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

Bản án số: 13/2022/DS-ST
Ngày: 30-6-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Võ Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2022/TLST–DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Lê Nguyễn Thu T, sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên lạc: 19, H, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1989; nơi đăng kí hộ khẩu thường trú: xã T, huyện Th, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên lạc: 19, H, khu phố Đ, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 10 năm 2021), có mặt.

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 10 năm 2021), vắng mặt.

Chị Đỗ Xuân D, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: thôn A, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 10 năm 2021), vắng mặt

- *Bị đơn*: Chị Trần Thị Thanh V, sinh năm 1990; nơi cư trú: số A, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh Bùi Ngọc D, sinh năm 1977; nơi cư trú: 85/16, đường 30 – 4, tổ 7, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Ngọc D: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1983; nơi cư trú: 85/16, đường 30 – 4, tổ 7, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 6 năm 2022), vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1983; nơi cư trú: 85/16, đường 30 – 4, tổ 7, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

Chị Trần Thị Cẩm V, sinh năm 1986; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

Chị Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1993; nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 12 năm 2021, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Duy T trình bày:

Chị Lê Nguyễn Thu T và chị Trần Thị Thanh V có quan hệ quen biết.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, chị V thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá là 995.000.000 đồng. Chị V nói với chị T phần đất trên là của chị V. Cùng ngày, hai bên lập Hợp đồng nhận cọc (về việc chuyển nhượng QSDĐ), chị T đặt cọc cho chị V số tiền 100.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, kí công chứng, chị T giao tiếp cho chị V số tiền còn lại là 895.000.000 đồng. Ngay sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc chị T đã giao cho chị V số tiền 100.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng chị bà Lê Thị Thùy T là vợ của anh Nguyễn Trường D (số tài khoản 164704070004002) chuyển khoản qua số tài khoản của chị V và 50.000.000 đồng chị T giao tiền mặt cho chị V không lập biên bản ghi nhận. Chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là chữ viết của chị V. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc có anh Nguyễn Trường D kí phần người làm chứng.

Đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị T phát hiện phần đất nêu trên không phải của chị V, chị V không có quyền nhận đặt cọc, cũng không có ủy quyền nhận cọc, không có ủy quyền chuyển nhượng nên chị T không đồng ý mua.

Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Khi thỏa thuận đặt cọc, chị T đã được dẫn đi xem đất, chị T không được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được xem hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong điện thoại của chị V, hình ảnh chị T xem là mặt phía trong, phần ghi thông tin thửa đất, diện tích, ngày vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chị V gửi qua ứng dụng Zalo cho chị T hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt phía trong. Khi thỏa thuận chị V nói là đất của chị V, do tin tưởng chị V nên chị T vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc với chị V, không yêu cầu chị V cho xem đầy đủ 2 mặt của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội dung tại Điều 1 của hợp đồng "người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Trần Quốc T" do chị V nói ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ghi tên ông Trần Quốc T.

Sau khi đặt cọc được 02 ngày, chị V nói được ủy quyền để bán phần đất này nhưng không cung cấp hợp đồng ủy quyền.

Ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị T đến Văn phòng công chứng Trần Văn T để giao kết hợp đồng chuyển nhượng với chị V thì phát hiện chị V không phải chủ đất, không có ủy quyền nhận đặt cọc, chị V cũng không đến phòng công chứng để kí hợp đồng mà kêu chị Trần Thị Cẩm V và chị Phạm Thị Hồng N đứng ra giao kết hợp đồng với chị T. Chị T không đồng ý do chị T giao kết chuyển nhượng với chị V chứ không phải người nào khác.

Quá trình tìm hiểu chị T được biết: phần đất chị T nhận chuyển nhượng từ chị V là của ông Bùi Ngọc D, ông D ủy quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị Thu H, sau đó bà H ủy quyền cho bà Phạm Thị Hồng N.

Do chị V vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021, nên chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021.

Yêu cầu chị Trần Thị Thanh V trả lại cho chị Lê Nguyễn Thu T số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Yêu cầu chị Trần Thị Thanh V phải bồi thường cho chị Lê Nguyễn Thu T do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021, số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu chị Trần Thị Thanh V phải trả cho chị Lê Nguyễn Thu T là 300.000.000 đồng.

Căn cứ yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021 tại Điều 5 có bổ sung thêm bằng chữ viết tay nội dung "Bồi

thường gấp 02 lần nếu có thay đổi" và căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn chị Trần Thị Thanh V trình bày:

Chị V và chị Lê Nguyễn Thu T không quen biết.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, chị V và chị T thỏa thuận về việc chị V chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 673217, số vào sổ cấp GCN: CS20987 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021 cho ông Bùi Ngọc D. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 995.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng nhận cọc (về việc chuyển nhượng QSDĐ) đề ngày 04 tháng 5 năm 2021, chị T đặt cọc cho chị V số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, kí công chứng, chị T giao tiếp cho chị V số tiền 895.000.000 đồng. Ngay sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc chị V đã nhận của chị T số tiền 100.000.000 đồng. Chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là chữ viết của chị V.

Đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị V đã liên hệ người được ủy quyền để kí hợp đồng chuyển nhượng cho chị T nhưng chị T không đồng ý nhận chuyển nhượng với lý do chị V không phải chủ đất, không phải người được ủy quyền nên không đồng ý mua.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng: phần đất này đứng tên ông Bùi Ngọc D, ông D ủy quyền cho chị Phạm Thị Hồng N. Chị N ủy quyền cho chị Trần Thị Cẩm V. Sau đó, chị Thanh V đặt cọc mua phần đất này của chị Trần Thị Cẩm V. Do đó, chị Thanh V mới nhận đặt cọc của chị T để chuyển nhượng cho chị T.

Việc ghi tên Trần Quốc T trên giấy đặt cọc là do nguồn gốc đất do ông D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quốc T.

Nay, chị T khởi kiện yêu cầu chị V trả lại tiền cọc chị V không đồng ý, vì chị V đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng cho chị T nhưng chị T không đồng ý mua thì chị T mất tiền cọc. Về bồi thường do vi phạm hợp đồng, chị V không đồng ý, do chị V không vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm V trình bày: Chị Trần Thị Cẩm V và chị Trần Thị Thanh V là chị em ruột với nhau.

Khoảng tháng 4 năm 2021, chị Cẩm V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá là 910.000.000 đồng từ chị Phạm Thị Hồng N. Hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, chị V không còn giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V và chị N để cung cấp cho Tòa án.

Trong thời gian chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Cẩm V có nhận đặt cọc nhằm chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thanh V phần đất nêu trên. Chị Cẩm V không nhớ rõ giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Khi đó, chị Cẩm V và chị Thanh V có lập giấy đặt cọc. Chị Cẩm V và chị Thanh V đã giao nhận tiền đầy đủ.

Chị Cẩm V và chị Phạm Thị Hồng N không có mối quan hệ quen biết. Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị Trần Thị T, địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương giới thiệu cho chị Cẩm V biết chị N.

Chị Cẩm V và chị Lê Nguyễn Thu T không có mối quan hệ quen biết. Sau khi chị Thanh V và chị T đặt cọc tiền để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên thì chị Cẩm V mới biết chị T. Chị Cẩm V cam kết với chị Thanh V đến ngày chị Thanh V và chị T đến văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì chị Cẩm V có trách nhiệm liên hệ với chị N để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Cẩm V và chị N để chị N trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chị T.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, chị Thanh V và chị T hẹn đến văn phòng công chứng thì chị Cẩm V, anh D, chị N có mặt nhưng chị T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, lý do chị T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị Cẩm V không rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T thì chị V không có ý kiến, chị V không có liên quan trong vụ án, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Hồng N trình bày: Khoảng tháng 4 năm 2021, chị N chuyển nhượng cho chị Trần Thị Cẩm V phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Chị N kí hợp đồng ủy quyền cho chị Cẩm V thay cho hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất này chị N nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Ngọc D và bà Nguyễn Thị Thu H. Giữa chị N và ông D, bà H kí hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa chị N và chị Cẩm V đã thực hiện xong, chị Cẩm V được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, đến ngày 19 tháng 5 năm 2021, chị Cẩm V có nhờ chị N đến phòng công chứng Trần Văn T để hỗ trợ do chị V bán phần đất trên cho chị Lê Nguyễn Thu T, chị T yêu cầu những người trong hợp đồng ủy quyền đến mới đồng ý ký chuyển nhượng. Sau đó, chị T không đồng ý kí hợp đồng chuyển nhượng với chị V. Tranh chấp giữa chị T và chị Thanh V, chị N không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Ngọc D là chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Chị H và anh Bùi Ngọc D là vợ chồng.

Chị H và chị Lê Nguyễn Thu T, Trần Thị Cẩm V, Trần Thị Thanh V không quen biết.

Chị H và anh D có quyền sử dụng phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 673217, số vào sổ cấp GCN: CS20987 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021 cho anh Bùi Ngọc D.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, chị H và anh D chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị Phạm Thị Hồng N với giá 700.000.000 đồng. Chị H và anh D đã thực hiện ủy quyền toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho chị N theo hợp đồng ủy quyền ngày 23 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương. Chị N đã thực hiện chuyển số tiền 700.000.000 đồng vào tài khoản của chị H, chị H và anh D đã bàn giao đất cho chị Ngọc quản lý sử dụng.

Tranh chấp giữa chị T và chị V, chị H và anh D không có ý kiến gì. Phần đất trên đã chuyển nhượng, chị N được toàn quyền quyết định đối với phần đất nêu trên. Chị H và anh D không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng anh Nguyễn Trường D trình bày:

Anh D và chị Lê Nguyễn Thu T, chị Trần Thị Thanh V có quen biết.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, anh D chứng kiến chị T, chị V thỏa thuận về việc đặt cọc để chị V chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng ai đứng tên trên sổ anh D không được biết. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 995.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng nhận cọc (về việc chuyển nhượng QSDĐ) đề ngày 04 tháng 5 năm 2021. Chị T đặt cọc cho chị V số tiền 100.000.000 đồng. Hẹn đến 19 tháng 6 năm 2021, các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chị T sẽ giao cho chị V số tiền còn lại. Anh D có kí tên phần người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, anh D được biết đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị T không đồng ý kí chuyển nhượng với người được chủ đất ủy quyền mà yêu cầu chủ đất ra kí chuyển nhượng cho chị T. Các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay.

Nay, chị T khởi kiện yêu cầu chị V trả tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, anh D có ý kiến như sau: tại ngày kí công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chị V đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý và người được ủy quyền hợp pháp để kí chuyển nhượng cho chị T, chị T không đồng ý kí chuyển nhượng thì chị T bị mất tiền cọc. Việc chị T yêu cầu chị V trả cọc và bồi thường cọc là không hợp lý.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày thêm như sau: tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, chị Thanh V không phải là chủ đất, không được ủy quyền để nhận đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Chị V phải trả cho chị T số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần (theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc) số tiền là 200.000.000 đồng. Do đó, chị Thanh V phải có trách nhiệm trả cho chị T tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: chị Thanh V đã đặt cọc phần đất nêu trên từ chị Trần Thị Cẩm V sau đó mới nhận đặt cọc của chị Lê Nguyễn Thu T để chuyển nhượng cho chị T. Dù chị Thanh V không có thủ tục ủy quyền hợp pháp nhưng chị Thanh V đã chuẩn bị thủ tục và cá nhân có đủ điều kiện kí chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chị T nhưng chị T không đồng ý. Tại phiên Tòa, chị Thanh V đồng ý trả cho chị T số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm V, chị Phạm Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Thu H và anh Bùi Ngọc D vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng anh Nguyễn Trường D vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

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 BLTTDS 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: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét thấy, hợp đồng nhận cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa chị T và chị Thanh V mà các đương sự cung cấp cho Tòa án là hoàn toàn tự nguyện, theo ý chí của các bên đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, ý kiến của đại diện của nguyên đơn đưa ra là chưa phản ánh đúng sự thật khách quan và chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong vụ án.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại tiền số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt 200.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chính chủ nên không thực hiện được hợp đồng là không đúng. Bởi vì, ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị Thanh V đã liên hệ chị Cẩm V và chị N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T. Tuy nhiên, chị T không đồng ý, không đến phòng công chứng ký hợp đồng, tự ý từ bỏ quyền và nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng thỏa thuận ngày 04 tháng 5 năm 2021. Do đó, nguyên đơn chị T là người có lỗi, vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hậu quả các bên không thể ký kết, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải mất tiền đặt cọc 100.000.000 đồng được quy định tại Điều 328, 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các phân tích nêu trên đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Nguyễn Thu T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng nhận cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 5 năm 2021 là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Nguyễn Thu T về việc yêu cầu chị Trần Thị Thanh V trả lại cho số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu thanh toán số tiền phải bồi thường cho chị Lê Nguyễn Thu T do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021 là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Chị Lê Nguyễn Thu T khởi kiện chị Trần

Thị Thanh V tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Chị Trần Thị Thanh V có nơi cư trú tại số 158, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm V, chị Phạm Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Thu H và anh Bùi Ngọc D vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị V, chị N, chị H và anh D theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, chị Lê Nguyễn Thu T và chị Trần Thị Thanh V thỏa thuận về việc chị V chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 673217, số vào sổ cấp GCN: CS20987 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021 cho ông Bùi Ngọc D. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 995.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên lập Hợp đồng nhận cọc (về việc chuyển nhượng QSDĐ), chị T đặt cọc cho chị V số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 19 tháng 6 năm 2021, kí công chứng, chị T giao tiếp cho chị V số tiền còn lại là 895.000.000 đồng. Ngay sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc chị V đã nhận của chị T số tiền 100.000.000 đồng. Chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là chữ viết của chị V. Thỏa thuận, số tiền đặt cọc khấu trừ vào số tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Khi thỏa thuận đặt cọc, chị T đã được dẫn đi xem đất, chị T không được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ được xem hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong điện thoại của chị V, hình ảnh chị T xem là mặt phía trong, phần ghi thông tin thửa đất, diện tích, ngày vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chị V có gửi qua Zalo cho chị T hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt phía trong như chị T đã xem. Khi thỏa thuận chị V nói là đất của chị V, do tin tưởng chị V nên chị T vẫn đồng ý giao kết hợp đồng với chị V, không yêu cầu chị V cho xem đầy đủ 2 mặt của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội dung tại Điều 1 của hợp đồng "người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Trần Quốc T" do chị V nói ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đặt cọc 02 ngày, chị V nói được ủy quyền để bán phần đất này nhưng không cung cấp hợp đồng ủy quyền.

Ngày 19 tháng 6 năm 2021, chị T đến Văn phòng công chứng T để giao kết hợp đồng chuyển nhượng với chị V thì phát hiện chị V không phải chủ đất, không có ủy quyền nhận đặt cọc, chị V cũng không đến phòng công chứng để kí

hợp đồng mà kêu chị Trần Thị Cẩm V đến và chị Phạm Thị Hồng N đứng ra giao kết hợp đồng với chị T. Chị T không đồng ý do chị T giao kết chuyển nhượng với chị Thanh V chứ không phải người nào khác.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 673217, số vào sổ cấp GCN: CS20987 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021 cho ông Bùi Ngọc D là tài sản của ông Bùi Ngọc D và bà Nguyễn Thị Thu H. Ông D, bà H đã ủy quyền cho chị Phạm Thị Hồng N ngày 23 tháng 4 năm 2021 theo hợp đồng ủy quyền ngày 23 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương.

Chị Phạm Thị Hồng N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Trần Thị Cẩm V và giao kết với chị Cẩm V bằng hợp đồng ủy quyền.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, chị Trần Thị Thanh V đặt cọc cho chị Trần Thị Cẩm V số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, thỏa thuận đến ngày 19 tháng 6 năm 2021 giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, chị Trần Thị Thanh V nhận đặt cọc của chị Lê Nguyễn Thu T số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng cho chị T phần đất nêu trên.

Chị Trần Thị Thanh V và chị Lê Nguyễn Thu T cùng xác định, tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc và tại thời điểm thỏa thuận kí hợp đồng chuyển nhượng thì chị Trần Thị Thanh V không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau.

Như vậy, có cơ sở xác định, tại thời điểm nhận đặt cọc chị Trần Thị Thanh V không phải là chủ sử dụng đất, không được ủy quyền để tiến hành giao dịch đối với phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 673217, số vào sổ cấp GCN: CS20987 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 01 năm 2021 cho ông Bùi Ngọc D. Chị Trần Thị Thanh V là chủ thể trong giao dịch dân sự nhưng không có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập do đó, giao dịch dân sự đã xác lập không có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự

năm 2015. Bị đơn chị Trần Thị Thanh V đồng ý giao lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Trong trường hợp này, nguyên đơn chị Lê Nguyễn Thu T buộc phải biết phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chị Trần Thị Thanh V không phải là chủ sử dụng hợp pháp. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021 như đã phân tích nêu trên là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí:

Nguyên đơn chị Lê Nguyễn Thu T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Bị đơn chị Trần Thị Thanh V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 vào khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Nguyễn Thu T với bị đơn chị Trần Thị Thanh V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng nhận cọc (về việc chuyển nhượng QSDĐ) đề ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa chị Lê Nguyễn Thu T và chị Trần Thị Thanh V đối phần đất có diện tích 189,5m^2 thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 13, tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Buộc chị Trần Thị Thanh V trả lại cho chị Lê Nguyễn Thu T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Nguyễn Thu T với bị đơn chị Trần Thị Thanh V về việc yêu cầu bồi thường do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 5 năm 2021, số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Về án phí:

Chị Lê Nguyễn Thu T phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 (bảy triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0009077 ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Chị T còn phải nộp 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

Chị Trần Thị Thanh V phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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 Điều 6, Điều 7, 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 Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết