đình hoàn toàn không biết.

Vấn đề ông D tranh chấp với bà U, bà P là việc riêng của hai bên. Ông N không có ý kiến, yêu cầu gì với ông D, bà U, bà P và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Ngọc T và bà Phạm Thúy H thống nhất trình bày:

Bà L là vợ ông B. Bà T, bà H là con ruột của ông B và bà L. Bà L, bà H, bà T thống nhất với lời trình bày của ông N có trong hồ sơ vụ án.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L, bà T, bà H không có ý kiến gì. Đây là tranh chấp riêng của hai bên. Bà L, bà T, bà H không có ý kiến, yêu cầu gì đối với ông D, bà P, bà U, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

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

Bà Q là vợ ông D. Việc ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H03547 ngày 05/01/2009 từ bà P, bà U, ông D có bàn bạc với bà Q và được bà đồng ý. Bà Q không trực tiếp tham gia thỏa thuận chuyển nhượng và giao kết hợp đồng đặt cọc nên cụ thể chuyển nhượng như thế nào, bà không rõ.

Sau khi ông D giao số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho bà U, bà P, ông D có nói lại nên bà Q có biết. Số tiền cọc 300.000.000 đồng là tài sản chung của ông D và bà Q. Ông D cũng nói cho bà Q biết hai bên sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ba tháng. Tuy nhiên, ba tháng sau, ông D không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì bà P, bà U

đưa ra lý do là đất đang tranh chấp nên hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do không thấy bà P, bà U hoàn thành xong thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 27/4/2022, bà Q cùng ông D, bà P, bà U lập văn bản thỏa thuận về việc bà P, bà U phải trả lại số tiền cọc là 400.000.000 đồng và phạt cọc là 400.000.000 đồng vào ngày 17/5/2022. Chữ viết trong bản thỏa thuận do bà Q viết. Bà U, bà P có ký, ghi tên, lăn tay vào.

Đến nay đã quá thời hạn mà bà P, bà U không trả số tiền là 800.000.000 đồng cho ông D nên ông mới khởi kiện bà U, bà P đến Tòa án.

Nay, bà Q thống nhất với toàn bộ yêu khởi kiện của ông D. Số tiền cọc là tài sản chung của bà với ông D nhưng bà đồng ý để một mình ông D khởi kiện yêu cầu bà P, bà U trả tiền. Ngoài ra, bà Q không có yêu cầu, ý kiến gì đối với ông D, bà U, bà P, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Tất T và ông Đỗ Văn H thống nhất trình bày:

Ông T là người môi giới cho ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, 383, 423. Ông H là bạn bè với ông D. Ngày 12/11/2021, ông T, ông H chứng kiến việc ông D, bà P, bà U giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Ông D, bà U có ký, ghi tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà P cũng có mặt và tham gia thỏa thuận đặt cọc nhưng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Ông T, ông H được biết, bà U và bà P cùng chuyển nhượng các thửa đất này cho ông D. Do ông T, ông H đi chung với ông D nên ông D nói ông T, ông H ký tên người làm chứng vào hợp đồng đặt cọc vì sợ bà P, bà U vi phạm nội dung trong hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký xong, ông T, ông H thấy ông D giao số tiền mặt là 300.000.000 đồng cho bà P và bà U.

Các nội dung thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông T, ông H không rõ. Các lần thỏa thuận khác giữa hai bên, ông T, ông H không tham gia nên không rõ.

Nay, ông D khởi kiện bà P, bà U. Ông T, ông H chỉ là người làm chứng nên việc này không liên quan gì đến các ông. Ông T, ông H không có yêu cầu, ý kiến gì đối với ông D, bà U, bà P, đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 chưa hợp pháp vì bà P, bà U chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, xét về tính thực tế thì việc mua bán, sang tên cho bà P, bà U tốn nhiều thời gian và tất cả những người mua bán bất động sản đều làm như vậy.

Tuy nhiên, lỗi dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất thuộc về bà P, bà U rất nhiều. Bà P, bà U có hành vi gian dối là che giấu thông tin về phần đất chuyển nhượng đối với ông D vì trước đó giữa bà P,

bà U có tranh chấp hợp đồng liên quan đến các phần đất thuộc thửa số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11 với ông N nhưng hai bà không thông báo cho ông D biết.

Số tiền cọc là 400.000.000 đồng và phạt cọc là 400.000.000 đồng do bà P, bà U tự đề nghị. Văn bản thỏa thuận ngày 27/4/2022 không phải là gia hạn chuyển nhượng mà là gia hạn cho bà P, bà U trả lại số tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bản chất của giao dịch mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự tại phiên tòa nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 và buộc bị đơn trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho nguyên đơn vì hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu trả lại số tiền là 500.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Bà Q và ông D thống nhất trình bày số tiền cọc 300.000.000 đồng là tài sản chung của ông D và bà Q nên việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Q. Do đó, tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn bà P, bà U phải trả số tiền là 800.000.000 đồng và yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được ký kết giữa ông D với bà U ngày 12/11/2021 nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[4] Về việc xét xử vắng mặt: Quá trình giải quyết vụ án, bà L, bà T, bà H, bà Q, ông N, ông H, ông T đã trình bày ý kiến về toàn bộ nội dung của vụ án. Các ông bà nêu trên có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định. Căn

cứ vào khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên. Bà P đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P.

[5] Về nội dung:

[5.1] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 12/11/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1.533m^2, thuộc thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số H03547 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 05/01/2009 cho ông Phạm Văn B. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật.

[5.2] Về tính pháp lý của hợp đồng:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã giao đủ số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho bị đơn. Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 12/11/2021 đến ngày 12/02/2022 thì nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại và hai bên tiến hành ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vấn đề thực hiện các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn thực hiện.

Việc hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/02/2022 là do bị đơn chưa làm xong thủ tục, giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cũng thừa nhận việc này là do lỗi của mình và cam kết đến hạn không thực hiện được sẽ trả lại tiền cọc và phạt cọc. Thỏa thuận ngày 27/4/2022 với nội dung hai bên đồng ý gia hạn đến ngày 17/5/2022 sẽ trả lại số tiền là 400.000.000 đồng, nếu đến hạn, bị đơn không thực hiện sẽ trả gấp đôi số tiền trên cho nguyên đơn, tức 800.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng bị đơn bị uy hiếp về tinh thần nên mới ký, ghi tên, lăn tay vào văn bản thỏa thuận trên. Bị đơn trình bày như vậy nhưng không có căn cứ gì để chứng minh. Cho nên lời trình bày trên của bị đơn là không có căn cứ.

Thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn chưa phải là chủ quản lý, sử dụng và chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11. Các thửa đất này, ông B đã để lại phần di sản của mình cho ông N, bà H, bà T theo Di chúc ngày 11/5/2019, được

Văn phòng công chứng Thành phố Mới công chứng số 005786, quyển số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD. Theo Biên bản lấy lời khai của ông N ngày 05/4/2023 và Bản tự khai ngày 25/4/2023 của bà L, bà T, bà H thì các ông bà không biết bị đơn chuyển nhượng, giao kết hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất số 382, 383, 423 với nguyên đơn. Bị đơn cũng thừa nhận ông N, bà Hằng, bà T, bà L chưa có văn bản đồng ý hay văn bản ủy quyền cho bị đơn được quyền định đoạt đối với các thửa đất này. Như vậy, bị đơn chưa được sự đồng ý của chủ quản lý, sử dụng đất; đất chưa thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn mà bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nguyên đơn thừa nhận đã được bị đơn cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Nghĩa với bị đơn nhưng do tin tưởng nên nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng mà không yêu cầu bị đơn cung cấp các giấy tờ, văn bản thể hiện sự đồng ý cho chuyển nhượng của chủ quản lý, sử dụng đất, cũng như giấy tờ thể hiện bị đơn là chủ quản lý, sử dụng đất. Lẽ ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng, giao kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn phải tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của các thửa đất 382, 383, 423 nhưng nguyên đơn không tìm hiểu.

Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các cá nhân xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Thỏa thuận ngày 27/4/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là tự nguyện nhưng không phù hợp với quy định pháp luật vì hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết nên thỏa thuận ngày 27/4/2022 giữa hai bên là không có giá trị pháp lý, do đó, không phát sinh quyền, nghĩa vụ pháp lý của hai bên.

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 vô hiệu nên các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần buộc bị đơn trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét, hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên hai bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 500.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Lời trình bày và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa phù hợp vì trong thực tế, các bên được tự nguyện giao kết hợp đồng nhưng phải đúng theo quy định của pháp luật. Rõ ràng việc nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đó là mục đích và nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt cọc ngày

12/11/2021 vô hiệu tại thời điểm giao kết nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận ngày 27/4/2022. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày và ý kiến bảo vệ của ông M về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền là 800.000.000 đồng cho nguyên đơn, chỉ chấp nhận đối với một phần yêu cầu là buộc bị đơn trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 là chưa phù hợp vì các thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11 có tồn tại trên thực tế, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp bị đơn thực hiện đầy đủ các thủ tục và có sự đồng ý của chủ quản lý, sử dụng đất thì vẫn thực hiện giao dịch được đối với các thửa đất này. Do bị đơn không đảm bảo thủ tục, không được sự đồng ý của chủ quản lý, sử dụng đất mà đã đem các thửa đất số 382, 383, 423, tờ bản đồ số 11 thỏa thuận chuyển nhượng, giao dịch đặt cọc với người khác. Vì vậy, giao dịch đặt cọc ngày 12/11/2021 vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử sẽ tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc mà không tuyên hủy. Đối với ý kiến buộc bị đơn trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng là phù hợp nên có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 328, 357, 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Vũ D đối với bị đơn bà Đặng Hà U và bà Phùng Thị P về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2021, được ký kết giữa ông Đặng Vũ D với bà Đặng Hà U là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Đặng Hà U và bà Phùng Thị P phải trả cho nguyên đơn ông Đặng Vũ D số tiền cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán

không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Vũ D về việc buộc bị đơn bà Đặng Hà U và bà Phùng Thị P trả lại số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Vũ D phải chịu số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001446 ngày 02/12/2022, số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011121 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Dương. Ông D còn phải nộp thêm số tiền là 13.400.000 đồng (mười ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bà Đặng Hà U và bà Phùng Thị P phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

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

Phạm Ngọc Hoàng An