

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày: 31-5-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Thanh Hưng;

Ông Nguyễn Văn Độ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kiều Vĩnh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị Bích L, sinh năm 1966; nơi cư trú: 4 Xa lộ H, khu phố C, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: C Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1971; nơi cư trú: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Ông Đỗ Hoàng V, sinh năm 1993; nơi thường trú: Khu phố D, phường M, thành phố P - T, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

2. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1972; nơi cư trú: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Vũ Thị Bích L trình bày:

Bà L và bà T không có mối quan hệ gì, bà L được người giới thiệu để mua đất của bà T. Cụ thể như sau: giữa bà L và bà T thỏa thuận, bà T bán phần diện tích đất thuộc thửa 1352, tờ bản đồ số 26 có diện tích tổng là 1.017,2 mét vuông. Đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà L chỉ mua một phần diện tích trong tổng phần diện tích đất này, hai bên thỏa thuận chi tiết như sau: trong tổng phần diện tích đất trên bà L mua 20 mét ngang và 36 mét chiều dài (khoảng 400 mét vuông) hai bên thỏa thuận giá là 1.150.000.000 đồng, ngày 28 tháng 5 năm 2019, bà L đặt cọc cho bà T số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là 60 ngày sau bà L sẽ giao số tiền còn lại và hai bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng. Khi bà L mua đất của bà T đất đang đứng tên ông Lê Văn L1 (ông L1 là chồng bà T) nhưng bà T là người ký hợp đồng đặt cọc với bà L.

Sau 60 ngày, bà L có liên hệ bà T và lên Phòng công chứng ở B, nhưng bà T nói hồ sơ đất chưa xong nên chưa thể chuyển nhượng được. Sau nhiều lần liên hệ bà T, bà T nói với bà L rằng thủ tục chưa xong nên do thiếu giấy tờ nên chưa công chứng được. Bà L thấy hành vi của bà T có dấu hiệu gian dối vì vậy bà L khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà T trả cho bà L số tiền 80.000.000 đồng và phạt cọc 80.000.000 đồng. Tổng số tiền bà L yêu cầu bà T trả là 160.000.000 đồng. Ngoài ra, bà L không còn ý kiến gì khác.

Bị đơn bà Phan Ngọc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn L1 và bà Đỗ Hoàng V đã được Toà án triệu tập hợp lệ để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra về việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Bà L yêu cầu bà T trả lại số tiền mà bà T đã nhận cọc là 80.000.000 đồng, bà L không yêu cầu bà T thanh toán số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng phát biểu quan điểm:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét hình thức của hợp đồng: hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L lập ngày 28 tháng 5 năm 2019, tuy không có công chứng, chứng thực nhưng pháp luật không quy định trường hợp đặt cọc bắt buộc phải công chứng hay chứng thực. Cho nên, về hình thức của hợp đồng đặt cọc được lập giữa bà T và bà L là có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc bất động sản ngày 28 tháng 5 năm 2019 là thỏa thuận sau cùng giữa bà T và bà L nên có giá trị pháp lý đối với hai bên. Hợp đồng thể hiện bà Phan Ngọc T là bên chuyển nhượng (bên A), bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị Bích L (bên B). Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B phần đất thuộc thửa đất 1337 đang tách, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, bên B đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm bà Thu nhận đặt cọc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà đất còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Lê Văn L1 (ông L1 là chồng bà T). Những nội dung trên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nên đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như vậy, bà Thu nhận tiền đặt cọc của bà L để chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhưng tại thời điểm bà Thu nhận cọc của bà L thì phần đất trên bà V chỉ ký ủy quyền cho ông L1, ông L1 là người được nhận đặt cọc để chuyển nhượng, ông L1 không có văn bản ủy quyền cho bà Thu nhận tiền cọc hay chuyển nhượng cho bà L. Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... thì người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T và bà L khi ký hợp đồng đặt cọc, pháp luật quy định buộc phải biết đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trong hợp đồng đặt cọc này, bà L biết phần đất bà T chuyển nhượng cho bà L không phải của bà T nhưng vẫn ký. Vì vậy, cả bà T và bà L cùng có lỗi khi xác lập giao dịch. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Cho nên hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cho nên bà T phải trả cho bà L số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng.

- Tại phiên Tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị Bích L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Phan Ngọc T bồi thường số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà L là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những đánh giá nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Bà L khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà T trả cho bà L số tiền nhận cọc 80.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng phát sinh từ Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28-5-2019. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Phan Ngọc T có nơi thường trú tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Ngọc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1, bà Đỗ

Hoàng V, đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Giấy biên nhận đặt cọc” được ký kết ngày 28-5-2019 thể hiện bên chuyển nhượng là bà Phan Ngọc T, bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị Bích L có chữ ký, chữ viết của các đương sự. Theo công văn số 1749/CNVPĐKĐĐ ngày 05-9-2022 về việc trả lời công văn số 29/2022/QĐ-CCTLCC ngày 27-7-2022 của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng cung cấp: thửa đất số 1337, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 3.435,7 m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS08393 cho bà Đỗ Hoàng V ngày 28-3-2019. Ngày 02-4-2019, bà Đỗ Hoàng V uỷ quyền toàn quyền cho ông Lê Văn L1 đối với các thửa 1352, 1342 và 1337 thuộc tờ bản đồ 26 theo hợp đồng Uỷ quyền có số 02141, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ hồ sơ sao lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09713 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B TUQ. Giám đốc S - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện B cấp cho bà Phan Ngọc T ngày 27-6-2019 thể hiện tại thời điểm bà L và bà T ký “Giấy biên nhận đặt cọc đề ngày 28-5-2019” thì phần diện tích đất trên bà V đã ký uỷ quyền ông L1, chỉ có ông L1 là người được nhận đặt cọc để chuyển nhượng, không có văn bản thể hiện ông L1 uỷ quyền cho bà Thu nhận đặt cọc đối với phần diện tích đất 3.435,7 m² thửa đất số 1337, tờ bản đồ số 26. Đến ngày 10-6-2019, ông Lê Văn L1 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Ngọc T theo số công chứng 04194, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình tham gia tố tụng Toà án đã triệu tập họp lệ bà T và ông L1 nhưng các đương sự vắng mặt không ghi nhận được ý kiến, việc bà T thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà L là không đúng về mặt chủ thể theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...thì người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm bà Thu nhận đặt cọc của bà L bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không được uỷ quyền để nhận cọc. Đồng thời, bà T và bà L khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L và bà T đều biết phần diện tích đất trên chưa được cấp cho bà T nhưng vẫn thực hiện giao dịch và pháp luật quy định buộc phải biết đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, do đó cả bà T và bà L đều có lỗi. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà T bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc và yêu cầu Toà án tuyên bố giấy biên nhận đặt cọc ngày 28-5-2019 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình tố tụng và các tài liệu nguyên đơn cung cấp, bà T đã nhận số tiền 80.000.000 đồng từ bà L. Như vậy, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền cọc là 80.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Tại phiên Toà, nguyên đơn bà Vũ Thị Bích L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Phan Ngọc Thu thanh T1 số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà L là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Vũ Thị Bích L được Tòa án chấp nhận nên bà Phan Ngọc T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 131 của Luật hôn nhân gia đình năm 2014;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Vũ Thị Bích L đối với bị đơn bà Phan Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ký giữa bà Vũ Thị Bích L và bà Phan Ngọc T đề ngày 28-5-2019 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phan Ngọc T trả cho bà Vũ Thị Bích L số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị Bích L đối với bị đơn bà Phan Ngọc T về việc bà L không yêu cầu bà T thanh toán số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Bích L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Bích L số tiền 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009139 ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bà Phan Ngọc T phải chịu 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai