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

Bản án số: 157/2023/DS-ST
Ngày: 23/11/2023
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. Bà Trần Thị Ngọc Hạnh.

***- 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 Võ Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 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: 298/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/QĐST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1982.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 13, ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Thu G, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Số 1383 Đ, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022) – có mặt.

*Bị đơn:*

1. Ông Tiêu Thanh L, sinh năm 1975.

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

Hiện đang chấp hành án tại Phân trại số 3 Trại giam T thuộc ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984.

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

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1953.

Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương – vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1978.

Hộ khẩu thường trú: Số 59/1/5 đường T, phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978.

Hộ khẩu thường trú: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có yêu cầu xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2022, lời trình bày của người đại diện hợp pháp nguyên đơn bà Phạm Thị Thu G trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Tháng 10/2017, ông T được bà U giới thiệu là gia đình bà có phần đất tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đang tách thành nhiều thửa nhỏ để chuyển nhượng. Ông T được bà U cho xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được dẫn đi xem đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là giữa ông T với bà U, bà N và ông L.

Bà U, bà N, ông L đề nghị ông T nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 400m$^2$ (ngang 10m, dài khoảng 40m) thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS08317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017 cho bà N. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông L, bà U, bà N yêu cầu ông T đặt cọc trước số tiền là 70.000.000 đồng. Ông T đồng ý. Ngày 25/10/2017, ông T đặt cọc cho bà U, bà N, ông L số tiền là 70.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền, hai bên có làm Giấy nhận đặt cọc tiền mua bán đất có ông T và bà U ký và lăn tay.

Ngày 06/7/2018, ông T với ông L, bà N ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng thể hiện ông T đặt cọc cho ông L, bà N số tiền là 300.000.000 đồng. Mục đích là để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 05 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất các thủ tục tách thửa và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Sau khi ký xong hợp đồng, ông T giao tiếp số tiền cọc là 230.000.000 đồng cho bà U, bà N, ông L. Việc giao nhận tiền, hai bên có lập Vi bằng ngày 06/7/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại Tân Uyên.

Ông L, bà N cam kết sẽ thực hiện thủ tục tách thửa và chuẩn bị các giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó, ông T không được ông L, bà N thông báo về việc hoàn thành xong các thủ tục và giấy tờ. Ông T nhiều lần hỏi thì bà U, bà N, ông L đưa ra nhiều lý do để kéo dài trong đó có lý do không

thực hiện thủ tục tách thửa được. Khi biết vậy, ông T nhiều lần yêu cầu ông L, bà N, bà U trả lại tiền cọc nhưng bà U, bà N, ông L không trả.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L có ý kiến là đồng ý trả số tiền là 230.000.000 đồng thay cho bà U. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2018 được ký giữa ông T với ông L, bà N.
- Buộc ông L, bà N, bà U trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho ông T.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà N là con dâu của bà U. Ông L là chồng của bà N. Ông L là con ruột của bà U.

Bà N có đứng tên trên giấy chứng quyền sử dụng đất đối với một phần đất tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N không rõ vì các giấy tờ đất đều do bà U giữ. Bà N mất liên lạc với bà U từ năm 2018 cho đến nay. Hiện nay, bà N biết được bà U đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Bến Cát ra quyết định truy nã về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Năm 2018, bà U đề nghị ông L, bà N ký tên vào giấy tờ để sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho bà U. Ngày 06/7/2018, bà N, ông L đến văn phòng thừa phát lại đã thấy có các văn bản soạn thảo sẵn nhưng bà N, ông L không đọc nội dung. Tại đây, bà N, ông L có gặp một người đàn ông nhưng ông bà không hỏi là ai và đến văn phòng thừa phát lại để làm gì.

Bà U đề nghị ông L, bà N ký, ghi tên, lăn tay vào các văn bản và chụp hình. Khi chụp hình, bà N thấy có một cọc tiền để trên bàn nhưng bà N và ông L không thắc mắc, chỉ nghĩ có thể bà U nhờ bà N, ông L ký sang tên cho bà U rồi bà U sẽ chuyển nhượng phần đất này cho người khác.

Sau khi ký tên, lăn tay, chụp hình xong thì bà N và ông L đi về. Còn tiền thì do bà U nhận.

