

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày: 23/6/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Vương Văn Bi;

2. Ông Võ Phi Anh Toàn.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Linh – Kiểm sát viên.*

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2020/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tổng Thị Khánh N, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà B50A, Khu phố 5, phường L, thành phố H, tỉnh Đ; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện U, tỉnh B; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1967, địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện U, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2019 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Bà Tổng Thị Khánh N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 là chủ sử dụng khu đất 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, số vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016.

Ngày 07/6/2019, bà N và Bà Nguyễn Thị N1 ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Cùng ngày 07/6/2019 bà N đã giao tiền đặt cọc cho Bà Nguyễn Thị N1 200.000.000 đồng. Khi nhận tiền bà N1 có ký biên nhận, bà N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, số vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 của bà N1 để làm tin. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N1 không thực hiện. Bà N đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà N1 cố tình né tránh nên bà N khởi kiện yêu cầu bà N1 phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng. Bà N đồng ý trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, số vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 cho bà N1.

Tại bản tự khai ngày 17/02/2020, biên bản đối chất, các lần hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N1 thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2019 và biên nhận ngày 07/6/2019 là do chính bà N1 ký. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2019 giữa Bà Tống Thị Khánh N với bà N1 là hợp đồng giả tạo để làm tin cho việc vay nợ giữa bà N1 với bà N. Cụ thể, bà N1 vay của bà N hai lần tiền:

Ngày 20/4/2019 bà N1 vay của bà N số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) nhưng bà N yêu cầu ghi số tiền vay là 60.000.000 đồng. Khi vay bà N không lập hợp đồng vay mà chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1, bà N chỉ giao cho bà N1 số tiền 22.500.000 đồng vì trừ tiền dịch vụ hết 7.500.000 đồng. Lần thứ hai vào ngày 20/6/2019 bà N1 tiếp tục vay của bà N số tiền 30.000.000 đồng. Khi vay không làm giấy tờ vay và bà N cũng chỉ đưa cho bà N1 số tiền 22.500.000 đồng. Cùng ngày, bà N1 trả tiền lãi cho khoản vay ngày 20/4/2019 là 7.500.000 đồng nên số tiền thực nhận từ bà N chỉ còn 15.000.000 đồng. Khi vay tiền và trả lãi cho bà N, ông Đoàn Thanh L (chồng bà N1) không biết, vì kẹt tiền nên bà N1 lén chồng vay tiền bà N, bà N cũng cho rằng việc lập giấy đặt cọc chuyển nhượng đất cũng chỉ là hình thức để ràng buộc bà N1 trả nợ nên bà N dù biết nhà đất của vợ chồng bà N1 nhưng cũng không yêu cầu có mặt ông L và không yêu cầu ông L phải ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Quá trình tố tụng, bà N1 cũng yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2019 do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà N1 và bà N nhưng bà N1 chỉ chấp nhận trả lại bà N 45.000.000đ tiền gốc, còn tiền lãi đã trả cho bà N 15.000.000đ do không có chứng cứ chứng minh nên bà N1 không yêu cầu giải quyết trừ vào vốn gốc.

Bà N1 chỉ đồng ý trả lại cho bà N số tiền vay là 45.000.000 đồng. Bà N1 giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu bà N trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, số vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 đứng tên Đoàn Thanh L và Nguyễn Thị N1.

Tại bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 26/5/2020 và đơn yêu cầu độc lập ngày 12/5/2020, ông Đoàn Thanh L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khai:

Ông L và Bà Nguyễn Thị N1 là vợ chồng đang sống chung, khu đất 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà N1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Việc bà N thỏa thuận cho bà N1 vay tiền 60.000.000đ hay bà N và bà N1 thỏa thuận chuyển nhượng đất nói trên vào ngày 07/6/2019, không hỏi ý kiến ông L, ông L hoàn toàn không biết việc bà N1 đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà N với giá 500.000.000đ. Ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/6/2019 giữa Bà Tống Thị Khánh N và Bà Nguyễn Thị N vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc Bà Tống Thị Khánh N phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, sổ vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 đứng tên Bà Nguyễn Thị N và ông Đoàn Thanh L.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sơ thẩm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật của người tiến hành tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền tranh tụng của mình tại phiên tòa. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Giao dịch đặt cọc giữa bà N1 và bà N là vô hiệu, do tài sản chuyển nhượng không phải thuộc quyền sử dụng riêng của bà N1 mà là tài sản chung của vợ chồng bà N1, ông L nhưng ông L không tham gia, không biết giao dịch chuyển nhượng. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bà N1 phải trả lại cho bà N số tiền 200.000.000 đồng. Về yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu bà N trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, sổ vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 cho bà N1 và ông L đề nghị HĐXX giải quyết theo pháp luật quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn Nguyễn Thị N1 có nơi cư trú tại xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên và các đương sự đang tranh chấp hợp đồng dân sự về đặc cọc để chuyển nhượng nhà – đất tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, do vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2019 lập giữa Bà Nguyễn Thị N1 và Bà Tống Thị Khánh N có nội dung: Bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, sổ vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 với tổng số tiền là

