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: 25/2023/DS-ST
Ngày: 14-04-2023
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: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Toà 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*: Ông Trương Quốc Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 507/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 03 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị Nguyệt Tr, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 820 đường Ninh Thành, phượng Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp 1, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Ph, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy ngày 17/11/2022).

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị L, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp Bàu Khai, xã An Lập, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1941.

2. Bà Đỗ Thị Ph, sinh năm 1960;

3. Bà Đỗ Thị Thiều, sinh năm 1966;

4. Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Đại diện nguyên đơn ông B có mặt; bị đơn bà L vắng mặt; Bà U, ông Ph, bà Thiểu, ông Đ có đơn yêu cầu vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2022, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông B trình bày*: Vào ngày 25/10/2021 bà Tr và bà L có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích bề ngang 10m, chiều dài 50m, thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông Đỗ Văn Diệu, với giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng). Vào ngày 25/10/2021 bà Tr đã đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng; ngày 26/10/2021 bà Tr đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng bà Tr đã đặt cho bà L số tiền là 200.000.000 đồng. Hai bên thống nhất vào ngày 26/6/2022 sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Tr sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L. Tuy nhiên, cho đến nay thì bà L không chịu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, bà Tr đã nhiều lần liên hệ với bà L nhưng bà L cố tình né tránh. Theo đó thì bà Tr có tìm hiểu thì thửa đất nêu trên là của ông Diệu chứ không phải của bà Tr. Vì vậy, nay bà Tr yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết hủy hợp đồng cọc vào ngày 25/10/2021 và ngày 26/10/2021 giữa bà Võ Thị Nguyệt Tr và bà Trần Thị L đối với thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và buộc bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Tr số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng thì bà Tr rU lại không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

- Bị đơn bà L trình bày: Vắng mặt không có lý do

- *Tại bản tự khai ngày 20/02/2023 người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà U, bà Thiểu, ông Ph, ông Đ thống nhất trình bày*: Việc mua bán giữa bà L và bà Tr thì bà U, bà Thiểu, ông Ph, ông Đ không hề biết cũng không nhờ bà L bán đất giùm. Phần đất của gia đình không liên quan gì đến bà L. Phần đất mà bà L nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Tr là của ông Đỗ Văn Diệu là người đúng tên quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bà L không phải là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, bà L không

có quyền nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, 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 có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện bị đơn Đng cư trú tại xã An Lập, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà U, bà Thiều, ông Ph, ông Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227,228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Tr yêu cầu hủy giấy đặt cọc 25/10/2021 và ngày 26/10/2021 giữa bà Võ Thị Nguyệt Tr và bà Trần Thị L đối với thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

[3.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc được lập ngày 25/10/2021 giữa bà Võ Thị Nguyệt Tr và bà Trần Thị L thì thấy rằng: Vào ngày 25/10/2021 bà Tr và bà L có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích bề ngang 10m, chiều dài 50m, thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông Đỗ Văn Diệu, với giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng). Vào ngày 25/10/2021 bà Tr đã đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng; ngày 26/10/2021 bà Tr đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng bà Tr đã đặt cho bà L số tiền là 200.000.000 đồng. Hai bên thống nhất vào ngày 26/6/2022 sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Tr sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2021 thì phần đất mà bà L nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Trầm là phần đất do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông Đỗ Văn Diệu là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L không phải là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên nên bà L không có quyền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tr theo quy định tại các Điều 188 Luật Đất Đi năm 2013. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc được lập ngày 25/10/2021 giữa bà Võ Thị Nguyệt Tr và bà Trần Thị L đối với thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Do đó bà Tr yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2021 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, 427 của Bộ luật Dân sự. Do bà L đã nhận cọc của bà Tr với số tiền là 20.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 25/10/2021 và ngày 26/10/2021 nên cần buộc bà L trả lại cho bà Tr số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là hoàn toàn có căn cứ. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) bà Tr đã tự nguyện rU lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quan điểm về giải quyết nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 123, 131, 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất Đi năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 Võ Thị Nguyệt Tr đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Tuyên "hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa bà Võ Thị Nguyệt Tr và bà Trần Thị L được ký kết ngày 25/10/2021 đối với phần đất bề ngang 10m, chiều dài 50m, thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị L trả lại cho bà Võ Thị Nguyệt Tr số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án 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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Nguyệt Tr đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trần Thị L phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Võ Thị Nguyệt Tr phải nộp số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0011181 vào ngày 02/12/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

5. 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 Dầu Tiếng;
- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Tuấn