

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày: 07-3-2023
V/v tranh chấp về 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 Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị V, sinh năm 1978; cư trú tại: tổ 9, ấp 2, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: chị Nguyễn Hồng Hạnh, sinh năm 2000; hộ khẩu thường trú: thôn A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Định; tạm trú: tổ 6, ấp L, xã Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 7 năm 2022), có mặt.

- Bị đơn: Chị Hà Thị H, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp 4, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tiến H, sinh năm 1978; cư trú tại: tổ 9, ấp 2, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Hữu V, sinh năm 1984; cư trú tại: ấp 4, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt).

3. Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1965 và bà Lê Thị V, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: tổ 4, khu phố H, thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương, cùng vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Chị Phạm Thị Thu X, sinh năm 1983; cư trú tại: khu phố S, thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08 tháng 7 năm 2022, được sửa đổi, bổ sung ngày 10 tháng 8 năm 2022 của nguyên đơn chị Lê Thị V, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Nguyễn Hồng H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Chị Lê Thị V, chị Hà Thị H và chị Phạm Thị Thu X có mối quan hệ quen biết làm ăn. Chị V không quen biết ông Trần Ngọc B và bà Lê Thị V. Chồng chị V là anh Nguyễn Tiến H.

Khoảng tháng 4 năm 2022, chị V biết chị H đăng thông tin chuyển nhượng đất trên mạng xã hội, diện tích ngang 5m x dài 50m, thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20, tọa lạc thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi chị V xem đất, hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022, giá chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng. Theo đó, chị V đặt cọc cho chị H 100.000.000 đồng; hai bên giao hẹn trong thời hạn 55 ngày kể từ ngày 14 tháng 4 năm 2022 đến ngày 09 tháng 6 năm 2022, chị H có nghĩa vụ làm thủ tục cập nhật đường đất thành đường nhựa, bao không trùng cột điện và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho chị V.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị V không nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất, không biết rõ đất của ai nhưng do quen biết nên chị V vẫn tin tưởng ký tên. Đến ngày 09 tháng 6 năm 2022, chị V đã chuẩn bị đủ số tiền còn lại và đến Văn phòng Công chứng B để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chị V phát hiện chị H không thực hiện đúng cam kết, Mẫu trích lục có đo đạc chỉnh lý (bản vẽ) số 33 - 2022 ngày 06 tháng 6 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B vẫn thể hiện đường ĐH - 618 là đường đất, không cập nhật thành đường nhựa như hiện hữu (đường ĐH - 618 đã được trải nhựa sau khi ký hợp đồng đặt cọc) nên hai bên không thương lượng được với nhau.

Khi phát sinh tranh chấp, chị V mới biết thửa đất trên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS26651 ngày 07 tháng 4 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Ngọc B và bà Lê Thị V. Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị H không có giấy ủy quyền của ông B và bà V. Chị V xác định đã đưa đủ 100.000.000 đồng tiền cọc cho chị H. Việc chị H trả tiền hoa hồng cho ai, chị V không rõ. Khi chị V ký hợp đồng đặt cọc với chị H, chồng chị V là anh H có biết. Số tiền cọc 100.000.000 đồng là tài sản chung của chị V và anh H. Tuy nhiên, anh H không ký

trong hợp đồng đặt cọc mà sẽ cùng chị V ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, chị V yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022; yêu cầu chị H trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng số tiền chị H trả cho chị V là 300.000.000 đồng.

Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26 tháng 12 năm 2022, chị V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H thanh toán tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 26 tháng 12 năm 2022, chị V yêu cầu: hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022; yêu cầu chị H trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 14 tháng 4 năm 2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính là $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 9.960.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa, chị V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H trả tiền lãi chậm thanh toán là 9.960.000 đồng; chị V xác định yêu cầu cụ thể như sau: yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022 vô hiệu; yêu cầu chị H trả lại tiền đặt cọc cho chị V là 100.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 13 tháng 9 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Hà Thị H trình bày:

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, chị H có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị V lô đất 5m x 50m giáp đường ĐH - 618, thời gian công chứng là 55 ngày. Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20, tọa lạc thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương. Khi nhận cọc 100.000.000 đồng của chị V, chị H đưa lại tiền hoa hồng là 30.000.000 đồng (02% của tổng số tiền chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng là 31.000.000 đồng, giảm 1.000.000 đồng, còn chẵn 30.000.000 đồng) cho chị V và chị Phạm Thị Thu X tự chia; chị H chỉ giữ lại 70.000.000 đồng.

Chị H có biết phần đất 5m x 50m có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B và bà V. Tuy nhiên, phần đất này trước đó chị H đặt cọc cho một người khác 50.000.000 đồng (giao lần đầu) để nhận chuyển nhượng lại. Sau đó, chị H ký nhận cọc 70.000.000 đồng của chị V để chuyển nhượng lại cho chị V (bán sang tay); chị H vay thêm tiền để giao tiếp 100.000.000 đồng cho người đó vì người đó yêu cầu chị H phải bồi cọc (tức là cọc thêm), chứ chị H không trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông B và bà V.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị H có nói rõ với chị V đường đang được Nhà nước rải nhựa làm, nhà mới làm. Ngày 09 tháng 6 năm 2022, chị H có đến Văn phòng Công chứng B để bên chủ đất cung cấp giấy tờ ký sang tên cho chị V, tuy nhiên chị V không đến mà chỉ có chồng của chị V đến nhưng không đồng ý ký.

Việc chị V kiện chị H là không đúng vì giấy tờ pháp lý đã rõ ràng, đầy đủ. Do chị V không có tiền giao nên ép chị H để đòi lại tiền cọc; nếu chị V có đủ tiền trả thì chị H vẫn có đất để chuyển nhượng cho chị V. Chị V đã có ý định nhận chuyển nhượng đất thì chị V phải tìm hiểu kỹ chứ không phải lỗi của chị H. Chị H không gian dối, trong hợp đồng đặt cọc cũng đã ghi là bao cập nhật đường ĐH - 618; chị H chỉ có thể làm thủ tục cập nhật đường nhựa cho chị V với điều kiện Nhà nước cập nhật đường ĐH - 618 từ đường đất thành đường nhựa.

Nay chị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị V; chị V không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị V mất số tiền đặt cọc. Chồng chị H là anh Nguyễn Hữu V không liên quan gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến H trình bày: anh H là chồng chị V. Anh H có biết chị V ký hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng với chị H. Khi đến văn phòng công chứng, vợ chồng anh thấy giấy tờ đất không hợp lệ nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chị H trả lại tiền cọc nhưng chị H không trả, vì vậy chị V đã làm đơn khởi kiện. Nay, anh H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị V và không yêu cầu gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 13 tháng 01 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu V trình bày: anh V là chồng chị H. Anh V không biết chị H ký hợp đồng đặt cọc với chị V, không biết chị H nhận tiền cọc của chị V là 100.000.000 đồng hay bao nhiêu. Chị H làm nghề buôn bán tự do, thu nhập không ổn định, số tiền cọc đã nhận chị H chi tiêu vào việc gì, anh V không rõ. Nay chị V khởi kiện chị H, anh V không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại Bản tự khai ngày 28 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày: bà V và ông B là vợ chồng. Tháng 01 năm 2022, ông bà có chuyển nhượng phần đất ngang 50m x dài 180m, thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20, tọa lạc thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 18.120.000.000 đồng, ông bà nhận cọc trước 500.000.000 đồng; thời gian công chứng ba tháng, từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 4 năm 2022 sẽ giao hết số tiền còn lại. Ngày 14 tháng 4 năm 2022, ông bà đến Văn phòng Công chứng B để ký chuyển nhượng phần đất trên thì ký qua nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách nhỏ. Bà V không biết chị H ký nhận cọc của chị V và không có yêu cầu gì.

Tại Bản tự khai ngày 13 tháng 01 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B trình bày: ông B khai thống nhất với bà V. Phần đất ông bà chuyển nhượng có tách ra hay không, ông bà không rõ. Ông B không có yêu cầu gì trong vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

[3] Về thẩm quyền: trong vụ này, nơi cư trú của bị đơn tại ấp 4, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương và đối tượng tranh chấp là khoản tiền cọc, thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các vấn đề khác về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, anh V, ông B và bà V vắng mặt tại phiên tòa do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người làm chứng chị X vắng mặt tại phiên tòa do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; trước đó chị X đã có lời khai trực tiếp với Tòa án. Căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, chị V và chị H đều khai: chị V và chị H có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022 nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: bên bán (bên A) là chị H, bên mua (bên B) là chị V, chuyển nhượng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20, diện tích 5x50 m², tọa lạc thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 1.550.000.000 đồng. Chị V đã đặt cọc cho chị H 100.000.000 đồng; khi nào ra công chứng chị V sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.450.000.000 đồng (hẹn 55 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc). Bên A lo hết tất cả thủ tục ra sổ mang tên cho bên B, bên A bao cập nhật đường DH618-bao không dính trụ điện. Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên phát sinh tranh chấp nên chị V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022 vô hiệu và yêu cầu chị H trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản nên có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng:

Dù chị V và chị H khi ký vào hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự phù hợp và hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, phần đất đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B và bà V, diện tích 775 m² (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 20, được tách từ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20, tọa lạc thị trấn U, huyện B, tỉnh Bình Dương. Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai quy định, một trong những điều kiện mà người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị V thừa nhận, khi ký hợp đồng đặt cọc, chị V không nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H không có giấy ủy quyền của chủ sử dụng đất nhưng do quen biết nên chị V vẫn tin tưởng ký tên. Chị V và chồng là anh H xác định số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng là tài sản chung vợ chồng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng nhưng không có chữ ký anh H trong hợp đồng là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình. Chị H cũng thừa nhận, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông B và bà V vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, chị H không trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông B và bà V mà chị H đặt cọc cho một người khác để nhận chuyển nhượng, sau đó chị H ký nhận cọc để chuyển nhượng lại cho chị V (bán sang tay).

Xét nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa các bên vi phạm điều cấm của luật, chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Chị H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có quyền của người sử dụng đất nên không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai nhưng ký nhận cọc với chị V với tư cách bên bán. Chị V không biết rõ đất của ai và chị H không có giấy ủy quyền của chủ sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với chị H. Chính vì điều này nên trong hợp đồng đặt cọc đã không ghi đúng số thửa 641, tờ bản đồ số 20 mà ghi thửa đất số 194, tờ bản đồ số 20. Vì vậy, cả chị V và chị H cùng có lỗi khi xác lập giao dịch. Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022 không có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, 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.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa: chị V khai do chị H vi phạm cam kết không cập nhật đường nhựa nên chị V không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị H khai chị H có nói rõ đường đang được Nhà nước rải nhựa, hợp đồng đặt cọc cũng ghi bao cập nhật đường ĐH - 618; chị H chỉ có thể làm thủ tục cập nhật đường nhựa với điều kiện Nhà nước cập nhật đường ĐH - 618 từ đường đất thành đường nhựa. Tuy nhiên, do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét vấn đề này.

Tại phiên tòa, chị H khai khi nhận cọc 100.000.000 đồng của chị V, chị H đưa lại tiền hoa hồng là 30.000.000 đồng cho chị V và chị Xuân tự chia, chị H chỉ giữ lại 70.000.000 đồng. Lời khai này của chị H không được chị V thừa nhận. Lời khai của người làm chứng chị X xác định không có nhận tiền phí gì của chị H (bút lục số 94). Chị H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở để xem xét.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H không có tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh V, qua xem xét nội dung, tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử không có cơ sở buộc anh V liên đới cùng chị H trả tiền cọc cho chị V.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị V, tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14 tháng 4 năm 2022 vô hiệu; buộc chị H có trách nhiệm trả cho chị V tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

[7] Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26 tháng 12 năm 2022, chị V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H thanh toán tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, chị V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H trả tiền lãi chậm thanh toán là 9.960.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu này của chị V là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu đã rút này của chị V.

[8] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[9] Quá trình tố tụng, chị H không cung cấp cho Tòa án họ tên, địa chỉ cụ thể người nhận cọc của chị H, người được ông B và bà V ủy quyền ký chuyển nhượng (nếu có); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà V không cung cấp được cho Tòa án họ tên, địa chỉ cụ thể người nhận chuyển nhượng đất của ông B và bà V. Hội đồng xét xử không có cơ sở để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[10] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[10.1] Về án phí: chị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 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.

[10.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà V là 36.000 đồng đã được chị V tạm ứng tại Tòa; chị H phải chịu 36.000 đồng để hoàn trả cho chị V theo quy định tại khoản 2 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 70, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 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 và điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị V đối với chị Hà Thị H về việc tranh chấp về 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 14 tháng 4 năm 2022 giữa chị Lê Thị V và chị Hà Thị H vô hiệu.

Buộc chị Hà Thị H có trách nhiệm trả cho chị Lê Thị V tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi của chị Lê Thị V đối với chị Hà Thị H về việc yêu cầu chị Hà Thị H thanh toán tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và yêu cầu chị Hà Thị H trả tiền lãi chậm thanh toán là 9.960.000 đồng (chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác

3.1. Về án phí: chị Lê Thị V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009244 ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Chị Hà Thị H phải chịu 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về chi phí tố tụng khác: chị Hà Thị H phải chịu 36.000 đồng (ba mươi sáu nghìn đồng) để hoàn trả cho chị Lê Thị V.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, 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, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. Về quyền kháng cáo: 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 thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Huỳnh Kim Xuyên