TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 259/2024/DS-ST
Ngày: 12 - 8 - 2024
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Bích.
2. Ông Đặng Hữu Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Võ Phan Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 583/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 450/2024/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 480/13B, khóm Tây K 4, phường Mỹ H, thành phố L, tỉnh A; vắng mặt; có yêu cầu vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Phước H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 73/2B, tổ 26, khóm Đôn, phường M, thành phố L, tỉnh A; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Qu, sinh năm 1966. Địa chỉ: Cùng địa chỉ nguyên đơn; vắng mặt; có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 19/10/2023 của nguyên đơn là ông Trần Văn C, quá trình Tòa án giải quyết, ông C trình bày: Ông được UBND thành phố Long Xuyên cấp nền tái định cư và đã bốc thăm được Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ số 101, diện tích 63m^2 tại Khu tái định cư Tây Đại Học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam - Tiểu dự án thành phố Long Xuyên. Do có nhu cầu chuyển nhượng nên ngày 09/3/2023, thông qua ông Dương Thành Phát là người môi giới

nhà đất giới thiệu nên ông có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Phước H để đảm bảo chuyển nhượng cho ông H phần diện tích đất nêu trên, cụ thể:

- Tài sản đặt cọc: Nền tái định cư và đã bốc thăm được Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ số 101, diện tích 63m^2 tại Khu tái định cư Tây Đại Học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam - Tiểu dự án thành phố Long Xuyên.

- Giá chuyển nhượng là: 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*.

- Tiền cọc: 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

- Số tiền còn lại chưa thanh toán: 1.050.000.000 đồng *(Một tỷ năm mươi triệu đồng)*.

Thời hạn đặt cọc là 05 tháng kể từ ngày 09/3/2023 đến ngày 09/8/2023.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Hòa, ông đã nhận đủ số tiền cọc là 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* từ ông Hòa và ông đã giao cho ông Hòa toàn bộ hồ sơ cấp nền tái định cư, gồm:

1/ Bản chính Sổ hộ khẩu do mẹ ruột là Huỳnh Thị Q đứng tên;

2/ Bản chính Phiếu bốc thăm chọn nền; dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên, hợp phần 3 khu tái định cư Tây Đại học, ngày 16/8/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Long Xuyên.

3/ Bản chính Quyết định về việc giao đất làm nhà ở số 5177/QĐ-UBND, ngày 14/11/2022 của UBND thành phố L.

4/ Bản chính Quyết định số 1761/QĐ-UBND, ngày 10/6/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Trần Văn Có, địa chỉ tại số 480/13B, khóm Tây Khánh 4, phường Mỹ Hòa, thành phố L, tỉnh A.

Đến ngày 09/8/2023, ông đã nhiều lần liên hệ với ông H để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc nhưng ông H nhiều lần né tránh và không thực hiện việc chuyển nhượng như nội dung hai bên giao kết tại Hợp đồng đặt cọc.

Do việc ông ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông H khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Theo thỏa thuận miệng giữa các bên vào ngày 09/3/2023, thì ông H có cam kết với ông sau thời hạn 05 tháng sẽ cùng ông đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên, hết thời hạn 05 tháng, mặc dù ông đã nhiều lần liên hệ ông H nhưng ông H cố tình né tránh; không có thiện chí thực hiện việc chuyển nhượng và cũng không tiếp tục đưa số tiền 1.050.000.000 đồng *(Một tỷ năm mươi triệu đồng)* còn lại cho ông.

Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông các loại giấy tờ mà ông H đã nhận là toàn bộ thủ tục cấp nền tái định cư cho ông (Trần Văn Có) thuộc Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ địa chính số

101 với diện tích 63m2 tọa lạc tại Khu tái định cư Tây Đại học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 09/3/2023 giữa ông Trần Văn C với ông Bùi Phước H.

- Ông tự nguyện trả lại cho ông Bùi Phước H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

Bị đơn của vụ án là ông Bùi Phước H đã được tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã triệu tập ông Hòa đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải đến lần thứ hai và triệu tập đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông L vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Qu trình bày: Bà là mẹ ruột của ông C. Mặc dù Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 09/3/2023 có để tên bà tại mục Bên bán (Bên A) chung với con bà (Trần Văn C). Tuy nhiên bà xác định bà không biết gì về việc thỏa thuận giữa con bà với bị đơn ông Bùi Phước H do bà không có ký tên và lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc này.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án,

- Nguyên đơn ông Trần Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Qu có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông Bùi Phước H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không lý do nên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 5; 218; 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 117, 142, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày

09/3/2023 giữa ông Trần Văn Có với ông Bùi Phước H. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Có về việc đồng ý trả lại cho ông Bùi Phước H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về việc buộc ông Bùi Phước H trả lại cho ông các giấy tờ, tài liệu mà ông H đã nhận là toàn bộ thủ tục cấp nền tái định cư Tây Đại Học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trần Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất) lập ngày 09/3/2023 nên quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Bùi Phước H có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 73/2B, tổ 26, khóm Đông Thịnh 2, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

[1.3] Ông Bùi Phước H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Hòa là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[1.4] Ông C và bà Qu có yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông C và bà Qu là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 BLTTDS.

[1.5] Ông C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Hòa phải có nghĩa vụ trả lại cho ông các loại giấy tờ mà ông Hòa đã nhận là toàn bộ thủ tục cấp nền tái định cư thuộc Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ địa chính số 101 với diện tích 63m^2 tọa lạc tại Khu tái định cư Tây Đại học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đã rút này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời trình bày của ông C, bà Qu trong quá trình giải quyết vụ án; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cho thấy, vào ngày 09/3/2023, giữa ông C và ông H giao kết và xác lập Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển

nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 76; tờ bản đồ địa chính số 101 tọa lạc tại Khu tái định cư Tây Đại học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*; ông C đã nhận số tiền cọc từ ông Hòa là 150.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)* và giao cho ông Hòa các giấy tờ liên quan đến thủ tục cấp nền tái định cư cho ông Có thuộc Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ địa chính số 101 với diện tích 63m2 tọa lạc tại Khu tái định cư Tây Đại học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên; tuy nhiên, nhận thấy việc giao giấy tờ cho ông Hòa không lập thành biên bản nên ông Có rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Hòa phải có nghĩa vụ giao trả cho ông các loại giấy tờ nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn là ông Hòa vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham dự phiên tòa và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 91 BLTTDS, cho thấy ông Hòa đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó, căn cứ chứng cứ là bản chính Hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/3/2023 do nguyên đơn cung cấp; các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập cùng lời trình bày của ông Có, bà Quế trong quá trình giải quyết vụ án để làm cơ sở giải quyết vụ án.

HĐXX xét thấy, căn cứ Quyết định về việc giao đất làm nhà ở số 5147/QĐ-UBND, ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên thì tài sản đặt cọc trong hợp đồng được giao cho hộ gia đình ông Trần Văn C chứ không phải giao riêng cho cá nhân ông C. Quá trình giải quyết vụ án, bà Quế là mẹ ruột của ông Có xác nhận không biết việc thỏa thuận giữa ông C với ông H và bà hoàn toàn không ký tên; không lăn tay vào hợp đồng. Vì vậy, việc ông C tự thỏa thuận với ông Hòa đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 mà chưa có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là chưa tuân thủ về điều kiện cũng như đối tượng của hợp đồng nên không làm phát sinh hiệu lực của giao kết nêu trên; dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, Điều 142; Điều 408 BLDS 2015 nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2023 là vô hiệu.

Về số tiền cọc đã nhận, ông C tự nguyện hoàn trả lại cho ông H số tiền cọc mà ông Có đã nhận là 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của ông Có.

[3] Án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông Có được HĐXX chấp nhận nên ông Có không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Có số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0001240, ngày 12/12/2023 và

4.050.000 đồng *(Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)* theo Biên lai số 0001459, ngày 17/01/2024 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Hòa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5; Điều 218; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 142; Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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;

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C về việc buộc ông Bùi Phước Hòa phải có nghĩa vụ trả lại cho ông các loại giấy tờ mà ông H đã nhận là toàn bộ thủ tục cấp nền tái định cư cho ông (Trần Văn Có) thuộc Nền số 15, Lô L9, thửa 76, tờ bản đồ địa chính số 101 với diện tích 63m^2 tọa lạc tại Khu tái định cư Tây Đại học thuộc dự án mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Long Xuyên.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Trần Văn C:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 09/3/2023 giữa ông Trần Văn C với ông Bùi Phước H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Có về việc đồng ý trả lại cho ông Bùi Phước H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C được HĐXX chấp nhận nên ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0001240,

ngày 12/12/2023 và 4.050.000 đồng *(Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)* theo Biên lai số 0001459, ngày 17/01/2024 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Bùi Phước H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Tp. Long Xuyên;
- CC THA Tp. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Xuân Thu