TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 09/3/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 478/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp ĐT, xã ĐH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1999; HKTT: Ấp 1, xã ĐT, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (văn bản ủy quyền ngày 17/3/2022).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Phúc L, sinh năm 1992; Ngụ tại: Hẻm 34 đường 13 tháng 3, khu phố A, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà O (ông B) trình bày:*

Do có quan hệ quen biết nên bà O có thoả thuận đặt cọc với ông L phần đất có diện tích ngang 20m dài 28m toạ lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 08/02/2022. Số tiền còn lại đến ngày 08/4/2022 sẽ thanh toán khi hai bên ký chuyển nhượng. Hai bên có thoả thuận làm giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/3/2021. Nhưng ngày thực tế ký kết hợp đồng là ngày 08/02/2022. Lúc đó, do hai bên quên không sửa lại thời gian ký hợp đồng.

Ngày 06/02/2022 bà O và ông L thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 20m chiều dài 30m toạ lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 06/02/2022. Số tiền còn lại đến ngày 06/4/2022 sẽ giao khi hai bên ký chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà O nhờ người quen tra cứu thông tin hai phần đất thì được biết hai phần đất đều nằm trong quy hoạch nhà nước. Nên bà O có tìm đến ông L đề thương lượng huỷ hợp đồng và xin lại tiền cọc nhưng ông L không đồng ý.

Do đó, bà O khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Phúc L ngày 01/3/2021 đối với phần đất có diện tích ngang 20m, dài 28m toạ lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Buộc ông L thanh toán lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Phúc L ngày 06/02/2022 đối với phần đất có diện tích ngang 20m, dài 30m toạ lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Buộc ông L thanh toán lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra ông B không có ý kiến nào khác.

** Theo bản tự khai ngày 07/12/2022 và quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông L trình bày:*

Bị đơn ông L thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc có thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất. Cụ thể:

- Ngày 06/02/2022 ông L và bà O thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 20m chiều dài 30m toạ lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 150.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 06/02/2022. Số tiền còn lại đến ngày 06/4/2022 sẽ giao khi hai bên ký chuyển nhượng.

- Ngày 08/02/2022 ông L và bà O thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 20m chiều dài 28m toạ lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng,

tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 330.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 08/02/2022. Số tiền còn lại sẽ thanh toán hết khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên, cả hai phần đất thỏa thuận chuyển nhượng trên ông L đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đặt cọc xong thì bà O chịu trách nhiệm liên hệ làm sổ đất nhưng không được nên bà O yêu cầu ông L trả lại tiền cọc.

Nay bà O khởi kiện yêu cầu huỷ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất ngày 06/2/2022 và hợp đồng này 08/02/2022 và buộc ông L trả lại số tiền cọc của hai hợp đồng tổng cộng là 250.0.00.000 đồng thì ông L đồng ý.

Ngoài ra, ông L không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vi phạm quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị O khởi kiện ông Nguyễn Phúc L yêu cầu huỷ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Phúc L ngày 01/3/2021 và ngày 06/2/2022 và yêu cầu ông L thanh toán lại số tiền cọc tổng cộng là 250.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, ông L có nơi cư trú tại khu phố A, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông L có đơn yêu cầu giải quyết, xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Nội dung vụ án: Bà O và ông L thoả thuận chuyển nhượng hai phần đất như sau:

- Phần đất có diện tích ngang 20m dài 28m toạ lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 08/02/2022. Số tiền còn lại đến ngày 08/4/2022 sẽ thanh toán khi hai bên ký chuyển nhượng. Hai bên có thoả thuận làm giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/3/2021. Nhưng ngày thực tế ký kết hợp đồng là ngày 08/02/2022. Lúc đó, do hai bên quên không sửa lại thời gian ký hợp đồng.

- Phần đất có chiều ngang 20m chiều dài 30m toạ lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 150.000.000 đồng. Bà O đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 06/02/2022. Số tiền còn lại đến ngày 06/4/2022 sẽ giao khi hai bên ký chuyển nhượng.

Nay bà O yêu cầu hủy hai hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2022 và hợp đồng ngày 01/3/2021 (thực chất là ngày 08/02/2022) được ký kết giữa bà O với ông L và yêu cầu ông L thanh toán lại tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà O thì ông L đồng ý.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Hai hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/02/2022 và ngày 01/3/2021 do nguyên đơn cung cấp là bản chính. Bà O và ông L đều thừa nhận có ký kết với nhau hai hợp đồng này và bà O có đặt cọc cho ông L tổng cộng là 250.000.000 đồng nên được xem là sự thật không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/02/2022 thì bà O và ông L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 20m, dài 30m tọa lạc tại đường Nguyễn Thị Minh Khai, thị trấn Dầu Tiếng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2021 thì bà O và ông L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 20m, chiều dài 28m tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Bà O và ông L đều thừa nhận cả hai phần đất đặt cọc chuyển nhượng trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên ông L chuyển nhượng hai phần đất trên cho bà O là đã vi phạm quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, việc giao kết đặt cọc giữa bà O và ông L ngày 01/3/2021 (thực chất là ngày 08/02/2022) và ngày 06/02/2022 là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông L đã nhận của bà O tổng cộng là 250.000.000 đồng nên ông L phải có trách nhiệm thanh toán cho bà O 250.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- 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 yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Nguyễn Thị O đối với ông Nguyễn Phúc L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/02/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2021 (thực chất ngày 08/02/2022) giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Phúc L là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phúc L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị O số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phúc L phải chịu 13.100.000 đồng (mười ba triệu một trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị O 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011117 ngày 15/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có 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 pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh