

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 27/4/2023.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN - TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Hạnh.

2. Ông Nguyễn Trọng Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐHPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ 5, khu phố 7, phường U, thị xã U (Nay là thành phố U), tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1973, địa chỉ: Khu dân cư H, khu phố 3, phường H, thị xã U (Nay là thành phố U), tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Lê Kim N, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2022, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/4/2023, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Huy T1, trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ngày 15/4/2022, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 125m² đất (Ngang 5m, dài 25m) với bà Lê Kim N tại xã T, huyện B với tổng giá trị chuyển nhượng là 500 triệu đồng. Bà Nguyễn Thị T có đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng

(Có lập văn bản cùng ngày), số tiền còn lại hai bên cam kết 30 ngày sau khi ra công chứng xong sẽ giao đủ.

Sau nhiều lần liên hệ, quá thời hạn 30 ngày, bên bà N không thực hiện việc công chứng được do bà N không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 và yêu cầu bà N phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định trong thời gian đi kiện, ngày 07/11/2022 bị đơn bà N đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 30 triệu đồng nên nay nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc là 70.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để cấp tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có mặt. Tòa án tiếp tục thực hiện các thủ tục tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo các Điều 170, 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có lý do. Như vậy, bị đơn bà Lê Kim N đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Tòa án đã xác định đúng quan hệ “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được đưa ra xét xử là đúng thời hạn theo Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt là đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định, riêng đối với bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án đã thực hiện niêm yết công khai nên căn cứ vào Điều 227, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

Về nội dung 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 việc thay đổi toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 24/4/2023, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Kim N, nên đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự.

Về thẩm quyền: Do bị đơn có nơi cư trú tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

[2] Về việc vắng mặt nguyên đơn: Có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Kim N vắng không có lý do, Tòa án đã thực hiện các thủ tục cấp, tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nhà riêng nơi cư trú; Văn phòng ấp C, UBND xã T, huyện B và trụ sở Tòa án theo các Điều 170, 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn không đến trụ sở Tòa án để tham gia tố tụng là từ bỏ quyền và nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:

Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 24/4/2023 về việc chỉ đòi bị đơn trả lại số tiền cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đồng thời, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2022.

[2.2] Các đương sự ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 125m² đất với tổng giá trị chuyển nhượng là 500 triệu đồng chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 có chữ ký của bà T và bà N nhưng không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ai, nguyên đơn đã giao số tiền cọc cho bị đơn là 100.000.000 đồng, thỏa thuận 30 ngày sau sẽ giao đủ số tiền còn lại tại cơ quan công chứng. Theo nguyên đơn trình bày do bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên bà T yêu cầu bà N trả lại tiền cọc nhưng bà N không thực hiện nên bà T khởi kiện.

Xét giao dịch đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa các bên bị vô hiệu bởi các bên đã giao dịch chuyển nhượng đất chưa được Nhà Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có số thửa, số tờ bản đồ nên giao dịch đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm

2015. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ giao dịch đặt cọc ngày 15/4/2022 là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét về lỗi của giao dịch vô hiệu: Khi đặt cọc các bên đã biết quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành giao dịch mà không tìm hiểu kỹ nguồn gốc, giấy tờ về quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng nên cả hai đều có lỗi như nhau.

[3] Xét về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét lời khai của nguyên đơn ngày 07/11/2022, bà N đã thanh toán cho bà T được 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), bà T chưa nhận được số tiền cọc còn lại là 70.000.000 đồng do bị đơn giao. Bị đơn vắng mặt không có lý do là từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh, coi như bị đơn chưa giao số tiền còn lại 70.000.000 đồng nghĩ nên buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền cọc còn lại đã nhận là 70.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với pháp luật.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo Điều 23, 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 238, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 132, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu huỷ giao dịch đặt cọc ngày 15/4/2022.

Tuyên bố văn bản giao dịch đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lê Kim N là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Kim N có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Kim N phải nộp 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010108 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

4. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

Nguyễn Mạnh Hùng

