

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 57/2022/DS-ST.

Ngày 29-7-2022.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Văn Hùng

2/ Ông Nguyễn Xuân Tươi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T2hường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1981, địa chỉ: 8/11 DĐT, tổ 3, ấp XM, xã ANT, huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh;

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh Q, sinh năm: 1985, địa chỉ: Khu phố TL, phường LH, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt);

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

1. Ông Ngô Văn T2, sinh năm: 1967, địa chỉ: Ấp Phú Trung, xã Tân Phú, huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị R, sinh năm: 1966; địa chỉ: Khu phố Lộc Thành, phường LH, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (có đơn xin vắng mặt);

3. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm: 1968; địa chỉ: Khu phố LK, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (có mặt);

4. Bà Phan Thị S, sinh năm: 1984; địa chỉ: 8/11 DĐT, tổ 3, ấp XM, xã ANT, huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh, (có mặt);

5. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm: 1972; địa chỉ: Khu phố LT, phường LH, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt);

- Người được uỷ quyền của ông T, bà S: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm: 1956; địa chỉ: Tổ 15, khu phố TL, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản uỷ quyền ngày 28-4-2021), (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện của nguyên đơn ông Phạm Thanh Đ trình bày:

Vào đầu tháng 8 năm 2019 qua môi giới của ông Huỳnh Văn P, thì bà Phan Thị A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh Q, ông Ngô Văn T2 và bà Huỳnh Thị R thửa đất 613, tờ bản đồ 07, diện tích 740m², tọa lạc tại khu phố LK, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với giá 1.050.000.000 đồng. Ông Q cho rằng đất này là của ông và vợ chồng ông T2, bà R hùn mua đã làm thủ tục sang tên cho ông T2, bà R đứng tên giấy đất xong, nhưng chưa được nhận giấy đất. Ngày 03-8-2019 bà A cùng vợ chồng con gái là bà Phan Thị S, ông Nguyễn Tấn T, ông P đến nhà ông Q để làm hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho ông Q, do bà A, không đem giấy tờ, nên lấy giấy chứng minh nhân dân của ông T để làm hợp đồng đặt cọc, có ông P là người làm chứng. Ông Q có hứa khoảng 01 tháng sẽ nhận được giấy đất do ông T2 bà R chuyển quyền cho ông thì ông sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Hai bên thống nhất ký hợp đồng xong sẽ thanh toán số tiền 01 tỷ đồng còn lại, nhưng giữ lại 10.000.000 đồng đến khi có giấy đất mới giao hết.

Ông T là người ký hợp đồng đặt cọc dùm cho bà A, giữa ông T và bà A không tranh chấp số tiền cọc 50.000.000 đồng. Do ông T đứng tên hợp đồng nên ông T khởi kiện. Sau một tháng bà A gọi cho ông Q thì ông Q nói đã giao cho ông T2, bà R, nên bà A có đến gặp ông T2, bà R thì ông T2 bà R nói không biết việc mua bán đất, giao tiền cho Quốc thì tìm Quốc, nên ông T khởi kiện.

Nay ông yêu cầu anh Trần Thanh Q phải trả cho ông T tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Tại bản tự khai ngày 25-6-2021 bị đơn ông Trần Thanh Q trình bày:*

Ông là em họ của bà R, ông T2. Bà R, ông T2 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 740m², thửa 613, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố LK, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đang chờ ra sổ hồng. Qua sự môi giới của ông P, nên bà A đến xem và đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất trên, hai bên thống nhất giá 1.050.000.000 đồng. Vào ngày 03-8-2019 bà A cùng vợ chồng ông T và ông P đến nhà ông hỏi mua và làm hợp đồng đặt cọc, ông có gọi cho ông T2, bà R nhờ ông nhận cọc thay, nên ông nhận cọc 50.000.000 đồng và đã đưa cho ông T2 bà R xong, sau đó ông có dẫn bà A đến nhà bà R, ông T2 thì thống nhất khoảng 01

tháng có sổ hồng thì hẹn ra công chứng. Khi có sổ hồng bà R ông T2 có yêu cầu bà A đi công chứng, nhưng bà A nói mua đất giá cao còn dính vô quy hoạch nên không đi công chứng, sau đó ông T2, bà R đã bán miếng đất đó cho người khác. Nay ông không đồng ý trả cọc theo yêu cầu của ông T. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị A trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh Đ là đại diện theo uỷ quyền của con gái và con rể bà là Phan Thị S và Nguyễn Tấn T. Bà yêu cầu ông Q phải trả lại cho ông T số tiền 50.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị R trình bày:* Bà và ông Q, ông T không có quan hệ họ hàng gì, do bà có nhu cầu chuyển nhượng đất nên có nhờ ông Q môi giới bán thửa đất 613, tờ bản đồ số 7, tại khu phố LK, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, do vợ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 03-8-2019 vợ chồng bà đi khám bệnh thì anh Quốc có gọi điện nói bà A đến đặt cọc 50.000.000 đồng để mua đất giá 1.050.000.000 đồng, nên bà nhờ anh Quốc nhận cọc dùm thì anh Quốc viết hợp đồng đặt cọc và hai bên ký tên, đến chiều cùng ngày anh Quốc đem tiền và giấy đặt cọc đưa cho bà, bà đưa lại cho anh Quốc 25.000.000 đồng tiền hoa hồng môi giới. Anh Quốc nói hai bên thoả thuận 20 ngày sau ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao hết số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc gốc bà giữ đã bị thất lạc chưa tìm được. Đến hẹn bà và anh Quốc không liên lạc được với bà A. Sau 01 tháng là ngày 03-9-2019 bà A đến nhà bà nói không muốn mua đất đó nữa và xin nhận lại tiền cọc, nhưng bà không đồng ý. Nay ông T kiện ông Q đòi tiền cọc bà không đồng ý trả, do hợp đồng có ghi, nếu không mua đất thì mất cọc. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T2 trình bày:* Ông là chồng cả bà R, vợ chồng ông có nhờ ông Q môi giới chuyển nhượng đất thửa 613, tờ bản đồ số 07, đất tại GL, Trảng Bàng cho bà A. Nay ông T đòi lại tiền cọc và huỷ hợp đồng đặt cọc, thì ông không đồng ý trả cọc, ông đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị S trình bày:* Bà là vợ ông T, là con của bà A, bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P trình bày:* Ông và ông Q, ông T chỉ quen biết nhau chứ không họ hàng gì cả. Vào thời gian nào không nhớ, ông Q có nhờ chỉ bán đất tại LK, GL, Trảng Bàng, sau đó bà A hỏi mua đất thì ông môi giới cho hai bên gặp nhau xem đất xong, hai bên thoả thuận giá 1.050.000.000 đồng, còn thửa nào, diện tích bao nhiêu thì ông không nhớ, sau đó bà A yêu cầu ông đi xem đất và đặt cọc nên ông đi cùng bà A và vợ chồng con gái bà A là bà S và anh Tài đến nhà ông Q để đặt cọc mua đất là 50.000.000 đồng, giấy đặt cọc do ông Q lấy mẫu có sẵn và ghi thông tin luôn, còn việc ai ký tên hợp đồng thì ông không biết, ông cũng không biết hai bên hẹn ngày nào đi công chứng luôn, do ông ra ngoài nên không biết, ông không biết ai vi phạm hợp đồng trong việc này.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt nên đề nghị xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần Thanh Q. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2019 giữa ông T với ông Q là vô hiệu. Đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R có đơn xin vắng mặt; ông Q, ông T2, ông P đã triệu tập lần thứ 2 vẫn vắng mặt, nên xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Vào ngày 03-8-2019, ông T và ông Q ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận ông Q chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất phần đất thửa 613, tờ bản đồ số 07, diện tích 740m², tọa lạc tại khu phố LK, phường GL, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Ông T đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A cho rằng ông Q không chịu ra công chứng ký hợp đồng. Ông Q, bà R, ông T2 cho rằng bà A không ra công chứng và yêu cầu nhận lại tiền cọc, do mua đất giá quá cao, không mua nữa nên xảy ra tranh chấp.

[2.2] Về thực hiện giao kết: Ông Q đã nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được thực hiện, nguyên nhân theo ông T, bà A là do ông Q, ông T2, bà R không chịu ra công chứng ký hợp đồng; theo ông Q, bà R là do bà A không tiếp tục chuyển nhượng, nên không chịu ra công chứng mà có yêu cầu xin lại cọc. Tuy nhiên các bên không ai có chứng cứ gì để chứng minh cho

yêu cầu của mình. Sau khi lấy lời khai, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất thì các đương sự vắng mặt, nên không thực hiện được. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-8-2019 thể hiện: Ông Q không đứng tên quyền sử dụng đất, mà trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 613, diện tích 740m² với ông T, giấy đất là do ông T2, bà R đứng tên và giữa ông T và ông T2, bà R không có bất cứ thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó giao dịch dân sự có đối tượng không thể thực hiện tại thời điểm giao kết nên bị vô hiệu, thì sẽ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.3] Từ những căn cứ trên xét thấy ông Q và ông T đều có lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó cần tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của ông T với ông Q lập ngày 03-8-2019 là vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu nên cần trả lại cho nhau những gì đã nhận, nên buộc ông Q trả lại ông T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Theo quy định tại các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền thực hiện nghĩa vụ là 50.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Tấn T đối với ông Trần Thanh Q.

- Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Thanh Q và ông Nguyễn Tấn T lập ngày 03-8-2019 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Thanh Q phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn T số tiền cọc là 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh Q phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đối với hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn T 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014954 ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

3. Về quyền kháng cáo:

- Bà A, bà S có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- Đương sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS tx. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị An