

**TOÀ 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: 02/2024/DS - ST
Ngày: 15-01-2024
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: Bà Lê Thị Bích Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đoàn Văn Lược;

Ông Nguyễn Trọng Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ - 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 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 143/2022/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 73/2023/QĐXX ST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ph.T.K.H, sinh năm 1966 và ông Ng.H.T, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Tổ A, kp B, tỉnh BD, bà Ph.T.K.H có mặt, ông Ng.H.T vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ph.V.T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, kp KL, TU, tỉnh BD, theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022, có mặt.

- Bị đơn: Ông H.V.K, sinh năm 1968; bà L.T.B.M, sinh năm 1971; ông H.D.K, sinh năm 1994; bà H.T.T.V, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Tổ X, ấp SS, tỉnh BD, ông H.V.K có mặt, bà L.T.B.M, bà H.T.T.V, ông H.D.K vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tr.Đ.M, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu phố A, tỉnh BD, vắng mặt.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2022, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/9/2023 và 07/12/2023, nguyên đơn bà Ph.T.K.H, ông Ng.H.T và người đại diện nguyên đơn ông Ph.V.T trình bày: Ngày 23/12/2011, ông Ng.H.T và bà P.T.K.H ký Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) 6m x 40m = 240m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 39 tại xã Đất Cuốc, huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân

Uyên), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 917545, số vào sổ 00545/QSDD /TU ngày 26/4/2000 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tân Uyên cấp cho hộ ông H.V.K. Giá mua là 310 triệu đồng. Giấy đặt cọc có ký nhận của bên mua là ông Ng.H.T và bà P.T.K.H; bên bán là các thành viên hộ gia đình ông H.V.K gồm ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V. Ông Ng.H.T và bà P.T.K.H đã giao đủ tiền. Các bên thỏa thuận nếu bên bán tự ý hủy bỏ việc mua bán thì phải bồi thường gấp 5 lần tiền đặt cọc, bên mua tự ý hủy việc mua bán thì mất tiền cọc.

Sau khi ký giấy đặt cọc, bên mua đổ đất nền, xây hàng gạch xung quanh và làm hầm chứa. Tuy nhiên, đến nay bên bán vẫn không thực hiện việc sang tên. Do đó, ông Ng.H.T và bà P.T.K.H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V thực hiện sang nhượng QSDD đối với 240m² thuộc thửa đất số 61 theo Giấy đặt cọc ngày 23/12/2011.

Sau khi thu thập hồ sơ cấp GCNQSDD, nhận thấy, thửa đất số 61 đã chuyển nhượng cho ông Tr.Đ.M nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải trả số tiền đã nhận 310 triệu đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày nhận tiền 23/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định 9%/năm.

Bị đơn bà L.T.B.M trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 17/11/2022, Bản tự khai ngày 01/12/2022 như sau: Khoảng giữa năm 2011, bà L.T.B.M có quen biết và vay mượn của bà P.T.K.H nhiều lần, nợ gốc và nợ lãi tổng cộng là 150 triệu đồng. Do không có tiền trả nên bà P.T.K.H đề nghị lấy đất để cầm trả nợ thì bà L.T.B.M thông báo đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Bà P.T.K.H đồng ý ký giấy đặt cọc ngày 23/12/2011 mua 6m đất với giá 310 triệu đồng và chờ khi nào vợ chồng bà L.T.B.M trả xong nợ cho ngân hàng thì lấy sổ đỏ đã thế chấp để sang tên cho bà P.T.K.H. Ngày 23/12/2011, bà P.T.K.H giao cho bà L.T.B.M 50 triệu đồng. Việc giao nhận tiền không lập thành biên bản. Vài tháng sau, bà L.T.B.M nghe ông H.V.K nói là có qua nhà bà P.T.K.H lấy được vài chục triệu đồng nhưng bà không đồng ý vì lấy tiền không có mặt bà. Tổng số tiền bà P.T.K.H đã thanh toán cho bà L.T.B.M là 200 triệu đồng, còn nợ 110 triệu đồng. Bà P.T.K.H và ông Ng.H.T giao cho ông H.V.K bao nhiêu tiền bà L.T.B.M không rõ. Sau đó, bà P.T.K.H đến gặp ông H.V.K nói vợ chồng bà bán đất để trả nợ cho bà P.T.K.H.

Sau đó khoảng vài năm, do bà P.T.K.H không thanh toán số tiền còn lại nên vợ chồng bà L.T.B.M bán đất cho ông Tân (bà L.T.B.M không nhớ rõ họ tên, địa chỉ của người mua). Ông Tân thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra và làm thủ tục sang tên. Đến nay, bà L.T.B.M và ông H.V.K chưa 200 triệu đồng cho ông Ng.H.T, bà P.T.K.H.

Sau khi đặt cọc, ông Ng.H.T, bà P.T.K.H có đóng cọc, kéo dây để xác định phần đất đã mua và có đồ 01 xe đất làm đất nền nhưng chưa từng quản lý, sử dụng đất. Phần đất ông Tân mua của bà đã được ông Tân bán cho người khác. Hiện đất không còn nên bà L.T.B.M không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L.T.B.M đồng ý trả cho ông Ng.H.T và bà P.T.K.H 200 triệu đồng đã nhận.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày, các bị đơn là thành viên trong hộ gia đình ký nhận tiền cọc bán đất nhưng sau đó lại bán đất cho người khác, do đó, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn liên đới thanh toán tiền cọc đã nhận và tiền lãi phát sinh tính từ ngày nhận 310 triệu đồng đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 9%/năm.

Tại phiên tòa, ông H.V.K thừa nhận ngày 23/12/2011 khi ký Giấy đặt cọc, ông với bà L.T.B.M có nhận của ông Ng.H.T và bà P.T.K.H 50 triệu đồng, sau đó, ông H.V.K nhận thêm 100 triệu đồng và sử dụng cá nhân. Thời điểm năm 2011, ông H.V.K và bà L.T.B.M là vợ chồng, đến năm 2013 ly hôn. Ông H.V.K đồng ý cùng bà L.T.B.M thanh toán nợ gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mỗi người chịu ½ khoản nợ này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu quan điểm khẳng định Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua lời trình bày và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, lời thừa nhận của bị đơn, có cơ sở cho thấy gia đình bị đơn đã nhận tiền cọc 310 triệu đồng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và cũng chưa trả tiền cho nguyên đơn; thời điểm đặt cọc, thửa đất đặt cọc mua bán đang được thế chấp tại Ngân hàng nên thỏa thuận mua bán bị vô hiệu, các bên có nghĩa vụ phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông Ng.H.T và bà P.T.K.H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải liên đới trả 310 triệu đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh tính từ thời điểm nhận cọc đến thời điểm xét xử theo lãi suất 9%/năm là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Ng.H.T và bà P.T.K.H khởi kiện ông H.V.K và bà L.T.B.M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đất là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc và nơi bị đơn cư trú là xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Bị đơn bà L.T.B.M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; bị đơn ông H.D.K và bà H.T.T.V vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ việc yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn thực hiện việc sang nhượng QSDĐ theo Giấy đặt cọc sang yêu cầu buộc các bị đơn phải liên đới trả số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh. Nhận thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện.

[4] Giấy đặt cọc ngày 23/12/2011 thể hiện bên đặt cọc là ông Ng.H.T và bà P.T.K.H; bên nhận cọc là ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K và bà H.T.T.V; tiền đặt cọc là 310 triệu đồng. Bà L.T.B.M cho rằng ông Ng.H.T và bà P.T.K.H còn nợ lại 110 triệu đồng nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng minh. Tại phiên tòa, ông H.V.K thừa nhận có cùng bà L.T.B.M nhận 50 triệu đồng ngày ký Giấy đặt cọc, sau đó, ông H.V.K nhận riêng 100 triệu đồng. Thời điểm năm 2011, ông H.V.K và bà L.T.B.M còn là vợ chồng nên có quyền đại diện cho nhau nhận tiền là đúng theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình. Bà L.T.B.M cũng thừa nhận ông Ng.H.T và bà P.T.K.H

sau khi đặt cọc có kéo dây để xác định ranh và đổ đất nền. Qua đó cho thấy, gia đình ông H.V.K đã nhận tiền, bà P.T.K.H và ông Ng.H.T đã nhận đất nhưng sau đó không sử dụng. Bà L.T.B.M cho rằng ông Ng.H.T và bà P.T.K.H còn nợ bà và ông H.V.K 110 triệu đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 61 thể hiện thời điểm năm 2011 có tổng diện tích 8.705m² và đang được thế chấp tại Ngân hàng, hiện đã được sang tên cho ông Tr.Đ.M. Như vậy, năm 2011, các bên thỏa thuận đặt cọc mua bán thửa đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phải tuyên Giấy đặt cọc ngày 23/12/2011 bị vô hiệu.

[6] Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: *“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”*. Đất bên bán đã chuyển nhượng cho người khác. Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu từ thời điểm ký kết nên bên nhận tiền có nghĩa vụ trả tiền đã nhận, các bên đều có lỗi nên thiệt hại phát sinh các bên tự gánh chịu.

[7] Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh ... nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*. Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“... lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này”*. Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật quy định: Lãi suất giới hạn không được vượt quá 20%. Như vậy, tiền lãi chậm trả không được quá 10%/năm. Việc nguyên đơn yêu cầu 9%/năm là có căn cứ chấp nhận. Tiền lãi số tiền 310 triệu đồng tính từ ngày 23/12/2011 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 12 năm 22 ngày = 336.505.000 đồng.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn có nghĩa vụ liên đới chịu án phí, chi phí đo đạc, thẩm định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ph.T.K.H, ông Ng.H.T với bị đơn ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Ph.T.K.H, ông Ng.H.T số tiền 646.505.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm lẻ năm nghìn) đồng trong đó: 310.000.000 đồng là tiền cọc; 336.505.000 đồng là tiền lãi chậm trả. Giấy đặt cọc ngày 23/12/2011 bị vô hiệu.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: 3.525.777 đồng, ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V phải chịu. Do ông Ng.H.T và bà P.T.K.H đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này nên ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K và bà H.T.T.V có nghĩa vụ liên đới nộp 3.525.777 (Ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi bảy) đồng để trả cho ông H.V.K và bà P.T.K.H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ng.H.T và bà P.T.K.H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K và bà H.T.T.V chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H.V.K, bà L.T.B.M, ông H.D.K, bà H.T.T.V phải chịu 17.125.250 (Mười bảy triệu một trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

Hoàn trả cho ông Ng.H.T và bà Ph.T.K.H 7.750.000 (Bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0010107 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đặt 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 huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Dương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bích Huế