

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST.

Ngày 05-4-2023.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn An;

Ông Trần Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hành - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố R S, thị trấn G D, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim D, sinh năm 1982 (Là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07-9-2021) – Có mặt.

Địa chỉ: Ấp S C B, xã P Đ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1972 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố A Q, phường A H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vi Văn T1, sinh năm 1994 – Có mặt.

Địa chỉ: Ấp P Đ, xã P T, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Bảo L2, sinh năm 1984 – Có mặt.

Địa chỉ: Số 31 L L, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Bích T2, sinh năm 1997 – Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp 6, xã B Đ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là bà Phạm Thị Kim D1 trình bày:

Do bà L1 có nhu cầu mua đất nên ông Lương Văn H là người môi giới đã giới thiệu cho bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D2. Bà L1 hùn với ông Vi Văn T1 và ông Nguyễn Bảo L2 thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông D2 quyền sử dụng đất ngang 14m, dài 18m trong thửa đất số 176, tờ bản đồ số 24, khu phố A Q, phường A H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với giá 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đặt cọc cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng sẽ trả khi làm thủ tục công chứng.

Bà L1, ông L2, ông T1 đã giao 500.000.000 đồng tiền cọc cho ông D2 trong 02 lần, cụ thể: Lần thứ nhất vào ngày 05-4-2021 giao 30.000.000 đồng tại nhà ông D2, có làm hợp đồng đặt cọc do bà Lê Thị Bích T2 vợ của ông T1 viết và đứng tên bên đặt cọc, hai bên thỏa thuận sau 60 ngày bên ông D2 làm thủ tục tách ra 03 thửa xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; lần thứ hai vào ngày 08-4-2021, giao 470.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Sĩ Ích, có lập hợp đồng đặt cọc do Văn phòng đánh máy nhưng không có công chứng, lần này do ông L2 đứng tên bên đặt cọc, hai bên thỏa thuận lại là sau 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 01-7-2021, ông D2 vẫn không làm thủ tục tách thửa được và xin bà L1 cho gia hạn thêm 02 tháng nữa nên bà L1 và ông D2 ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 01-7-2021. Hai bên thỏa thuận ông D2 là người làm thủ tục tách ra 03 thửa, 02 thửa mỗi thửa 4,5m ngang, dài 18m và 01 thửa ngang 5m, dài 18m và thỏa thuận nếu ông D2 không thực hiện đúng hợp đồng sẽ đền gấp hai lần số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 01-9-2021, ông D2 vẫn không làm thủ tục tách thửa được nên bà L1 khởi kiện.

Vào ngày 15-9-2021, bà L1 có gặp ông D2 yêu cầu ông D2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 để bà L1 hỏi thủ tục tách thửa nên ông D2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1. Bà L1 có liên hệ cán bộ địa chính phường A H để hỏi thủ tục tách thửa nhưng địa chính trả lời quyền sử dụng đất của ông D2 không tách thửa được do nhà nước chưa

cho phép, và việc quyền sử dụng đất không tách thửa được ông D2 đã biết trước đó do ông D2 đã ký hợp đồng đặt cọc với nhiều người nhưng do không tách thửa được nên không chuyển nhượng được. Sau đó thì bà L1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông L2 giữ. Từ tháng 11-2022 thì ông L2 đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 giữ đến nay.

Nay bà L1 yêu cầu ông D2 trả lại số tiền bà L1, ông L2, ông T1 đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận do ông D2 là người có lỗi. Bà L1 đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2 khi ông D2 trả tiền. Đối với số tiền ông D2 trả, bà L1, ông L2 và ông T1 sẽ tự thỏa thuận phân chia với nhau. Bà L1 chỉ yêu cầu ông D2 trả tiền, không yêu cầu vợ ông D2 cùng trả.

Bà L1 không còn yêu cầu gì khác.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn D2 trình bày:

Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1, ông L2, ông T1 và có ký các hợp đồng đặt cọc như lời trình bày của bà D1. Tuy nhiên, lúc thỏa thuận chuyển nhượng, ông và ông L2, bà L1, ông T1 thỏa thuận phía bà L1 là người làm thủ tục tách thửa chứ không phải ông, ông chỉ hỗ trợ tiền thuê và phí tách thửa. Ông không biết việc quyền sử dụng đất của ông nhà nước không cho phép tách thửa.

Nay ông yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021, 08-4-2021, 01-7-2021 và chỉ đồng ý trả cho bà L1, ông L2, ông T1 số tiền 350.000.000 đồng, yêu cầu bà L1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo L2 trình bày:

Ông có hùn với bà L1, ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D2 như bà D1 trình bày. Nay ông có cùng yêu cầu với bà L1, yêu cầu ông D2 trả lại cho bà L1, ông và ông T1 số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng. Đối với số tiền ông D2 trả, bà L1, ông và ông T1 sẽ tự thỏa thuận phân chia với nhau. Ông chỉ yêu cầu ông D2 trả tiền, không yêu cầu vợ ông D2 cùng trả.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D2 ông đã giao lại cho bà L1 giữ từ tháng 11-2022 đến nay.

Ông không còn yêu cầu gì khác.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn T1 trình bày:

Ông có hùn với bà L1, ông L2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D2 như bà D1 trình bày. Nay ông có cùng yêu cầu với bà L1, yêu cầu ông

D2 trả lại cho bà L1, ông và ông L2 số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng. Đối với số tiền ông D2 trả, bà L1, ông và ông L2 sẽ tự thỏa thuận phân chia với nhau. Ông chỉ yêu cầu ông D2 trả tiền, không yêu cầu vợ ông D2 cùng trả.

Ông không còn yêu cầu gì khác.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T2 trình bày (Theo Biên bản lấy lời khai ngày 05-5-2022):

Bà là vợ của ông T1. Bà có viết và ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021 do ông T1, bà L1 và ông L2 hùn nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D2 nên giao tiền cọc cho ông D2, nhưng ngày đó chỉ có bà và ông T1 giao tiền cọc cho ông D2 nhưng ông T1 không mang theo giấy tờ nên để bà đứng tên và ký vào hợp đồng đặt cọc với ông D2.

Nay bà có cùng yêu cầu với ông T1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Nguyễn Văn D2.

Tuyên bố, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 ngày 05-4-2021; ngày 08-4-2021 và ngày 01-7-2021 là vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với ông Nguyễn Văn D2 về việc phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D2 trả lại số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền 500.000.000 đồng nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[3] Về nội dung vụ án: Bà L1, ông L2 và ông T1 đặt cọc cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 14m, dài 18m trong thửa đất số 176, tờ bản đồ số 24, khu phố A Q, phường A H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của ông D2. Việc đặt cọc được thể hiện thông qua các Hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021 và ngày 08-4-2021. Các bên đương sự đều thừa nhận việc thỏa thuận thay đổi thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 01-7-2021.

[3.1] Xét các Hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021 và ngày 08-4-2021: Vào thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Phạm Lê N nhưng ông D2 lại ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà L1, ông L2, ông T1 là trái với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01-7-2021 thể hiện: Ông D2 là người làm thủ tục tách ra 03 thửa, 02 thửa mỗi thửa 4,5m ngang, dài 18m và 01 thửa ngang 5m, dài 18m. Trong khi đó, ông D2 trình bày hai bên thỏa thuận bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do quyền sử dụng đất của ông D2 không tách thửa được. Qua kết quả xác minh cán bộ địa chính phường A H thể hiện: Theo Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND, ngày 27-7-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy định diện tích tối thiểu được tách thửa thì quyền sử dụng đất của ông D2 tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 24, khu phố A Q, phường A H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh không tiếp giáp với đường công cộng nên thuộc trường hợp không tách thửa được, nên Hợp đồng đặt cọc ngày 01-7-2021 cũng trái với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, có căn cứ xác định các Hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021, 08-4-2021 và ngày 01-7-2021 đều vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu. Bà L1, ông L2 và ông T1 đều thừa nhận số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc cho ông D2 là do cả ba người hùn nhau, mỗi người hùn một phần bằng nhau. Ông D2 cũng thừa nhận bà L1, ông L2 và ông T1 cùng thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông. Tại phiên tòa, bà L1, ông L2 và ông T1 đều có yêu cầu sẽ tự thỏa thuận phân

chia đôi với số tiền ông D2 trả. Như vậy có căn cứ buộc ông D2 có nghĩa vụ trả cho bà L1, ông L2, ông T1 số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng, đồng thời buộc bà L1 có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00569 QSDĐ/183/2002/QĐ-CT(HL) do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp ngày 04-6-2002 và có điều chỉnh cấp cho ông Nguyễn Văn D2 vào ngày 27-4-2021.

[3.4] Xét về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu: Ông D2 đã biết quyền sử dụng đất không thể tách thửa được thể hiện: Ông D2 đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông D2 trong thửa đất số 176, tờ bản đồ số 24, khu phố A Q, phường A H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho hai người khác trước khi chuyển nhượng cho bà L1, ông L2 và ông T1 nhưng vì không tách thửa được nên vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng; ngoài ra, ông D2 cũng thừa nhận đã hỏi cán bộ Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Trảng Bàng về việc tách thửa nhưng cán bộ Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Trảng Bàng trả lời quyền sử dụng đất của ông D2 hiện nhà nước chưa cho tách thửa (Bút lục số 81).

Về phía bà L1, ông L2 và ông T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tìm hiểu về việc quyền sử dụng đất có tách thửa được hay không mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra vấn đề bồi thường. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà L1, ông L2 và ông T1 về việc yêu cầu ông D2 bồi thường số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Bà L1, ông L2 và ông T1 chỉ yêu cầu ông D2 trả tiền mà không yêu cầu vợ ông D2 cùng trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đưa vợ ông D2 là bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng.

[5] Như phân tích trên có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

[6] Về án phí: Ông D2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bà L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với ông Nguyễn Văn D2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2021, ngày 08-4-2021 và ngày 01-7-2021 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn D2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Bảo L2 và ông Vi Văn T1 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00569 QSDĐ/183/2002/QĐ-CT(HL) do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp ngày 04-6-2002 và có điều chỉnh cấp cho ông Nguyễn Văn D2 vào ngày 27-4-2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D2 bồi thường số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

3. Án phí:

Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026267, ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, bà L1 còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Ông Nguyễn Văn D2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Ấn văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Linh Ngọc