500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); bà N đặt cọc cho bà N1 200.000.000đ và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên thỏa thuận thời hạn 60 ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức Công chứng và giao đủ tiền chuyển nhượng còn lại.

[3]. Trong quá trình tố tụng và hòa giải các đương sự đều thống nhất quyền sử dụng đất 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà N1. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà N, bà N1 thì ông L không biết, ông L cũng không nhận tiền từ bà N. Ông L cũng không phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà N1 trả lại tiền cọc đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm thì bà N và bà N1 đều thừa nhận từ khi thỏa thuận giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ đất đến khi xác lập hợp đồng đặt cọc, giao nhận tiền cọc, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có sự tham gia hay ý kiến đồng ý bằng văn bản của ông Đoàn Thanh L là chồng của bà N1. Quá trình tố tụng ông L cũng xác định bà N1 không trao đổi, bàn bạc, hỏi ý kiến ông L về việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà N1 cho bà N nên ông L không biết giao dịch đặt cọc ngày 07/6/2019 giữa bà N và bà N1 do đó ông Lyêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu và yêu cầu bà N phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Như vậy, bà N có một phần lỗi là không kiểm tra kỹ thông tin về chủ sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 677,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ 05 tại xã Tân Mỹ của riêng bà N1 hay tài sản chung của vợ chồng bà N1, ông L nhưng vẫn chấp nhận chuyển nhượng với giá 500.000.000đ và đặt cọc cho bà N1 200.000.000đ. Bà N1 có một phần lỗi là biết rất rõ nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân là không thể chuyển nhượng cho người khác nếu không được sự đồng ý của chồng là ông L nhưng vẫn chấp nhận chuyển nhượng và nhận tiền cọc từ bà N. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không thể thực hiện được; hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà N1 do vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong trường hợp này, cả bà N và N1 đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không phải bồi thường thiệt hại.

Bà N tự nguyện rút lại một phần yêu cầu bà N1 hải bồi thường khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng nên HĐXX sẽ đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà N.

[6] Bà N1 cho rằng hợp đồng đặt cọc là giả tạo của các hợp đồng vay như trên nhưng bà N1 không xuất trình được các chứng cứ để chứng minh là có vay tiền của bà N, các chứng cứ bà N1 xuất trình tại phiên tòa không được bà N thừa nhận có cho bà N1 vay tiền nên chứng cứ bà N1 đưa ra không có giá trị chứng minh nên không có căn cứ xem xét.

[7] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh L là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[8]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 phải nộp án phí không có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc đã nhận. Bà Tổng Thị Khánh N phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 147, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 123, 131, 305, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Tổng Thị Khánh N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị N1 trả lại số tiền phạt cọc là 200.000.000<sup>d</sup> (Hai trăm triệu đồng).

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Tổng Thị Khánh N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị N1 trả lại số tiền cọc là 200.000.000<sup>d</sup> (Hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Nguyễn Thị N1 và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/6/2011 giữa Bà Nguyễn Thị N1 và Bà Tổng Thị Khánh N bị vô hiệu.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm thanh toán cho Bà Tổng Thị Khánh N số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

4. Buộc Bà Tổng Thị Khánh N phải trả lại cho Bà Nguyễn Thị N1 và ông Đoàn Thanh L 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 657882, số vào sổ CS00830 ngày 03/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2016 mang tên chủ sử dụng đất là ông Đoàn Thanh L và Bà Nguyễn Thị N1.

Kể từ ngày Bà Tổng Thị Khánh N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Bà Nguyễn Thị N1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, bà N1 còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0030990, ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

Bà Tổng Thị Khánh N phải nộp án phí dân sự 600.000<sup>d</sup> (Sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền do Bà Tổng Thị Khánh N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số AA/2016/0030725, ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

Ông Nguyễn Thanh L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0030989, ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền 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 công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Nguyễn Mạnh Hùng**