Sau này, khi bà U bị người khác khởi kiện tại Tòa án và thi hành quyết định tại cơ quan thi hành án thì bà N và ông L mới biết trước đó ông bà đã ký tên, lăn tay vào vi bằng và hợp đồng đặt cọc. Bà N xác định chữ ký, ghi tên, lăn tay trong Vi bằng, Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 06/7/2018 là của bà N và ông L.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N không đồng ý vì bà N không biết ông T là ai. Bà N bị bà U lừa ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc và vi bằng, chứ tiền thì bà N không nhận. Bà N cũng không chuyển nhượng đất cho ai vì bà U nói bà N ký tên, lăn tay để sang tên cho bà U.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tiêu Thanh L trình bày:*

Ông L thống nhất với toàn bộ ý kiến do bà N trình bày. Ông L không nhận tiền từ ông T.

Tuy nhiên, nay ông T khởi kiện yêu cầu ông L, bà N, bà U phải trả số tiền là 300.000.000 đồng, ông L có ý kiến chỉ trả số tiền là 230.000.000 đồng thay cho bà U. Ngoài ra, do ông L đang chấp hành án tại trại giam nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày:*

Khoảng đầu năm 2018, bà D và ông L, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 10m, dài hết đất thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS08317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Trách nhiệm sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà U, bà N, ông L thực hiện. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà N, bà U, ông L có cho bà D xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cam kết thửa đất số 627 đủ điều kiện để tách thửa và sẽ thực hiện thủ tục tách thửa trong vòng 70 ngày. Tin tưởng, bà D đã giao số tiền cọc là 120.000.000 đồng cho bà U, bà N, ông L. Việc giao nhận tiền, hai bên có lập văn bản.

Tháng 8/2018, bà N, bà U, ông L không làm xong thủ tục tách thửa. Bà D hỏi ra mới biết phần đất trên không đủ điều kiện để tách thửa. Để tiếp tục việc chuyển nhượng, hai bên đã lập, ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2018 và Vi bằng số 1418/VB-TPL ngày 29/8/2018 tại Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên. Cùng ngày, bà D giao tiếp số tiền cọc là 240.000.000 đồng cho bà U, bà N, ông L. Hai bên thỏa thuận khi nào Nhà nước cho phép tách thửa đất thì bà D cùng với bà N, ông L sẽ lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đầu năm 2019, bà D phát hiện bà N, ông L đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Thu T trước khi bà D ký Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2018 và Vi bằng ngày 29/8/2018. Do đó, bà D đã khởi kiện bà U, bà N, ông L đến Tòa án để yêu cầu bà U, bà N, ông L trả lại số tiền cọc là 360.000.000 đồng và đã được Tòa án hòa giải thành bằng Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ngoài Tòa án số 12/2019/QĐST-DS ngày 05/7/2019. Hiện cơ quan thi hành án đang thi hành Quyết định này.

Nay, bà D biết được ngoài bà thì ông L, bà N, bà U còn giao kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 627 với ông T. Hành vi chuyển nhượng đất cho nhiều người là vi phạm pháp luật, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết. Ngoài ra, bà D không có yêu cầu gì thêm đối với bà U, bà N, ông L, ông T, 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 Thu T trình bày:*

Đầu tháng 7/2018, bà T và bà U có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 627, tờ bản đồ 46, tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS08317 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017 cho bà N. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Thuế, phí do bà T chịu. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất không có sự tham gia của ông L, bà N. Hai bên không giao kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 14/7/2018, bà T, bà U, bà N, ông L đến Văn phòng công chứng Sở Sao để lập, ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, bà T có thấy ông L, bà N nên có hỏi bà U là ai thì bà U trả lời bà N là con dâu và ông L là con ruột. Bà U còn nói bà đi làm xa, chồng bà bị bệnh nặng nên bà U để cho bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tin tưởng bà U, bà T đồng ý ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng với bà N, ông L. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Sở Sao công chứng theo quy định. Sau khi ký xong, bà T giao đủ số tiền là 2.000.000.000 đồng cho bà U, không giao cho bà N, ông L vì bà N và ông L đã đi về.

Thời điểm chuyển nhượng đất, bà U, bà N, ông L không nói cho bà T biết là đã ký hợp đồng đặt cọc với ông T đối với một phần thửa đất số 627.

Ngày 15/11/2018, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS10297.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện ông T, bà T không có ý kiến gì. Đây là tranh chấp riêng của hai bên. Bà T không có liên quan gì. Ngoài ra, bà không T không có yêu cầu đối với ông T, bà N, ông L, đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*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 tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thu đã vi phạm nghĩa vụ về việc có mặt tại phiên tòa. Còn các đương sự khác 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên: Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2018 được ký giữa ông T với bà N, ông L; buộc ông L, bà N, bà U liên đới trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho ông T 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.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 627, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xã An Điền, 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.

[3] Về việc xét xử vắng mặt: Quá trình giải quyết vụ án, bà N, ông L 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. Bà U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06 tháng 7 năm 2018 giữa ông T với bà N, ông L 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 xác lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có kích thước ngang 10 mét, dài khoảng 40 mét thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS08317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017 cho bà N. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T, ông L, bà N 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. Thửa đất số 627 đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, do vậy đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật.

[4.2] Về tính pháp lý của hợp đồng:

Phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích khoảng 400m$^2$ thuộc thửa đất số 627. Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất số 627 được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số vào sổ cấp GCN CS08317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017 cho bà N. Mục đích sử dụng thửa đất số 627 trong giấy chứng nhận là đất trồng cây lâu năm. Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã An Điền thì thửa đất số 627 tiếp giáp với tuyến đường do Nhà nước quản lý nhưng không thuộc danh mục các tuyến đường cho phép tách thửa. Mặt khác, kích thước cạnh chiều dài thửa đất số 627 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng 44m. Như vậy, diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng (ngang 10m, dài hết đất khoảng 40m) là không đủ 1.000m$^2$, không thỏa mãn

điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa đối với với nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Việc thỏa thuận chuyển nhượng của hai bên đối với phần diện tích đất nêu trên cũng không thuộc các trường hợp cá biệt quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 của Quyết định số 12 ngày 15/5/2023. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không thể thực hiện được do đất không đủ điều kiện để tách thửa nên dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn cho rằng không nhận tiền cọc và bị bà U lừa dối để ký, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc, Vi bằng cùng ngày 06/7/2018. Bị đơn trình bày như vậy nhưng không có chứng cứ để chứng minh nên lời trình bày nêu trên của bị đơn là không có căn cứ.

Nguyên đơn thừa nhận chỉ được bị đơn cho xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tin tưởng nên nguyên đơn đồng ý giao dịch đặt cọc mà không tìm hiểu đầy đủ thông tin pháp lý về điều kiện để tách thửa đất. Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc nên cả hai bên đều phải gánh chịu thiệt hại và không ai phải bồi thường thiệt hại.

Hợp đồng đặt cọc 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.

Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2018 thể hiện ông T đặt cọc cho ông L, bà N số tiền là 300.000.000 đồng. Cụ thể:

Đợt 1: Ông T đã giao cho ông L, bà N số tiền 70.000.000 đồng vào ngày 25/10/2017.

Đợt 2: Ông T giao cho bà N, ông L số tiền là 230.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN CS08317 ngày 06/7/2017 thể hiện thông tin ở mặt sau là thửa đất số 618 tách thành các thửa 624, 626, 627.

Theo Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất ngày 25/10/2017 thể hiện bà U nhận số tiền là 70.000.000 đồng từ ông T đối với phần đất ngang 10m, dài hết đất (không thổ cư) thuộc thửa 618. Như vậy, ngày tháng năm trong giấy nhận tiền trên khớp với ngày giao số tiền đặt cọc đợt 1 trong hợp đồng đặt cọc, diện tích đất và thông tin thửa đất trong Giấy nhận tiền ngày 25/10/2017 cũng khớp diện tích và thông tin thửa đất trong hợp đồng đặt cọc và thông tin ở mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Điều này chứng tỏ, bà U là người nhận số tiền 70.000.000 đồng từ ông T nên cần buộc bà U trả số tiền là 70.000.000 đồng cho ông T.

Vi bằng ngày 06/7/2018 của Văn phòng thừa phát lại thị xã Tân Uyên (nay là thành phố Tân Uyên) thể hiện ông L, bà N nhận số tiền là 230.000.000

đồng từ ông T. Theo Biên bản lấy lời khai ông L ngày 24/8/2023, ông L có ý kiến sẽ một mình ông trả số tiền là 230.000.000 đồng nhưng việc này không được nguyên đơn đồng ý vì vậy, bà N vẫn phải cùng ông L trả số tiền là 230.000.000 đồng cho ông T.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, theo những căn cứ mà Hội đồng xét xử đã lập luận ở trên cần phải buộc bà N, ông L trả lại số tiền là 230.000.000 đồng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U trả lại số tiền là 70.000.000 đồng là mới phù hợp.

*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, 131, 328, 357, 407, 408, 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Tiêu Thanh L về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2018, được ký kết giữa ông Đặng Ngọc T với ông Tiêu Thanh L, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Tiêu Thanh L phải trả cho ông Đặng Ngọc T số tiền là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị U phải trả cho ông Đặng Ngọc T số tiền là 70.000.000 đồng (bảy mươi 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Ngọc T không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001053 ngày 29/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị N, ông Tiêu Thanh L phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn 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 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**