TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúcc**

Bản án số: 196/2024/DS-ST
Ngày: 27-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Hưng;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 444/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1990. HKTT: Tổ 7, ấp 1, xã T1, huyện V1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Duy T4, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 16/01 H, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 09/12/2023).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1995, ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957 và bà Dương Thị V, sinh năm 1963. HKTT: Ấp Đ1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Bảy: Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp T2, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 15/6/2024).

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

Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1984. HKTT: Tổ 7, ấp 1, xã T1, huyện V1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông P1: Ông Nguyễn Duy T4, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 16/01 H, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 19/3/2024).

- *Người làm chứng:*

Bà Từ Thị Ngọc D1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp K, xã X, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Từ Thị Tuyết L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 290/15, N1, phường V1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 18/22, D1, khu phố 6, phường H1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, đại diện bị đơn ông Đ có mặt. Bị đơn ông T, bà V và những người làm chứng xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Duy T4 trình bày:*

Ông P có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất với ông B, bà V và ông T (ba người này là cha mẹ và con). Ông P1 là anh ruột ông P. Quá trình giao dịch giữa ông P với ông T, ông B và bà V đã diễn ra kéo dài, qua nhiều lần thoả thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông P xác định tiền đặt cọc trong các giao dịch là của ông P, còn ông P1 chỉ đứng ra ký kết giao dịch, cụ thể như sau:

- Khoảng đầu tháng 6/2022, theo sự giới thiệu của bà D1, tại nhà bà V, ông P1 ký với ông Nguyễn Văn T 01 giấy tay đặt cọc đất để mua hai thửa đất của gia đình bà V, tiền đặt cọc là do ông P giao (thời điểm đó mới chỉ xác định là dằn cọc nên chỉ có 100.000.000 đồng). Ông P1 là người ký nhưng tiền cọc là do ông P chuyển cho ông T có sự chứng kiến của những người tham gia trong đó có bà V. Tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà Từ Thị Ngọc D, bà Từ Thị Tuyết L (bà D1 và bà L là hai chị em ruột), bà V, ông T. Do bà V lớn tuổi nên có nói với ông P là để ông T là con bà V đứng ra giao dịch với ông P1 cho nó tiện vì ông T rảnh thủ tục, bà V sẽ uỷ quyền lại cho ông T.

- Ngày 20/6/2022 theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 mà ông P cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Sky ở khu phố 4B, thị trấn D2; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà Từ Thị Ngọc D, bà Từ Thị Tuyết L, ông T và một người bạn của ông T (không biết tên, chỉ đi theo chứ không tham gia thoả thuận, giao dịch). Bên ông P và ông P1 chốt lại tổng số tiền hai ông đã chuyển cọc cho ông T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên lập lại thành hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người

ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 do nguyên đơn cung cấp, chốt lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông P1 ký bên mua, còn ông T ký bên bán, bà D1 ký người làm chứng. Mỗi bên giữ 01 bản. Ông P là người chuyển cọc 1.000.000.000 đồng cho ông T mặc dù ông P1 đứng ra ký kết.

- Ngày 06/01/2023 theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 mà ông P cung cấp. Địa điểm là nhà của ông B, bà V ở đối diện bên kia đường ĐT của phần đất đặt cọc; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, ông B, bà V, ông T (có vợ ông T đi cùng ông T nhưng không tham gia). Hai bên lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 do nguyên đơn cung cấp. Ông P1 ký bên mua, còn ông B, bà V ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Tiền cọc chuyển từ khoản của ông P cho ông T. Trên hợp đồng ghi nhận việc huỷ tờ cọc cũ với anh Nguyễn Văn T tức là các bên thống nhất về việc huỷ các giấy cọc và hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó với ông T và theo hợp đồng đặt cọc này. Ông P ghi tiền cọc là 1.450.000.000 đồng nhưng ông B bà V chỉ xác nhận tiền cọc là 1.000.000.000 đồng theo sự báo cáo của ông T, do trước đó ông T có báo bên ông P đưa thêm tiền nhiều lần khoảng 450.000.000 đồng để ông T mua xe cho ông cha ông T là ông B. Ông P mới liên hệ với ông T để về xác nhận lại thì ông B, bà V mới chịu xác nhận tiền cọc là 1.450.000.000 đồng.

- Ngày 09/5/2023 theo hợp đồng đặt cọc mà ông P cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Đồng Dao; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, bà N, ông T (và một người bạn của ông T; người này cũng có mặt trong buổi tại quán cà phê Sky, nhưng chỉ ngồi cạnh chứ không tham gia). Hai bên tiếp tục lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 do ông P cung cấp. Ông P ký bên mua, còn ông T ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Trước đó là ông P đã chuyển khoản thêm cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để hỗ trợ thủ tục tách thửa nên tiền cọc là 1.650.000.000 đồng. Hai bên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 này sẽ thay thế tất cả các hợp đồng trước do ông T đã chụp giấy uỷ quyền toàn phần của ông B, bà V cho ông T cho ông P xem.

Sau khi các phần đất tách ra thì ông T đã tự ý chuyển nhượng cho người khác trong khi vẫn còn hợp đồng với ông P. Ông P đã nhiều lần liên hệ với gia đình ông T để cùng nhau giải quyết nhưng ông T cố tình trốn tránh nên không trao đổi được. Vì vậy, nguyên đơn phải khởi kiện ra Toà án.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông P yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn T liên quan đến thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị V và ông Nguyễn Văn T liên đới trả cho ông P số tiền cọc là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn T liên quan đến thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị V và ông Nguyễn Văn T liên đới trả cho ông P số tiền cọc là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút đối với số tiền cọc và phạt cọc thì nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến gì.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông T trình bày:*

Ông B và bà V là cha mẹ ruột của ông T. Ông P và ông P1 là hai anh em, ông T mới quen năm 2022 thông qua sự giới thiệu của người khác. Ông P1 và ông P nhà ở Đồng Nai nhưng chuyên làm môi giới bất động sản, cho vay, cầm cố đất ở địa bàn Dầu Tiếng. Ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị V có tất cả 05 người con, 04 chị gái: Nguyễn Thị Thuận, sinh năm 1986, Nguyễn Thị Thọ, sinh năm 1986, Nguyễn Thị T5, sinh năm 1989, Nguyễn Thị T6, sinh năm 1992 và ông Nguyễn Văn T sinh năm 1995. Năm 2022, ông T có nhu cầu vay số tiền 1.200.000.000 đồng để giải quyết việc gia đình. Theo sự giới thiệu của ông Nguyễn Ngọc Khải H7 thì ông T trực tiếp liên hệ với ông Nguyễn Thanh P, ông P đồng ý cho ông T vay số tiền 800.000.000 đồng, với điều kiện là ông T phải ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do ba ông T Nguyễn Văn B đứng tên vì lúc này ông T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi làm thủ tục đổi sổ, cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đồng ý, ông P chuyển trước cho ông T 190.000.000 đồng. Sau đó, ngày 20/6/2022, vợ chồng ông P, bà Trinh dẫn ông Nguyễn Thanh P1, cùng bà Từ Thị Ngọc D đến gặp ông T tại quán cà phê Đồng Dao ở khu phố 4B, thị trấn D2. Sau khi thống nhất thì hai bên làm hợp đồng đặt cọc 20/6/2022 được ký kết giữa ông T với ông Nguyễn Thanh P1, có người làm chứng là bà Từ Thị Ngọc D. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, nội dung hợp đồng đúng như bản hợp đồng đề ngày 20/6/2022 mà nguyên đơn cung cấp. Thời điểm ông T tự đứng ra ký chứ ông T không có văn bản uỷ quyền liên quan đến phần đất từ ba mẹ ông T. Thời điểm đó hai bên chốt số tiền giao dịch giữa 02 bên là 1.000.000.000 đồng nhưng thực sự ông P và ông P1 mới chuyển cho ông T số tiền 806.000.000 đồng ngày 20/6/2022 do hai bên tin tưởng nhau. Sau đó, thì ông P mới tiếp tục chuyển đủ cho ông T. Giao dịch thực hiện giữa ông T với ông P còn ông P1 là người đứng tên trên giấy tờ; những khoản tiền chuyển cho ông T là của ông P.

Đến tháng 01/2023, thì tổng số tiền nợ của ông T với ông P đã là 1.450.000.000 đồng. Ông P có nhu cầu mua đất thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên có đặt vấn đề với ông T. Ông T mới đặt vấn đề với ba mẹ ông T là ông B, bà V bán hai phần đất này và cho ông T 2,5 tỷ đồng để ông T có tiền trả nợ. Ba mẹ ông T đồng ý. Ngày

06/1/2023, ông P, cùng vợ tên Trinh và ông P1 tới nhà ba mẹ ông T để gặp ba mẹ ông T. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.450.000.000 đồng đúng bằng số tiền ông T nợ ông P. Hẹn đến 25/02/2023 ra Văn phòng công chứng V3 ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P phải xuống hết số tiền còn lại là 5.750.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ba mẹ ông T với ông Nguyễn Thanh P1 ngày 06/01/2023. Ông T, ông P và vợ ông P có mặt nhưng không tham gia ký tên. Nội dung hợp đồng đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ, được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Đến hẹn là ngày 25/02/2023, bên ông T đã chuẩn bị trích lục bản vẽ và giấy xác nhận tình trạng bất động sản nhưng ông P và ông P1 không đến Văn phòng công chứng V3 như đã hẹn. Chúng ông T xác định ông P đã bỏ cọc nên không nói gì.

Sau đó, ông P tiếp tục lên năn nỉ gia đình ông T chuyển nhượng đất cho ông P và có nhờ ông T tách phần đất trên thành 06 phần đất. Gia đình ông T đồng ý. Ông P chuyển thêm cho ông T 200.000.000 đồng để ông T đứng ra làm sổ đất, tách thửa cho ông P. Ngày 04/3/2023, ba mẹ ông T có uỷ quyền cho ông T liên quan đến thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tại Văn phòng công chứng N3 để ông T làm thủ tục tách thửa theo quy định cho ông P.

Ngày 09/5/2023, ông T và ông P ký lại hợp đồng đặt cọc để chốt lại số tiền cọc. Hợp đồng này sẽ thay thế tất cả các hợp đồng trước do lúc này ông T đã có hợp đồng uỷ quyền liên quan đến các phần đất trên từ ba mẹ ông T. Do là giao dịch với ông P và tiền là của ông P nên không yêu cầu ông P1 tham gia ký kết. Hai bên chốt tiền cọc là 1.650.000.000 đồng, hẹn đến 20/5/2023, sẽ công chứng 03 thửa đất (03 thửa đã được tách ra từ thửa 29), bên ông P phải thanh toán 2.900.000.000 đồng cho ông T. Đến ngày 20/9/2023, sẽ công chứng sang tên 03 thửa còn lại khi ông P thanh toán hết số tiền còn lại là 2.950.000 đồng. Hợp đồng được lập thành 02 bản ký kết giữa ông T với ông P, nội dung đúng như hợp đồng đặt cọc có ngày đặt cọc 09/5/2023 nguyên đơn đã cung cấp trong hồ sơ.

Đến tháng 6/2023, toàn hồ sơ của 06 thửa đất đã hoàn tất, ông T có báo cho ông P chuẩn bị tiền để ra Văn phòng công chứng V3 ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông P nói chưa chuẩn bị tiền xong, sau đó cúp nguồn, chặn số ông T. Ông T liên hệ ông P1 thì ông P1 nói sẽ không ý kiến kiện cáo gì đâu do lỗi bên ông P không xuống tiền. Sau khi thấy ông P và ông P1 như vậy, ông T buộc phải tìm người mua khác để có tiền xử lý các khoản nợ. Ông T đã bán 06 thửa đất cho ông Phan Trung Hậu, sinh năm 1982, Địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với giá 3.700.000.000 đồng. Do lúc này vướng quy định mới nên ông T có nhờ Văn phòng công chứng ký lùi ngày công chứng thành ngày 31/5/2023. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết, ông Hậu đã giao đủ tiền cho ông T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Hậu bán lại cho ai thì ông T không biết.

Sau này, khi ông P nộp đơn khởi kiện ra Toà án thì ông P mới gọi điện báo cho ông T biết.

Ông T đồng ý huỷ các hợp đồng đặt cọc mà ông P, ông P1 yêu cầu vì thời hạn hợp đồng đã hết, đất đã bán cho người khác. Ông T chỉ đồng ý trả cho ông P số tiền 1.650.000.000 đồng đã nhận từ ông P. Riêng với yêu cầu của ông P1 thì ông T không đồng ý vì ông P1 chỉ ký giao dịch thay cho ông P, còn tiền tiền giao dịch là của vợ chồng ông P. Ông T xác định số tiền 1.650.000.000 đồng là do ông T nhận và sử dụng để trả nợ cho cá nhân ông T, ba mẹ ông T không biết và không nhận được khoản tiền nào do ông P giao.

Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà đại diện bị đơn ông Đ trình bày:*

Ông B có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 như nội dung hợp đồng nguyên đơn cung cấp, tuy nhiên, ông B không có nhận được tiền cọc, cũng không được sử dụng số tiền này. Việc nhận tiền cọc là do ông T con ông B nhận và sử dụng như thế nào thì ông B không nắm được. Ông B không đồng ý với yêu cầu buộc ông B liên đới trả tiền cọc của nguyên đơn.

Tại phiên toà, ông Đ xác định ông B thừa tham gia ký kết với ông Nguyễn Thanh P1 trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 nhưng việc tham gia ký kết là do bên ông P1 không trung thực. Ông P1 nói rằng ký hợp đồng đặt cọc rồi sẽ chuyển tiền sau cho ông B nhưng sau đó không thực hiện. Bản thân ông P1 không có chứng cứ thể hiện việc có giao tiền cho ông B. Việc chuyển tiền giữa ông P với ông T là giao dịch của bản thân ông T với ông P, không liên quan đến ông B, trách nhiệm trả tiền cho ông P là của cá nhân ông T. Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 đã hết hạn vào tháng 2/2023 nhưng ông P1 không liên hệ với ông B để thực hiện hợp đồng, không giao tiền cho ông B mà phải đến tháng 5/2023, giữa ông T và ông P mới ký một hợp đồng đặt cọc khác chứng tỏ giao dịch giữa ông B và ông P1 đã không còn, ông P1 đã từ bỏ quyền của ông P1 trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023.

** Theo bản tự khai, đơn xin vắng mặt bị đơn bà V trình bày:*

Bà V có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 như nội dung hợp đồng nguyên đơn cung cấp, tuy nhiên, bà V không có nhận được tiền cọc, cũng không được sử dụng số tiền này. Việc nhận tiền cọc là do ông T nhận và sử dụng như thế nào thì bà V không nắm được. Bà V không đồng ý với yêu cầu buộc bà V liên đới trả tiền cọc của nguyên đơn.

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T4 trình bày như sau:*

Theo đơn khởi kiện độc lập, ông P1 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023, yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V liên đới hoàn trả và bồi thường số tiền là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông P1 (gồm: 1.450.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.450.000.000 đồng) do ông B, bà V và ông

T không thực hiện đúng thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023. Ông P1 xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V liên đới hoàn trả và bồi thường số tiền là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông P1 (gồm: 1.450.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.450.000.000 đồng) vì toàn bộ số tiền đặt cọc 1.650.000.000 đồng là tiền của ông Nguyễn Thanh P, không phải của ông P1, ông P1 chỉ tham gia ký kết theo yêu cầu của ông P.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng Nguyễn Thị Ngân thể hiện như sau:*

Bà N sống chung với ông P như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn. Ông P1 là anh của ông P. Ông T là người đứng ra bán đất cho ông P, ông B, bà V là cha mẹ của ông T. Khi ông P đặt cọc mua đất lần đầu tiên tại nhà bà V, ông B thì chính bà V nói là do bà V đã lớn tuổi nên để con là Thế đứng ra làm thủ tục ký đặt cọc vì Thế rành thủ tục hơn. Bà N đã chứng kiến 04 lần giao dịch giữa ông P, ông P1 với gia đình ông T. Cụ thể như sau:

Lần thứ nhất khoảng đầu tháng 6/2022, theo sự giới thiệu của bà D1, tại nhà bà V, ông P1 ký với ông Nguyễn Văn T 01 giấy tay đặt cọc đất để mua hai thửa đất của gia đình bà V, tiền đặt cọc (thời điểm đó mới chỉ xác định là dằn cọc nên chỉ có 100.000.000 đồng. Ông P1 là người ký nhưng tiền cọc là do ông P chuyển cho ông T có sự chứng kiến của những người tham gia trong đó có bà V. Tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà Từ Thị Ngọc D, bà Từ Thị Tuyết L (bà D1 và bà L là hai chị em ruột), bà V, ông T. Do bà V lớn tuổi nên có nói là để ông T là con bà V đứng ra giao dịch với ông P1 cho nó tiện vì ông T rảnh thủ tục, bà V sẽ uỷ quyền lại cho ông T.

Lần thứ hai là ngày 20/6/2022 theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 mà nguyên đơn cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Sky ở khu phố 4B, thị trấn D2; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà Từ Thị Ngọc D, bà Từ Thị Tuyết L, ông T và một người bạn của ông T (không biết tên, chỉ đi theo chứ không tham gia thoả thuận, giao dịch). Bên ông P và ông P1 chốt lại tổng số tiền hai ông đã chuyển cọc cho ông T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên lập lại thành hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 do nguyên đơn cung cấp, chốt lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông P1 ký bên mua, còn ông T ký bên bán, bà D1 ký người làm chứng. Mỗi bên giữ 01 bản. Theo bà N biết ông P là người chuyển cọc 1.000.000.000 đồng cho ông T mặc dù ông P1 đứng ra ký kết.

Lần thứ ba là ngày 06/01/2023 theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 mà nguyên đơn cung cấp. Địa điểm là nhà của ông B, bà V ở đối diện bên kia đường ĐT của phần đất đặt cọc; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, ông B, bà V, ông T (có vợ ông T đi cùng ông T nhưng không tham gia). Hai bên lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung

hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 do nguyên đơn cung cấp. Ông P1 ký bên mua, còn ông B, bà V ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Tiền cọc chuyển từ khoản của ông P cho ông T. Trên hợp đồng ghi nhận việc huỷ tờ cọc cũ với anh Nguyễn Văn T tức là các bên thống nhất về việc huỷ các giấy cọc và hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó với ông T và theo hợp đồng đặt cọc này. Lúc đó, bà N còn nhớ là bên ông P ghi tiền cọc là 1.450.000.000 đồng nhưng ông B bà V chỉ xác nhận tiền cọc là 1.000.000.000 đồng theo sự báo cáo của ông T, do trước đó ông T có báo bên ông P đưa thêm tiền nhiều lần khoảng 450.000.000 đồng để ông T mua xe cho ông cha ông T là ông B. Ông P mới liên hệ với ông T để về xác nhận lại thì ông B, bà V mới chịu xác nhận tiền cọc là 1.450.000.000 đồng.

Lần thứ thứ tư là ngày 09/5/2023 theo hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Đồng Dao; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, bà N, ông T (và một người bạn của ông T; người này cũng có mặt trong buổi tại quán cà phê Sky, nhưng chỉ ngồi cạnh chứ không tham gia). Hai bên tiếp tục lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 do nguyên đơn cung cấp. Ông P ký bên mua, còn ông T ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Trước đó là ông P đã chuyển khoản thêm cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để hỗ trợ thủ tục tách thửa nên tiền cọc là 1.650.000.000 đồng. Về lý do tại sao trước đó ông P1 ký nhưng nay lại để ông P ký thì bà N không biết, đó là thoả thuận riêng giữa ông P, ông P1 và ông T. Hai bên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 này sẽ thay thế tất cả các hợp đồng trước do ông T đã chụp giấy uỷ quyền toàn phần của ông B, bà V cho ông T cho mọi người xem.

Sau đó một khoảng thời gian khi ông T ra được 05 bản vẽ của thửa đất thì bà N có đưa tiền chi phí bản vẽ cho ông T, không nhớ số tiền cụ thể bao nhiêu, không có chứng cứ ghi lại. Bà N không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng D1 thể hiện như sau:*

Bà D1 không có quen biết từ trước với ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh P1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V. Bà D1 có nghe thông tin từ người khác gia đình ông B, bà V có nhu cầu bán đất. Lần đó, nhóm của bà N, ông P, ông P1 có ăn tại quán O do bà D1 làm chủ, nghe họ nói có nhu cầu mua đất để đầu tư nên bà D1 có giới thiệu để các bên gặp nhau giao dịch. Bà D1 đã chứng kiến 02 lần giao dịch giữa ông P, ông P1 với gia đình ông T. Cụ thể như sau:

Lần thứ nhất khoảng đầu tháng 6/2022, bà D1 dẫn ông P, ông P1 và bà N đến coi đất tại ấp Yên Ngựa, xã X (đường vào đất là đường đất tự mở) sau đó bà D1 lên hệ ông Nguyễn Văn T nhờ ông T dẫn khách vào nhà. Tại nhà bà V ở ấp Đ1, xã Đ, ông P1 ký với ông Nguyễn Văn T 01 giấy tay đặt cọc đất để mua hai thửa đất của gia đình bà V, tiền đặt cọc (thời điểm đó mới chỉ xác định là dằn

cọc nên chỉ có 100.000.000 đồng có sự chứng kiến của những người tham gia. Tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà D1, bà Từ Thị Tuyết L (bà L là chị của bà D1), bà V, ông T.

Lần thứ hai là ngày 20/6/2022 theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 mà nguyên đơn cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Sky ở khu phố 4B, thị trấn D2; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà D1, bà Từ Thị Tuyết L, ông T và một người bạn của ông T (không biết tên, chỉ đi theo chứ không tham gia thoả thuận, giao dịch). Bên ông P và ông P1 chốt lại tổng số tiền hai ông đã chuyển cọc cho ông T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên lập lại thành hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 do nguyên đơn cung cấp, chốt lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông P1 ký bên mua, còn ông T ký bên bán, bà D1 ký người làm chứng. Mỗi bên giữ 01 bản.

Bên ông T có đưa chung cho bà D1 và chị của bà D1 một khoản tiền hoa hồng do giới thiệu người mua đất, bà D1 không nhớ là bao nhiêu.

Sau đó, các bên tự giao dịch với nhau, bà D1 không tham gia nữa.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng Từ Thị Tuyết Loan thể hiện như sau:*

Bà L không có quen biết từ trước với ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh P1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V. Em bà L D1 gặp khách dẫn đi xem đất thì bà L đi theo em bà L. Bà L đã chứng kiến 02 lần giao dịch giữa ông P, ông P1 với gia đình ông T. Cụ thể như sau:

Lần thứ nhất khoảng đầu tháng 6/2022, bà L cùng em bà L dẫn ông P, ông P1 và bà N đến coi đất tại ấp Yên Ngựa, xã X (đường vào đất là đường đất tự mở) sau đó em bà L lên hệ ông Nguyễn Văn T nhờ ông T dẫn khách vào nhà. Tại nhà bà V ở ấp Đ1, xã Đ, ông P1 ký với ông Nguyễn Văn T 01 giấy tay đặt cọc đất để mua hai thửa đất của gia đình bà V, tiền đặt cọc (thời điểm đó mới chỉ xác định là dằn cọc nên chỉ có 100.000.000 đồng có sự chứng kiến của những người tham gia). Tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà L, bà D1, bà V, ông T.

Lần thứ hai là ngày 20/6/2022 theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 mà nguyên đơn cung cấp. Địa điểm là quán cà phê Sky ở khu phố 4B, thị trấn D2; tại buổi ngày hôm đó có sự tham gia của ông P, ông P1, bà N, bà L, bà D1, ông T và một người bạn của ông T (không biết tên, chỉ đi theo chứ không tham gia thoả thuận, giao dịch). Bên ông P và ông P1 chốt lại tổng số tiền hai ông đã chuyển cọc cho ông T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên lập lại thành hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 do nguyên đơn cung cấp, chốt lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông P1 ký bên mua, còn ông T ký bên bán, bà D1 ký người làm chứng. Mỗi bên

giữ 01 bản.

Bên ông T có đưa chung cho bà L và em của bà L một khoản tiền hoa hồng do giới thiệu người mua đất, bà L không nhớ là bao nhiêu.

Sau đó, các bên tự giao dịch với nhau, bà L không tham gia nữa.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định tư cách tham gia tố tụng; Các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự; Các điều từ 208 đến 211 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm này, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án dân sự:

Đây là tranh chấp dân sự (*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*. Tòa án xác định đúng mối quan hệ pháp luật.

Hợp đồng đặt cọc tháng 6/2022 như ông P trình bày, ông P, ông P1 không cung cấp được hợp đồng đặt cọc, ông T không thừa nhận có hợp đồng đặt cọc này. Lời khai của ông P là không có căn cứ.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 và 06/01/2023: các bên thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng đã thống nhất thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023, đây là sự thỏa thuận của các bên và là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023: Tại thời điểm ông T và ông P ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 29, 475, tờ bản đồ số 45 được cấp cho ông Nguyễn Văn Bấy. Ngày 04/3/2023, ông B cùng vợ là bà V ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 45, trong đó ông T có quyền đặt cọc, chuyển nhượng, … Như vậy, ngày 09/5/2023, ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 45 là đúng quy định tại Điều 168 Luật Đất đai. Hợp đồng có hiệu lực một phần theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 45, ông T ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm Điều 168 Luật Đất đai. Hợp đồng bị vô hiệu một phần theo Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết thep Điều 131 Bộ luật Dân sự. Hiện nay, ông P

yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023, ông T đồng ý hủy hợp đồng. Cần ghi nhận sự tự nguyện của hai bên đương sự theo khoản 2 Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 423 Bộ luật Dân sự. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng và hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 427, 131 Bộ luật Dân sự: hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông T tự nguyện thanh toán cho ông P số tiền 1.650.000.000 đồng, cần ghi nhận sự tự nguyện của ông T. Ông P yêu cầu ông B, bà V có trách nhiệm liên đới với ông T thanh toán cho ông P số tiền 1.650.000.000 đồng, tại hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 06/01/2023, ông B, bà V là chủ sử dụng đất, ký kết vào hợp đồng đặt cọc xác nhận có nhận 1.450.000.000 đồng. như vậy, có căn cứ buộc ông B, bà V liên đới cùng ông T thanh toán cho ông P số tiền 1.450.000.000 đồng. Đối với số tiền 200.000.000 đồng, ông T nhận sau khi được ông B và bà V ủy quyền nên có trách nhiệm thanh toán cho ông P.

Ông T cho rằng ông vay tiền của ông P sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất để khấu trừ số tiền đã mượn bằng với số tiền ông P đã đặt cọc nhưng lời khai của ông T không có chứng cứ chứng minh.

Ông T và ông P1 đều thừa nhận, số tiền 1.650.000.000 đồng trong các hợp đồng đặt cọc là số tiền của ông P. Ông P1 có ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 và 06/01/2023 nhưng số tiền trong hợp đồng đặt cọc là do ông P giao cho ông T. Đây là sự thừa nhận của các đương sự, là tình tiết không cần phải chứng minh. Đồng thời, ông P1 cho rằng số tiền 1.650.000.000 đồng (BL206) là tiền của ông P nên ông P1 đã rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông B, bà V và ông T liên đới hoàn trả và bồi thường cho tôi số tiền 2.900.000.000 đồng. Cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P1 theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày ngày 20/6/2022 và 06/01/2023, các đương sự đã thừa nhận hợp đồng ngày 06/5/2023 thay thế hợp đồng ngày 20/6/2022 và 06/01/2023 nên yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 là có căn cứ.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 168 Luật Đất đai; các Điều 117, 328, 123, 131, 423, 427 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông P với bị đơn ông T liên quan đến thửa đất số 29, 475, tờ bản đồ số 45 được ký kết ngày 09/5/2023; ông T liên đới cùng ông B, bà V phải thanh toán cho ông P số tiền 1.450.000.000 đồng; Ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông P 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P về việc yêu cầu ông B, bà V liên đới cùng ông T thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/6/2022 và 06/01/2023 liên quan đến thửa đất số 29, 475, tờ bản đồ số 45.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 đối với yêu cầu buộc ông T, ông B và bà V liên đới thanh toán cho ông P1 số tiền 2.900.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn T liên quan đến thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị V và ông Nguyễn Văn T liên đới trả cho ông P số tiền cọc là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Theo đơn khởi kiện độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023, yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V liên đới hoàn trả và bồi thường số tiền là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông P1 (gồm: 1.450.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.450.000.000 đồng) do ông B, bà V và ông T không thực hiện đúng thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023. Sau đó, ông P1 xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V liên đới hoàn trả và bồi thường số tiền là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng) cho ông P1 (gồm: 1.450.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.450.000.000 đồng). Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu của ông P1 đối với số tiền đặt cọc và phạt cọc đã rút. Do đó, quan hệ 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.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P có nhu cầu mua đất nên giữa nguyên đơn với bị đơn có ký nhiều hợp đồng đặt cọc ghi nhận giao dịch, cụ thể:

Ngày 20/6/2022, theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 mà ông P cung cấp. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1

là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 do nguyên đơn cung cấp, chốt lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông P1 ký bên mua, còn ông T ký bên bán, bà D1 ký người làm chứng. Mỗi bên giữ 01 bản. Ông P là người chuyển cọc 1.000.000.000 đồng cho ông T mặc dù ông P1 đứng ra ký kết.

Ngày 06/01/2023, theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 mà ông P cung cấp. Hai bên lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P1 là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 do nguyên đơn cung cấp. Ông P1 ký bên mua, còn ông B, bà V ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Tiền cọc chuyển từ khoản của ông P cho ông T. Trên hợp đồng ghi nhận việc huỷ tờ cọc cũ với anh Nguyễn Văn T tức là các bên thống nhất về việc huỷ các giấy cọc và hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó với ông T và theo hợp đồng đặt cọc này, xác nhận tiền cọc là 1.450.000.000 đồng.

Ngày 09/5/2023 theo hợp đồng đặt cọc mà ông P cung cấp. Hai bên tiếp tục lập lại hợp đồng đặt cọc theo mẫu bên ông P đã chuẩn bị sẵn. Ông P là người ghi giấy đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 do ông P cung cấp. Ông P ký bên mua, còn ông T ký bên bán. Mỗi bên giữ 01 bản. Trước đó là ông P đã chuyển khoản thêm cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để hỗ trợ thủ tục tách thửa nên tiền cọc là 1.650.000.000 đồng. Hai bên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 này sẽ thay thế tất cả các hợp đồng trước do ông T đã có giấy uỷ quyền toàn phần của ông B, bà V cho ông T. Sự việc này đều được hai bên đương sự thừa nhận nên là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn T liên quan đến thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; hợp đồng không ghi ngày tháng năm nhưng theo sự thừa nhận của các bên hợp đồng này được lập ngày 09/5/2023. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị V và ông Nguyễn Văn T liên đới trả cho ông P số tiền cọc là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Với lý do phần đất mà các bên thoả thuận đặt cọc bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác dù thời hạn hợp đồng đặt cọc chưa hết. Bị đơn ông T đồng ý yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn, đồng ý đứng ra trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bị đơn ông B, bà V đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc phải liên đới với ông T thanh toán số tiền cọc 1.650.000.000 đồng vì ông bà không được nhận số tiền này.

[3.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông P và ông T vào ngày 09/5/2023:

Ông Nguyễn Văn T cam kết chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh P thửa đất 475, 29 tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại xã X, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình

Dương. Giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng. Ông P đã đặt cọc tổng số tiền 1.650.000.000 đồng. Theo sự thừa nhận của ông P, ông T, ông P1 thì số tiền cọc này bao gồm 1.450.000.000 đồng tiền cọc ngày 06/01/2023 cộng với số tiền 200.000.000 đồng ông P giao thêm cho ông T, hợp đồng này sẽ thay thế cho hợp đồng ngày 06/01/2023 vì ông T đã có uỷ quyền toàn quyền từ ông B, bà V liên quan đến phần đất hai bên thoả thuận chuyển nhượng. Đây là sự thừa nhận của các bên nên không cần phải chứng minh. Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/3/2023, ông B cùng vợ là bà V ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 45, trong đó ông T có quyền đặt cọc, chuyển nhượng, … Như vậy, ngày 09/5/2023, ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 45 là đúng quy định tại Điều 168 Luật Đất đai. Đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 45, ông T ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm Điều 168 Luật Đất đai. Hợp đồng bị vô hiệu một phần theo Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự. Hình thức của hợp đồng bằng văn bản phù hợp với quy định pháp luật. Thời hạn để các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 5/9/2023. Tuy nhiên, ngày 31/5/2023, ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất thửa 29 cho người khác và họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thời hạn của hợp đồng đã hết, quyền sử dụng đất đã đứng tên người khác, các đương sự thống nhất về việc huỷ hợp đồng đặt cọc này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn liên đới thanh toán số tiền cọc 1.650.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên hợp đồng bị vô hiệu một phần và các đương sự thống nhất về việc huỷ bỏ hợp đồng. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng và hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 427, 131 Bộ luật Dân sự: hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn ông T đồng ý đã nhận và đồng ý trả số tiền cọc này cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Riêng bị đơn ông B, bà V không đồng ý liên đới trả tiền cọc với lý do không nhận được tiền cọc. Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự và các hợp đồng đặt cọc đã ký kết các ngày 20/6/2022, 06/01/2023, có căn cứ xác định tại thời điểm 06/01/2023, ông B, bà V đã tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc và xác định số tiền cọc là 1.450.000.000 đồng, hợp đồng này cũng ghi nhận về việc thay thế hợp đồng cũ giữa ông P1 và ông T ngày 20/6/2022, bản tự khai của ông B cũng thừa nhận trong số tiền chuyển nhượng hai thửa 29, 475 là 7.200.000.000 đồng, ông bà đồng ý cho ông T số tiền 2.200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu đưa lại 5.000.000.000 đồng nên về bản chất ông B và bà V đã biết về số tiền đặt cọc 1.450.000.000 đồng, việc ông T nhận số tiền này đã được sự đồng ý của ông bà nên ông bà phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.450.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông T nhận cọc của nguyên đơn ngày 09/5/2023 là do bản thân ông T tự thoả thuận với nguyên đơn, không thông qua ý kiến của ông B, bà V nên không có căn cứ buộc ông B, bà V liên đới thanh toán số tiền này. Ý kiến của đại diện bị đơn ông B về việc bị đơn ông B có tham gia ký hợp đồng đặt cọc nhưng là do bị ông T, ông P1 đưa thông tin không trung thực, không nhận và không biết về số tiền cọc, ông P1

không trực tiếp chuyển số tiền cọc nào cho ông B, bà V, việc ông T nhận tiền từ ông P thì phải tự chịu trách nhiệm với ông P là không phù hợp như đã phân tích ở trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023. Như đã nêu ở trên, hợp đồng ngày 26/2/2022 và hợp đồng ngày 06/01/2023 ông P1 chỉ đại diện cho ông P tham gia ký kết, tiền cọc là của ông P. Thời hạn của hai hợp đồng đã hết và đã bị thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 nên việc ông P1 yêu cầu huỷ 02 hợp đồng này là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Chi phí đo đạc, thẩm định là 3.691.155 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi mốt ngàn một trăm năm mươi lăm đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu và nộp các chí tố tụng này để trả lại cho nguyên đơn.

[6] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc huỷ hợp đồng đặt cọc được chấp nhận, chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Riêng bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 244, 246, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ vào 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 ông Nguyễn Thanh P đối với ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/5/2023 giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn T.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh P về buộc ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V liên đới thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thanh P1 đối với ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V về việc ”tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2022 giữa ông Nguyễn Thanh P1 với ông Nguyễn Văn T.

Huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023 giữa ông Nguyễn Thanh P1 với ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thanh P1 đối với ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V về việc yêu cầu trả số tiền cọc và phạt cọc, tổng số tiền là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng).

4. Chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V phải liên đới nộp 3.691.155 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi mốt ngàn một trăm năm mươi lăm đồng) để hoàn trả ông Nguyễn Thanh P.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 62.400.000 đồng (sáu mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009425 ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh P1 số tiền 28.350.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu

số 0002690 ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương

6. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/9/2024).

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a, 7b và 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 Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Ngọc Tuyền