

**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: 32/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
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 Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1958; nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1987, nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 4 năm 2022), có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Xuân K, sinh năm 1987; nơi cư trú: tổ C, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969, nơi cư trú: 194A L3 T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, địa

chỉ liên hệ: 20a, P, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 6 năm 2022), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1987, nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, nơi cư trú: ấp G, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966, nơi cư trú: ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

4. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1968, nơi cư trú: ấp Ô, xã C, 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 18 tháng 4 năm 2022, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Xuân K không quen biết nhau. Bà N có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên qua người giới thiệu thì có biết ông K có đất để chuyển nhượng.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà Hoàng Thị N thỏa thuận với ông Nguyễn Xuân K về việc nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 198m² (trong đó, đất ONT là 120m²) thuộc thửa đất số 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên lập hợp đồng đặt cọc. Thỏa thuận phương thức thanh toán là bằng tiền mặt. Việc thanh toán được thực hiện hai lần, cụ thể: lần 1, ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà N thanh toán cho ông K số tiền là 200.000.000 đồng; lần 2, ngày 16 tháng 4 năm 2022, khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền tại phòng công chứng thì bà N thanh toán cho ông K số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ khác. Chữ ký tên và dấu lăn tay tại hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 là của bà N. Bà N đã thanh toán cho ông K số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 16 tháng 3 năm 2022.

Khi thỏa thuận đặt cọc, ông K cho bà N xem trang phía trong của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông K cho bà N biết thửa đất chuyển nhượng được cấp cho bà Nguyễn Thị M. Tại thời điểm bà N và ông K thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất số 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương được ông K đặt cọc với bà M. Tuy nhiên, vì làm ăn và qua quen biết, giới thiệu nên bà N đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc.

Sau khi đặt cọc cho ông K, bà N thỏa thuận với bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị T về việc cùng nhau góp tiền để mua phần đất mà bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông K. Đối với tiền đặt cọc, bà N, bà A và bà T thỏa thuận như sau: trong 200.000.000 đồng bà N thanh toán cho ông K thì có phần của bà N là 66.000.000 đồng, phần của bà T là 66.000.000 đồng và phần của bà A là 68.000.000 đồng. Bà A đã giao cho bà N số tiền 68.000.000 đồng, bà T thống nhất khi các bên công chứng bà T sẽ giao cùng với số tiền phần bà T nhận chuyển nhượng.

Thực hiện nội dung tại hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà N đã thanh toán cho ông K số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 16 tháng 3 năm 2022. Tuy nhiên, đến ngày 16 tháng 4 năm 2022, ông K không trích lục bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản theo nội dung đã thỏa thuận.

Bà N ủy quyền cho bà A liên hệ với ông K để giải quyết nhưng ông K không nghe điện thoại và không trả lời thỏa đáng. Nhận thấy, ông K không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 là vô hiệu, yêu cầu ông K thanh toán cho bà N số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 16 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Xuân K và bà Hoàng Thị N thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất thuộc thửa đất 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận những nội dung như sau:

- Ngày 16 tháng 3 năm 2022: bà Ng đặt cọc cho ông K số tiền là 200.000.000 đồng.

- Ngày 16 tháng 4 năm 2022: hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền tại phòng công chứng thì bà N phải thanh toán số tiền còn lại 2.300.000.000 đồng cho ông K.

Khi thỏa thuận đặt cọc, ông K cho bà N xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông K cho bà N biết thửa đất chuyển nhượng được cấp cho bà Nguyễn Thị M. Ông K đã đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M. Bà N vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, ông K điện thoại để liên lạc với bà N để nhắc bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng bà N xác định không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, căn cứ vào điểm 2.4 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 có nội dung: “Nếu bên B

không đúng thỏa thuận, không đúng hẹn, đúng ngày giờ thanh toán sẽ mất số tiền đã đầu tư vào lô đất nêu trên” và căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt thuộc về bên nhận đặt cọc*”.

Do đó, ngày 16 tháng 4 năm 2022, bà N không thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc theo nội dung đã thỏa thuận nên bà N mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Vì vậy, ông Nguyễn Xuân K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N. Ông K yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022. Ông K xác định bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T không liên quan đến việc đặt cọc giữa ông K và bà N.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T trình bày: thống nhất với ý kiến trình bày của bà N về việc góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ông K chuyển nhượng cho bà N, về số tiền thỏa thuận góp giữa bà N, bà T và bà A. Thống nhất ý kiến của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 và yêu cầu ông K thanh toán số tiền đã nhận cọc cho bà N là 200.000.000 đồng. Bà A, bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M và bà Hoàng Thị N, ông Nguyễn Xuân K không có quan hệ quen biết. Khoảng đầu năm 2022, bà M có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông K liên lạc và hỏi nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất. Ngày 15 tháng 3 năm 2022, ông K đặt cọc cho bà M để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 187,7m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với phần đất có số vào sổ cấp GCN: CS03199 do Sở T cấp ngày 28 tháng 5 năm 2019 cho ông Phạm Văn T (ông T là chồng bà M). Bà M và ông K ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 187,7m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Ngoài ra, bà M và ông K còn thỏa thuận về việc bà M sẽ chịu phí công chứng, trích lục bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản ... còn ông K thì chịu các loại thuế, phí còn lại. Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền cụ thể như sau:

- Lần 1: ngày 15 tháng 3 năm 2022, ông K thanh toán cho bà M số tiền là 20.000.000 đồng.

- Lần 2: ngày 16 tháng 3 năm 2022, ông K thanh toán cho bà M số tiền là 100.000.000 đồng.

- Lần 3: ngày 15 tháng 4 năm 2022, ông K thanh toán số tiền còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà M đã nhận của ông K số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng.

Đến ngày 15 tháng 4 năm 2022, bà M liên lạc với ông K để đến văn phòng công chứng thực hiện thủ tục theo quy định thì ông K có nói không chuẩn bị số tiền còn lại để thanh toán cho bà M được. Theo thỏa thuận đặt cọc, khi ông K không thực hiện đúng nội dung tại hợp đồng đặt cọc thì đương nhiên bị mất số tiền đã đặt cọc. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà M không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại quá trình tố tụng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T thống nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Văn T vắng mặt, có đơn xin 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại các Điều 35, 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: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự cùng xác định, phân đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị M. Ông Nguyễn Xuân K không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất mà ông Nguyễn Xuân K và bà Hoàng Thị N thỏa thuận đặt cọc. Do đó, giao dịch của các bên đã vô hiệu từ thời điểm xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị, hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Hoàng Thị N khởi kiện ông Nguyễn Xuân K tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Nguyễn Xuân K có nơi cư trú tại tổ C, khu phố Đ, 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.

[1.3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M và ông T theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Ngày 15 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Xuân K và bà Nguyễn Thị M thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau phần đất có diện tích 187,7m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với phần đất có số vào sổ cấp GCN: CS03199 do Sở T cấp ngày 28 tháng 5 năm 2019 cho ông Phạm Văn T (ông T là chồng bà Nguyễn Thị M) với giá 2.400.000.000 đồng. Ngày 15 tháng 3 năm 2022, ông K đặt cọc cho bà M số tiền 20.000.000 đồng và ngày 16 tháng 3 năm 2022, ông K tiếp tục đặt cọc cho bà M số tiền 100.000.000 đồng. Ông K đã giao cho bà M tổng số tiền 120.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 15 tháng 4 năm 2022 ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà Hoàng Thị N thỏa thuận với ông Nguyễn Xuân K về việc nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 198m² (trong đó, đất ONT là 120m²) thuộc thửa đất số 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá là 2.500.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên lập hợp đồng đặt cọc. Thỏa thuận phương thức thanh toán là bằng tiền mặt. Việc thanh toán được thực hiện hai lần, cụ thể: lần 1, ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà N thanh toán cho ông K số tiền là 200.000.000 đồng; lần 2, ngày 16 tháng 4 năm 2022, khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền tại phòng công chứng thì bà N thanh toán cho ông K số tiền còn lại là 2.300.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ khác. Chữ ký tên và dấu lấn tay tại hợp đồng đặt cọc mua bán lô đất ngày 16 tháng 3 năm 2022 là của bà N. Bà N đã thanh toán cho ông K số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 16 tháng 3 năm 2022.

[2.3] Phần đất ông K thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà N theo hợp đồng là 198m² (trong đó, đất ONT là 120m²), thực tế có diện tích 187,7m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với phần đất có số vào sổ cấp GCN: CS03199 do Sở T cấp ngày 28 tháng 5 năm 2019 cho ông Phạm Văn T. Khi thỏa thuận đặt cọc với ông K, bà N biết quyền sử dụng đất của ông T, bà M nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc. Phần đất ông K thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà N hiện nay vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T. 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.

[2.4] Có căn cứ xác định, ngày 15 tháng 3 năm 2022 và ngày 16 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Xuân K đặt cọc cho bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 120.000.000 đồng để đảm bảo việc bà M chuyển nhượng cho ông K phần đất có diện tích 187,7m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi đặt cọc cho bà M, ông K nhận đặt cọc của bà N số tiền

200.000.000 đồng để cam kết chuyển nhượng cho bà N cùng phần đất có diện tích nêu trên. Thời điểm ông K, bà N thỏa thuận đặt cọc và tại thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau. Có cơ sở xác định, tại thời điểm nhận đặt cọc ông K không phải là chủ sử dụng đất, không được ủy quyền để tiến hành giao dịch đối với phần đất có diện tích 198m² (trong đó, đất ONT là 120m²) (thực tế có diện tích 187,7m²) thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông K 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 vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5] 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, bà N yêu cầu ông K hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà N, ông K đều biết phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc ông K không phải là chủ sử dụng hợp pháp, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên không phải bồi thường. Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

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

[4] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Xuân K phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N 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 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 92, 147; 157, 165, các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N với bị đơn ông Nguyễn Xuân K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng nhận cọc mua bán lô đất đề ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa ông Nguyễn Xuân K và bà Hoàng Thị N đối với phần đất có diện tích 198m² thuộc thửa 506 tờ bản đồ số 7 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Xuân K phải trả cho bà Hoàng Thị N số tiền 200.000.000 (hai 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. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân K phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 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 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

