TOÀ 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: 94/2022/DS-ST
Ngày: 06 – 9 – 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp;

2. Ông Đặng Minh Lý.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Anh – 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: Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 14/2022/TLST-DS ngày 06/01/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lư M, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 101/2 khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Châu T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số XX Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương – Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2022).

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh V, sinh năm 1972; Nơi ĐKHKTT: Số XX ấp An Quới, xã An Sơn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ liên lạc: Nhà không số đường ĐX 127, khu phố 4, phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Nhất L, sinh năm 1976; Nơi ĐKHKTT: Số XX ấp An Quới, xã An Sơn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ liên lạc: Nhà không số đường ĐX 127, khu phố 4, phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Châu T trình bày:

Ngày 11/6/2020, bà Mvà ông V đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất , theo thỏa thuận ông V sẽ chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 2300, tờ bản đồ số 17-2, diện tích: 250 m^2, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, 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 CS 192158, số vào sổ CS 09895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2019 cho ông Trần Thanh V.

Ông V và bà M thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng*), bà M đã đặt cọc cho ông V số tiền 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* ngay khi hai bên ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà M cầm giữ để đến ngày ra công chứng, ông V còn giao cho bà M sổ hộ khẩu bản gốc giấy đăng ký kết hôn photo của ông V và bà Nguyễn Nhất L vợ ông V.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 30/9/2020 sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên bà M, ông V phải lo thủ tục giấy tờ để hai bên hoàn thành việc chuyển nhượng, mọi chi phí do bà M chịu. Tuy nhiên, đến thời hạn công chứng sang tên nhưng ông V không thực hiện, bà M đã nhiều lần gọi điện thoại, đến nhà ông V và vợ ông V là bà L để yêu cầu ông V thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng đến nay ông V vẫn không thực hiện mà không có bất kỳ lý do nào. Hiện nay bà M còn biết ông V đã làm thủ tục báo mất và đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Do ông V đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến bà M không đạt được mục đích khi giao kết hợp đồng. Do đó, bà M đã có đơn khởi kiện đề nghị Toà án xem xét, giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2020 giữa bà Lư M và ông Trần Thanh V.

- Buộc ông Trần Thanh Văn và bà Nguyễn Nhất L phải trả lại cho bà M số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* và bồi thường tiền cọc cho bà M số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*.

Tổng số tiền bà M yêu cầu ông Trần Thanh V bà bà Nguyễn Nhất L phải trả là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)*. Vì vậy, nguyên đơn chỉ yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2020 giữa bà Lư M và ông Trần Thanh V. Buộc ông Trần Thanh V và bà Nguyễn Nhất L phải trả lại cho bà M số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)*.

Bị đơn là ông Trần Thanh V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Nhất L đã được Toà án thông báo về việc bị khởi kiện, triệu tập hợp lệ đến tham gia các

phiên họp, phiên hoà giải và phiên toà. Tuy nhiên, ông V và bà L vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Do ông Trần Thanh V đã làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2300, tờ bản đồ số 17-2, diện tích: 250 m^2, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, 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 CS 192158, số vào sổ CS 09895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2019 cho ông Trần Thanh V và ông Trần Thanh V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số phát hành CU 720898, số vào sổ cấp GCN: CS10594 ngày 08/4/2020 đối với thửa đất nêu trên. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì đối tượng các bên giao dịch đã bị thu hồi, huỷ bỏ. Tuy nhiên, ông V vẫn sử dụng để giao dịch và nhận số tiền 200.000.000đồng từ bà M, khi xảy ra tranh chấp, ông V không đến Toà án tham gia giải quyết vụ án. Do có, có căn cứ cho thấy có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chuyển vụ việc đến cơ quan điều tra có thẩm quyền để xử lý và tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Về nội dung: Không có ý kiến về nội dung giải quyết tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện bà Lư M là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn là ông Trần Thanh V có địa chỉ cư trú tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Thanh V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Nhất L đã được Toà án thông báo về việc bị khởi kiện, triệu tập hợp lệ đến tham gia các phiên họp, phiên hoà giải và phiên toà. Tuy nhiên, ông V, bà L vắng mặt không có lý do**.** Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Văn, bà L là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*. Việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về yêu cầu chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra có thẩm quyền để xử lý về hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thoả thuận đặt cọc giữa các bên nhằm múc đích cam kết thực hiện một giao dịch khác mà cụ thể là giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2300, tờ bản đồ số 17-2, diện tích: 250 m^2 , tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm giao dịch, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã bị huỷ theo nội dung cớ mất của ông Trần Thanh V và ông V cũng

đã được cấp lại Giấy chứng chận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, thửa đất thực tế vẫn không thay đổi về số thửa, số tờ bản đồ cũng như hiện nay khu đất vẫn do ông Trần Thanh V quản lý sử dụng, không có biến động về việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp cho cá nhân, tổ chức khác. Do đó, giao dịch giữa các bên chỉ là giao dịch dân sự thông thường. Việc ông V, bà L không đến Toà án làm việc, hoà giải, xét xử là vi phạm quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Vì vậy, việc đề nghị chuyển hồ sơ vụ việc đến cơ quan điều tra có thẩm quyền xử lý về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự là chưa có căn cứ xem xét.

[5] Về giải quyết tranh chấp: Ngày 11/6/2020, bà M và ông V đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 2300, tờ bản đồ số 17-2, diện tích: 250 m^2, tọa lạc tại phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, 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 CS 192158, số vào sổ CS 09895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2019 cho ông Trần Thanh V. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 192158, số vào sổ CS 09895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/9/2019 cho ông Trần Thanh V đã bị huỷ theo Quyết định số 440/QD-STNMT ngày 08/4/2020 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương. Vì vậy, đối tượng mà các bên tham gia giao dịch đặt cọc đã không còn nên thoả thuận của các bên không phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đã ký giữa các bên vô hiệu, buộc ông V, bà L phải trả lại số tiền cọc đã nhận 200.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[6] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu M đối với bị đơn Trần Thanh V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Vì vậy, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lư M đối với bị đơn Trần Thanh V về việc yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lư M đối với bị đơn Trần Thanh V về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2.1. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2020 giữa bà Lư M và ông Trần Thanh V là vô hiệu tại thời điểm giao kết.

2.2. Buộc ông Trần Thanh V, bà Nguyễn Nhất L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lư M số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lư M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh V, bà Nguyễn Nhất L chưa thanh toán xong số tiền trên, thì hàng tháng, ông V và bà L còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh Văn, bà Nguyễn Nhất L phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Lư M số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0000796 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. 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 tống đạt hợp lệ./.

Trường hợp bản án, quyết định 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, HS (02).

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

Lê Văn Thiện