

**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: 28/2022/DS-ST
Ngày 26-5-2022.
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:

Ông Trần Văn Hùng

Ông Cao Hoài Hiêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Huy Phong - 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 Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 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 110/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc M, sinh năm: 1953; địa chỉ: Khu phố BN 1, phường GB, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Ngọc N, sinh năm: 1978, (có mặt);

Anh Trần Văn S, sinh năm: 1969, (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố BN 2, phường GB, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Ngọc M trình bày:

Vào ngày 20-12-2019 vợ chồng chị Nguyễn Ngọc N anh Trần Văn S có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích ngang 07m, dài 100m, tại ấp TL, xã HT,

huyện GD, Tây Ninh với giá 168.000.000 đồng. Do đất này của cha mẹ chị N chết để lại chưa sang tên, nên hai bên làm giấy tay thoả thuận là ông đưa cọc trước cho vợ chồng chị N anh S số tiền 60.000.000 đồng, hẹn đến tháng 3 năm 2020 chị N chuyển quyền sử dụng đất xong thì sẽ sang tên lại cho ông, ông sẽ trả hết số tiền còn lại. Đến ngày 06-01-2020 chị N đến lấy thêm số tiền 5.000.000 đồng, ngày 02-02-2020 chị N đến lấy thêm số tiền 5.000.000 đồng, là 10.000.000 đồng để làm giấy tờ đất, tổng cộng ông đưa 70.000.000 đồng. Tháng 7-2020 vợ chồng chị N anh S đến kêu ông đưa thêm tiền thì ông không đưa, ông yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất cho ông, thì nói chưa làm giấy xong, nên ông có yêu cầu chị N anh S bán đất cho người khác trả tiền lại cho ông thì chị N anh S đồng ý. Đến tháng 6-2021 anh S có đến trả cho ông 20.000.000 đồng, còn lại hẹn từ từ trả lại cho ông, sau đó ông nghe tin bán đất xây nhà nên ông đến đòi nhiều lần thì chị N có hẹn trả mà không trả nên ông khởi kiện.

Nay ông yêu cầu chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S phải trả cho ông tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất theo quy định của Nhà nước từ ngày 20-12-2019 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Số tiền này là tiền riêng của ông chứ không phải tiền của hai vợ chồng ông. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn chị Nguyễn Ngọc N trình bày:*

Vào tháng 12 năm 2019 vợ chồng chị và ông M có thoả thuận là vợ chồng chị chuyển nhượng cho ông M phần đất diện tích ngang 07m, dài 78m, tại ấp TL, xã HT, huyện GD, Tây Ninh với giá 168.000.000 đồng, nên ngày 20-12-2019 hai bên có làm giấy tay thoả thuận mua bán đất và đặt cọc. Do đất này của cha mẹ chị chết để lại chưa sang tên, nên hai bên làm giấy tay thoả thuận là ông M đưa cọc trước cho vợ chồng chị số tiền 60.000.000 đồng, hẹn tháng 3 năm 2020 chị làm giấy tờ xong ra giấy đỏ đất thì chuyển quyền sang tên lại cho ông M, ông M sẽ trả hết số tiền còn lại cho vợ chồng chị. Sau đó ngày 06-01-2020 chị đến lấy thêm 5.000.000 đồng, ngày 02-02-2020 chị đến lấy thêm 5.000.000 đồng, là 10.000.000 đồng để làm giấy tờ đất, tổng cộng ông M đưa cho chị là 70.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng chị đến kêu ông M đưa thêm tiền để làm giấy đất cho chị đứng tên, thì ông M không đưa và nói không mua đất của chị nữa, kêu chị bán đất trả lại cọc cho ông, chị không đồng ý và cũng không nói gì, từ đó ông M nhiều lần đến nhà hỏi thúc chị bán đất để trả tiền lại cho ông. Đến đầu năm 2021 chị làm giấy đất xong, tháng 3 năm 2021 chị chuyển nhượng đất cho người khác giá 280.000.000 đồng, anh S lấy 20.000.000 đồng trả cho ông M, chị tính trả dần số tiền còn lại, do cậu cháu ở chòm xóm, nhưng ông M hăm dọa và chòm xóm nói nếu cọc mua đất mà không mua thì mất cọc, nên chị không trả số tiền cọc còn lại cho ông M. Nay chị không đồng ý theo yêu cầu của ông M, còn tiền lãi thì chị không có vay tiền nên không đồng ý trả lãi. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn anh Trần Văn S trình bày:* Anh thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chị N vợ anh, anh không có ý kiến gì khác.

