

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 10-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Quốc Vượng

Bà Phan Thị Vui

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Hón Quản.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/7/2024, tại Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương

- Bị đơn: Chị Lê Thị H, sinh năm 1994

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố F, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ hiện nay: Khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phạm Văn H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương

- Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1994

Địa chỉ: 2 T, D, TP ., tỉnh Bình Dương

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:

Qua bà Nguyễn Thị Thu H2 nên bà P biết chị Lê Thị H có thửa đất muốn bán. Ngày 17/9/2023, bà P có thỏa thuận với chị Lê Thị H nhận chuyển nhượng của chị H thửa đất số 244 tờ bản đồ số 10 tại KP . P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước với giá 150.000.000đ. Ban đầu bà P có đặt cọc trước 100.000.000đ sau đó lại giao thêm số tiền 50.000.000đ. Khi đặt cọc số tiền 100.000.000đ, các bên thỏa thuận 01 tuần sau tức là ngày 24/9/2023 các bên ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc, các bên không đến xem đất mà chỉ xem qua video. Bà P được chị H giao cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn H1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và chị H nhưng không đọc kỹ nên không phát hiện ông H1 chỉ chuyển nhượng cho chị H ½ thửa đất nêu trên.

Đến ngày ra văn phòng công chứng 24/9/2023 thì bà P không liên hệ được với chị H cho đến nay.

Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà P với chị H vô hiệu, buộc chị H phải trả cho bà P số tiền cọc là 150.000.000đ.

Bị đơn chị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa làm việc nên không thu thập được ý kiến của chị H.

Tại bản tự khai ngày 19/4/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày:

Ông H1 có nhận chuyển nhượng chung với chị Lê Thị H thửa đất số 244 tờ bản đồ số 10 tại KP . P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước nhưng ông H1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để chị H có niềm tin thì ông H1 và chị H có ký một hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại văn phòng công chứng với nội dung ông H1 chuyển nhượng cho chị H ½ thửa đất nêu trên và để chị H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng. Thực chất, quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là chung giữa ông H1 và chị H, không ai có quyền một mình tự ý chuyển nhượng. Việc chị H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà P thì ông H1 không biết, không có sự đồng ý của ông H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị H giữ, ông H1 không thể chấp, bảo đảm thửa đất này cho ai. Việc tranh chấp giữa bà P và chị H thì ông H1 không biết và không liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa cơ bản đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 150.000.000đ cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà P1 khởi kiện buộc chị Lê Thị H có nơi cư trú tại thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước phải trả tiền đặt cọc trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Bà P và ông H1 có đơn xin vắng mặt, chị H vắng mặt không có lý do. Tòa án quyết định giải quyết vắng mặt bà P, ông H1, chị H theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Theo lời khai của nguyên đơn, ngày 17/9/2023, giữa bà Lê Thị P với chị Lê Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, thỏa thuận việc chị H chuyển nhượng QSD đất 250m² tại thửa đất số 244 tờ bản đồ số 10 (ngang 5m, dài 50m) với giá 150.000.000đ. Ngày 17/9/2023, bà P đặt cọc cho chị H số tiền 100.000.000đ. Các bên thỏa thuận từ ngày 17/9/2023 đến ngày 24/9/2023, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Các bên có ký nhận và điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc với sự chứng kiến của người làm chứng Nguyễn Thị Thu H2. Mặc dù chị H vắng mặt nhưng xét thấy lời khai của bà P phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị Thu H2, bà P cũng cung cấp hợp đồng đặt cọc có chữ ký và điểm chỉ của chị H nên Tòa án xác định có sự việc bà P và chị H thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc đất.

Xét hợp đồng đặt cọc giữa các bên thấy rằng:

Việc thỏa thuận của các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, hợp đồng được lập thành văn bản. Tuy nhiên, về đối tượng thỏa thuận của các bên là quyền sử dụng đất diện tích 250m² thuộc thửa đất số 244 tờ bản đồ số 10 tại KP . P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Khi các bên thỏa thuận, giấy CNQSD của thửa đất nêu trên do ông Phạm Văn H1 đứng tên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc giữa các bên không có sự đồng ý của ông H1. Ông H1 thừa nhận chị H có quyền sử dụng đối với ½ thửa đất nêu trên, lời khai của ông H1 phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông H1 với chị H đã được công chứng tại VPCC B ngày 05/5/2023. Như vậy, việc bà P và chị H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên mà không có sự đồng ý của ông H1 là trái quy định của pháp luật vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS. Hợp đồng đặt cọc giữa bà P và chị H vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 BLDS.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS.

Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 17/9/2023, bà P đã giao cho chị H số tiền 100.000.000đ. Ngày 18/9/2023 lại tiếp tục giao thêm 50.000.000đ, tổng số tiền bà P giao cho chị H là 150.000.000đ có sự ký tên điểm chỉ xác nhận của chị H. Như vậy, bà P yêu cầu chị H trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ là có căn cứ, được chấp nhận.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX, được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, 122, 123, 328, 401, 407 Bộ luật Dân sự 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2017.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 17/9/2023 giữa chị Lê Thị H và bà Lê Thị P vô hiệu.

Buộc chị Lê Thị H trả cho bà Lê Thị P tiền cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Thị H phải chịu số tiền 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản hoàn trả cho bà Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.050.000đ (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014901 ngày 11/12/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì các đương 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:

Nguyên đơn, 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 nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Hớn Quản
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải