TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST
Ngày 23-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Văn Quang;

Ông Kim Niệm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phúc Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Trịnh Đình Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2020/TLST-DS ngày 01/10/2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp VT, xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp VT, xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2020); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 2, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Trương Văn Q, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp 1A, xã PH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Trương Thế H, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp 1A, xã PH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2020, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 23/7/2020 bà L và ông P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600,4m^2, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng, bà L đặt cọc 100.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày từ ngày 23/7/2020 đến ngày 08/8/2020 các bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà L phát hiện thửa đất nêu trên không phải của ông P nên yêu cầu ông P trả lại tiền cọc nhưng ông P không chịu trả. Nay, bà L yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa bà L và ông P, yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa bà L và ông P vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng, biên bản hòa giải bị đơn trình bày: Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 23/7/2020 ông P và bà L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600,4m^2, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (*đất này được ông P ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Văn Q (là cha của ông Trương Thế H), ông P chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc với ông Q và chưa được ông Q, ông H chuyển nhượng hay ủy quyền trong việc thay mặt ông H chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc với người khác*), giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng, bà L đặt cọc 100.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày từ ngày 23/7/2020 đến ngày 08/8/2020 các bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo thỏa thuận thì ông P là người có trách nhiệm làm các thủ tục trích lục địa chính, xác nhận tình trạng bất động sản nhưng do đất vẫn đang đứng tên ông H nên chỉ ông H mới làm được các thủ tục đó. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L không đưa tiền và đổ thừa do thiếu đất, ông P có cho bà L thêm 03 ngày để trả đủ tiền nhưng bà L vẫn không chịu. Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L thì ông P không đồng ý.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q trình bày: Ngày 30/6/2020, ông và ông P có ký Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600,4m^2, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Các bên thỏa thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày 30/6/2020 đến ngày 15/8/2020 các bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng. Việc ông P sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Q đã ký tiếp với ai thì ông Q không biết cũng không liên quan. Ông Q và con là Trương Thế H cũng không ủy quyền cho ông P trong việc ký hợp đồng đặt cọc với người khác trong thời gian đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thế H được Tòa án triệu

tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của ông Trương Thế H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Toà án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu có trong hồ sơ, quá trình tranh tụng tại phiên tòa có thể xác định được việc ông P ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L trong khi thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Thế H, ông P cũng không được ông H, ông Q ủy quyền trong việc ký hợp đồng đặt cọc, cũng như chưa làm các thủ tục như xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục địa chính. Do vậy, "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 23/7/2020 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy có căn cứ 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 được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Do vậy, Toà án căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 23/7/2020 bà L và ông P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600,4m^2, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.990.000.000 đồng, bà L đặt cọc 100.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày từ ngày 23/7/2020 đến ngày 08/8/2020 các bên sẽ ra Phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà L phát hiện thửa đất nêu trên không phải của ông P nên yêu cầu ông P trả lại tiền cọc nhưng

ông P không chịu trả. Nay, bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa bà L và ông P vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Ông P không đồng ý vì đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L không đưa tiền và đổ thừa do thiếu đất, ông P có cho bà L thêm 3 ngày để trả đủ tiền nhưng bà L vẫn không chịu.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai thì thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất là từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông P ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L trong khi thửa đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Thế H, ông P cũng không được ông H, ông Q ủy quyền trong việc ký hợp đồng đặt cọc, cũng như chưa làm các thủ tục như xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục địa chính. Do vậy, "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 23/7/2020 giữa bà L và ông P vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Điều này cũng phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông P có trách nhiệm trả lại cho bà L tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Xét về lỗi: Ông P và bà L đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu phạt tiền cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Quá trình giải quyết vụ án thể hiện ông P có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Văn Q nhưng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tại phiên tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm a khoản 3 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy L với bị đơn ông Nguyễn Tấn P.

Tuyên "Hợp đồng đặt cọc tiền quyền sử dụng đất gắn liền với đất" ngày 23/7/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị Thúy L và ông Nguyễn Tấn P đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.600,4m^2, đất tọa lạc ở xã VH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn P phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Thúy L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thúy L không phải nộp và được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0043531 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

- Ông Nguyễn Tấn P phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được 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 theo quy định của pháp luật.

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 Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Văn Mạnh