

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 72/2019/DS-ST
Ngày: 05/9/2019
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 THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Ngọc Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Đơn;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố M, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T, sinh năm 1979; địa chỉ: đường L, Tổ A, Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/8/2019). Có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H; sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ D, Khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

+ Ông Vũ Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Đồng Nai. Có đơn xin vắng mặt

+ Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

- Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Có đơn xin vắng mặt

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1978; địa chỉ: đường D, Khu dân cư P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

3/ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986; địa chỉ: đường T, Khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Vào chiều tối ngày 18/6/2019, giữa bà và bà Nguyễn Thị Mỹ H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà diện tích đất 90 m² thuộc thửa số Q, tờ bản đồ số S, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 1.280.000.000 đồng. Ngày 18/6/2019, bà đặt cọc cho bà H số tiền 30.000.000 đồng và hai bên hẹn đến ngày 21/6/2019 bà sẽ giao thêm cho bà H 170.000.000 đồng, số tiền 1.080.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã thỏa thuận bên A là bên bà H bao quy hoạch, nếu quy hoạch thì phải thanh toán lại tiền cọc và đền như thỏa thuận, 5 ngày nếu có quy hoạch sẽ chỉ trả lại cọc.

Sau khi đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng cho bà H xong thì bà có nhờ ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc D kiểm tra thì phần đất chuyển nhượng trên bị quy hoạch cây xanh, ngày 21/6/2019, bà có báo cho bà H biết là đất bị quy hoạch cây xanh và khi xây nhà thì chỉ được cấp giấy phép tạm thời nên bà xin đòi lại tới ngày 24/6/2019 sẽ giao thêm tiền cọc, và giữa bà với bà H sẽ cùng nhau ra UBND phường P để kiểm tra quy hoạch nhưng phía bà H không đồng ý, phía bà H thông báo cho bà nếu ngày 21/6/2019, bà không đưa thêm thì bà sẽ bị mất số tiền cọc trên.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18/6/2019 giữa bà và bà H vô hiệu;

- Buộc bà H phải trả cho bà số tiền cọc là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

[2]. Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 18/6/2019, giữa bà và bà Nguyễn Thị Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất đất 90 m² thuộc thửa số Q, tờ bản đồ số S, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN F do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2017 cho bà Nguyễn Ngọc S với giá 1.280.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 18/6/2019 bà T đặt cọc cho bà 30.000.000 đồng, đến ngày 21/6/2019, bà T sẽ giao thêm 170.000.000 đồng, số tiền 1.080.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Cùng ngày 18/6/2019, bà T đã đặt cọc cho bà 30.000.000 đồng. Ngày 19/6/2019 bà T nhắn tin cho bà đồng ý mua, đến ngày 21/6/2019, bà T không tiếp tục giao thêm cho số tiền 170.000.000 đồng như đã thỏa thuận, lý do bà T không đặt cọc tiếp cho bà vì cho rằng đất trên bị quy hoạch, bà T có nhờ người tên T kiểm tra quy hoạch, và ngày 22/6/2019 người này có nhắn tin cho bà phần đất này không bị quy hoạch.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019 thỏa thuận là phía bên bà bao quy hoạch, nếu bị quy hoạch thì bà sẽ trả lại tiền cọc cho bà T. Đến ngày 21/6/2019 là ngày bà T phải bổ sung cọc cho bà nhưng bà T không bổ sung và có nhắn tin điện thoại cho bà là đất bị quy hoạch, chửi bà và đăng trên mạng xã hội là phần đất trên bị quy hoạch nói bà là lừa đảo. Phía bên chủ đất đã làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản, theo giấy xác nhận tình trạng bất động sản do UBND phường P xác nhận thì đất không bị tranh chấp, không bị kê biên theo kế hoạch sử dụng đất năm 2019 là đất ở hiện chưa có quyết định thu hồi đất.

Bà là người nhận ủy quyền của chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Ngọc S, ông Vũ Minh T vào ngày 24/6/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G, phần đất có diện tích đất 90 m² thuộc thửa số Q, tờ bản đồ số S, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN F do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2017 cho bà Nguyễn Ngọc S.

Ngày 18/6/2019, bà nhận cọc của bà T thì bà cũng mới nhận cọc của ông T, bà S, việc bà T đặt cọc cho bà, thì bà T cũng biết rằng phần đất này bà cũng mới đặt cọc cho ông T, bà S.

Việc bà T không thực hiện đúng thỏa thuận mà hai bên đã thỏa thuận trong

giấy biên nhận biên nhận đặt cọc ngày 18/6/2019. Vì vậy, bà T bị mất số tiền cọc trên.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà H không đồng ý trả số tiền 30.000.000 đồng.

[3] Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Quốc K trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông thống nhất với những lời trình bày của bà H.

+ Ông Vũ Minh T và bà Nguyễn Ngọc S trình bày: Ngày 24/6/2019, vợ chồng ông T, bà S có bán cho bà Nguyễn Thị Mỹ H lô đất tọa lạc Khu phố 9, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương số tờ bản đồ S, số thửa Q giá trị chuyển nhượng 1.170.000.000 đồng, chuyển nhượng bằng hình thức công chứng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G, vợ chồng ông bà không còn quyền lợi gì đối với thửa đất nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng trình bày:

+ Ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Ông không có quan hệ thân thuộc gì với bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Mỹ H. Bà H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và có liên hệ với ông để chuyển nhượng phần đất cho bà H, ông có đăng lên mạng, sau đó bà T có liên lạc với ông để mua phần đất đó, ông có dẫn đi xem đất và bà T đồng ý mua phần đất trên. Sau đó bà T và bà Hoa gặp nhau để thỏa thuận và đặt cọc đối với phần đất trên. Hợp đồng đặt cọc trên là do ông viết phần tên và địa chỉ của hai bên, còn phần ở dưới là bà T viết, ông có ký tên ở dưới mục người làm chứng. Ngày 18/6/2019, bà T có đưa bà Hoa 30.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên hẹn tới ngày 21/6/2019 sẽ thanh toán cọc thêm 170.000.000 đồng, bà T cho rằng đất bị quy hoạch, ngày 21/6/2019. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Bà và bà Nguyễn Thị Thanh T là chỗ bạn bè quen biết làm ăn với nhau. Bà T có nói là có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của một người tên là H. Do bà T có ý định hợp tác với bà trong việc xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà H để bán nên bà T có dẫn bà đi xem đất, bà có nhờ người bạn của bà làm việc tại Phòng quản lý đô thị thành phố T kiểm tra thông tin quy hoạch của thửa đất thì được biết đất có quy hoạch chỉ xin phép xây dựng tạm được nên bà có báo với bà T là bà không hợp tác xây nhà trên thửa đất này cùng với bà T. Ngoài ra bà không biết gì thêm.

+ Ông Nguyễn Minh T: Bà T có đưa bà bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ ông đi kiểm tra xem đất có quy hoạch hay không. Ông có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T giao đến Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một hỏi thì được cán bộ Ủy trả lời là đất có quy hoạch cây xanh nhưng vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng và xây nhà được nhưng

không làm thủ tục hoàn công nhà. Cán bộ ủy ban chỉ trả lời miệng chứ không trả lời bằng văn bản. Do khi bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi hỏi Ủy ban xong ông có thông báo kết quả cho bà T biết và đã trả lại giấy chứng nhận cho bà T. Ngoài ra, ông không còn biết sự việc gì có liên quan đến việc mua bán giữa bà T và bà H.

Tại phiên tòa;

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý hoàn trả cho bà T số tiền cọc là 30.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019 là vô hiệu và bà H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mỹ H; yêu cầu bà H trả cho T số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng, đồng nên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H cư trú tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đối tượng tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân

sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Minh T, bà Nguyễn Ngọc S vắng mặt, người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàng L vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà S, bà D, ông T, ông L.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mỹ H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 90 m² thuộc thửa số Q, tờ bản đồ số S, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 1.280.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với nhau ngày 18/6/2019, đồng thời bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền là 30.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã giao nhận là 30.000.000 đồng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về hình thức:* Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 18/6/2019, giữa bà T với bà H được lập thành văn bản, những người tham gia giao dịch đều tự nguyện ký trong hợp đồng, không ai bị ép buộc nên đã tuân thủ đúng quy định tại của Bộ luật dân sự

- *Về đối tượng và nội dung của hợp đồng:* Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 18/6/2019 giữa bà T và bà H thể hiện: Bà H chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 90 m² thuộc thửa số Q, tờ bản đồ S, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 1.280.000.000 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN F do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2017 cho bà Nguyễn Ngọc S. Tại thời điểm bà H nhận cọc của bà T, thì bà H chưa là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số Q, tờ bản đồ S, diện tích 90 m² tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà H lập ngày 18/6/2019 là vô hiệu.

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 bà H phải trả cho bà T số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng.

[3]. Tại tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[4]. 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:

[5]. Bà H phải chịu 300.000 đồng do Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc được vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 121, 122, 131, 328 và 357 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mỹ H là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền cọc đã nhận ngày 18/6/2019 là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 của Bộ Luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

2.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0034299 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. 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 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. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp.TDM;
- Chi cục THADS Tp.TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Văn Thị Ngọc Hương