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.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 161, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc M “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với chị Nguyễn Ngọc N, anh Trần Văn S. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 20-12-2019 giữa ông Võ Ngọc M đối với chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S là vô hiệu. Xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc chị N và anh S có nghĩa vụ trả lại cho ông M tiền cọc là 50.000.000 đồng và trả lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về tố tụng:* Ông M tranh chấp hợp đồng đặt cọc với chị N, anh S, do bị đơn có địa chỉ tại Khu phố BN 2, phường GB, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, nên Tòa án thị xã Trảng Bàng thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do bà Nguyễn Thị H là vợ ông M có bản tự khai xác nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là tiền riêng của ông M, do ông M toàn quyền quyết định và bà xin vắng mặt, nên không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là phù hợp với quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Ngày 20-12-2019 chị N, anh S có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích ngang 07m, dài 100m, tại ấp TL, xã HT, huyện GD, Tây Ninh với giá 168.000.000 đồng. Do đất này của cha mẹ chị N chết để lại chưa chuyển quyền cho chị, nên hai bên làm giấy tay thỏa thuận ông M đưa cọc trước cho chị N anh S số tiền 60.000.000 đồng, hẹn đến tháng 3 năm 2020 chị N chuyển quyền sử dụng đất xong thì sẽ sang tên lại cho ông M và sẽ trả hết số tiền còn lại. Sau đó chị N lấy thêm 02 lần là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 70.000.000 đồng, chị N anh S đến lấy thêm tiền ông M không đưa và yêu cầu trả tiền cọc lại, thì chị N anh S chuyển nhượng đất cho người khác, có trả cho ông M 20.000.000 đồng, còn lại không trả nên xảy ra tranh chấp.

Xét thấy, chị N và anh S chưa được đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp, không đủ điều kiện để chuyển nhượng, nhưng ngày 20-12-2019 chị N, anh S lập giấy thỏa thuận sang nhượng đất cho ông M và nhận cọc là 60.000.000 đồng, trong khi giấy đất này do cha mẹ của chị N đứng tên là vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ông M biết chị N, anh S chưa đứng tên giấy đất, nhưng

đồng ý chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng không được thực hiện. Do đó hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất do hai bên lập ngày 20-12-2019 là vô hiệu, nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, cần trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Theo hợp đồng chị N, anh S đã nhận tiền cọc là 70.000.000 đồng, đã trả cho ông M 20.000.000 đồng, ông M chưa nhận đất, do đó, buộc chị N và anh S phải trả lại cho ông M số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu tính lãi của ông M thấy rằng: Do hợp đồng đặt cọc ngày 20-12-2019 vô hiệu nên xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên chị N anh S chỉ trả lại 20.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng không trả, thì phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền 50.000.000 đồng là 10%/năm từ ngày các bên thống nhất thoả thuận trả cọc là ngày 02 tháng 4 năm 2021, là ngày chị N, anh S chuyển nhượng đất cho bà Nh cho đến nay là phù hợp với quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

Vậy số tiền 50.000.000 đồng từ ngày 02-4-2021 cho đến nay 26-5-2022 là 13 tháng 24 ngày x 10%/năm = 5.727.000 đồng, cộng hai khoản là 55.727.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là có cơ sở chấp nhận theo như phân tích nêu trên.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông M được chấp nhận nên chị N, anh S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc M “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 20-12-2019 giữa ông Võ Ngọc M đối với chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Võ Ngọc M tiền đặt cọc là 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 5.727.000 đồng, cộng hai khoản là 55.727.000 (*Năm mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn*) đồng.

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, 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 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí: Chị Nguyễn Ngọc N và anh Trần Văn S phải chịu 2.786.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí hợp đồng vô hiệu, cộng hai khoản án phí là 3.086.400 (*Ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm*) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tx Trảng Bàng;
- Chi cục THADS tx Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị An