

**TÒA 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: 20/2021/DS-ST
Ngày: 22-9-2021
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: Bà Bùi Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Đức Hùng;
2. Ông Đồng Thanh Bình.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hiền – 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: Ông Chu Văn Long – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1980 và bà Lê Thị T1, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: KDC Thương mại U, Khu phố A, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1980 và ông Lê Đình T2, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà H có mặt tại phiên tòa, ông T1 có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Vũ Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

3.2 Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

3.3 Ông Hồ Văn T4, sinh năm 1984; địa chỉ: đường số A, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 2, ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 3 năm 2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Vào ngày 13/05/2016, giữa ông T, bà T1 và bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2, có ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150 m² (có quy cách chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét), tại xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là 146.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng), hai bên thống nhất ông T, bà T1 đặt cọc trước cho bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 số tiền cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*); Số tiền còn lại ông T, bà T1 sẽ thanh toán cho bà H, ông T2 khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng. Theo đó, ông T, bà T1 đã đặt cọc đúng số tiền nêu trên cho bà H, ông T2 như thỏa thuận.

Thời gian sau đó ông T, bà T1 yêu cầu bà H, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng và sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T, bà T1. Nhưng đã nhiều lần ông T, bà T1 liên hệ và yêu cầu bà H, ông T2 thực hiện nghĩa vụ của mình thì bà H, ông T2 vẫn không chịu thực hiện. Thời gian gần đây ông T, bà T1 phát hiện phần đất mà bà H, ông T2 chuyển nhượng cho ông T, bà T1 không phải của bà H, ông T2 mà của một người khác. Quyền sử dụng đất này không phải của bà H, ông T2 nhưng ông, bà lại chuyển nhượng cho ông T, bà T1 là trái với quy định của pháp luật. Hành vi này của bà H, ông T2 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà T1. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

1. Yêu cầu tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/05/2016 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 và bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2.

2. Yêu cầu tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tuyên buộc bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2, phải trả lại cho ông T, bà T1 số tiền cọc là: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Đồng thời yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2 phải thanh toán số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Tổng số tiền ông T, bà T1 yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 phải thanh toán là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 19/7/2021 ông Vũ Đình M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà H, ông T2 không phải là chủ sử đất nhưng bà H, ông T2 vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ bà L nhưng bà L không thừa nhận. Các văn bản của cơ quan quản lý nhà nước cũng khẳng định phần đất này thuộc quyền quản lý hợp pháp của bà L. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/05/2016 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 và bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 bị vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2, phải trả lại số tiền cọc là: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), đồng thời yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2 phải bồi thường số

tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) bởi phía bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 đã có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc này vô hiệu và gây thiệt hại cho ông T, bà T1.

Như vậy, tổng số tiền ông T, bà T1 yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 phải thanh toán cho ông T, bà T1 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 28/4/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Vào ngày 28/3/2016, vợ chồng bà H có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị L phần đất có kích thước là ngang 20,3m, chiều dài hết thửa đất số 115. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất; Phía Tây giáp thửa 112 ranh giới là tường rào; Phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn S ranh giới là tường rào do bà L xây dựng; Phía Bắc giáp đất của ông Hoàng Văn T5 ranh giới là tường nhà. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà H với bà L được hoàn tất thủ tục từ năm 2016 và bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02027 ngày 29/4/2016 công nhận cho bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích 315,3 m²).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L vào ngày 13/05/2016 bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2, có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 150 m² (có quy cách chiều ngang 6 mét, chiều dài hết đất) là một của phần đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà L.

Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là 146.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng*), hai bên thống nhất ông T, bà T1 đặt cọc trước cho bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 số tiền cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) trong đó ngày 13/5/2016 vợ chồng ông T giao số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và ngày 09/9/2016 giao tiếp số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*); Số tiền còn lại các bên thống nhất ông T, bà T1 sẽ thanh toán cho bà H, ông T2 khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng. Như vậy, vợ chồng bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng từ ông T, bà T1. Sau khi nhận tiền cọc thì vợ chồng bà H đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà T1. Vì vậy, ông T, bà T1 đã xây dựng nhà ở trên phần đất này.

Quá trình làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T1 thì mới biết diện tích mà ông T đã làm nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không thuộc thửa 115. Bà H đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cơ quan nhà nước trả lời chỉ bà Vũ Thị L mới được đứng tên chủ sử dụng với phần đất này. Sau này khi đo đạc lại đã xác định được diện tích theo hợp đồng đặt cọc nêu trên là 124,7m² thuộc thửa số 693 (là một thửa độc lập).

Khi biết sự việc bà H với ông T thống nhất là nhờ bà L đứng tên để sau này bà L sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H và bà H sang tên lại cho ông T, bà T1. Tuy nhiên, sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L không đồng ý sang tên cho bà H hoặc cho ông T nên mới xảy ra tranh chấp.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 giữa vợ chồng bà H với ông vợ chồng ông T không thực hiện được là do lỗi khách quan, bà H đồng ý trả lại cho ông T, bà T1 số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Đồng thời, bà H sẽ trả lại toàn bộ giá trị các tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông T, bà T1. Nhưng ông T

và bà T1 có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất này để bà H khởi kiện tranh chấp với bà L.

Tại phiên Tòa bà H vẫn giữ nguyên lời trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Việc bà H đã nhận chuyển nhượng đất của bà L là có thật nên bà H sẽ làm việc với bà L để giải quyết vấn đề này. Nếu không giải quyết được bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 28/12/2020 bị đơn ông Lê Đình T2 trình bày: Ông T2 là chồng của bà H, trong thời gian chung sống vào năm 2016 ông T2, bà H có nhận chuyển nhượng miếng đất đang tranh chấp và sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà T1. Năm 2018 ông T2 và bà H đã ly hôn nên nay ông không tranh chấp và giao quyền cho bà H. Do bận công việc nên ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 3 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L và ông Phạm Văn T3 trình bày: Hộ bà Vũ Thị L được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01888 ngày 14/7/2000 công nhận cho hộ bà Vũ Thị L được quyền sử dụng diện tích 786m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 49 tại xã B, huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên), tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà Vũ Thị L đã chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn S diện tích 293m² và hộ ông Hoàng Văn T5 diện tích 168m², diện tích còn lại của thửa đất 115 là 325m². Năm 2015, sau khi đo đạc chỉnh lý biến động diện tích thì thửa đất 115 có diện tích còn lại là 315,3m². Vào ngày 28/3/2016, bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 115 theo bản trích lục thửa đất lập ngày 15/3/2016 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo giấy bán đất lập ngày 17/7/2015 giữa ông Phạm Văn T3 và ông Lê Đình T2 có thỏa thuận, ông Thuận chuyển nhượng cho ông T2, bà H “10m ngang, 225 thổ cư”, chứ không phải là 20,3 mét vuông chiều ngang như bà H trình bày trong biên bản làm việc vào ngày 28/4/2020. Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là thửa đất đất độc lập, không liên quan đến phần đất mà vợ chồng bà L đã chuyển nhượng cho bà H.

Bà H cho rằng bà L đã thống nhất với bà H và ông T là bà L sẽ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó sẽ sang tên cho bà H và bà H sẽ sang tên cho ông T là không đúng vì trong biên bản hòa giải ngày 19 tháng 12 năm 2019 tại Ủy ban nhân dân xã B, thì các bên chưa thống nhất được phương án giải quyết, nên kết quả hòa giải không thành. Do không thống nhất được cách giải quyết vợ chồng bà Vũ Thị L vẫn buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T phải trả cho vợ chồng bà L số tiền 200.000.000 đồng. Ông T, bà T1 đã trả đủ số tiền cho bà L nên vợ chồng bà L đã hoàn tất thủ tục tại văn phòng công chứng và sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông T. Do không liên quan đến việc đặt cọc giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông T nên bà L, ông Thuận không có yêu cầu nào khác và xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 21 tháng 6 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4 trình bày:

Ông T4 là chủ sử dụng thửa đất số 660 giáp ranh với thửa 693 của ông T. Qua kết quả đo đạc thực tế thì có một phần đất ông T đã xây dựng nhà qua thửa 660 của ông T4. Tuy nhiên, tại thời điểm ông T4 nhận chuyển nhượng đất ông T đã xây nhà và ông

T4 cũng thống nhất về ranh. Vì vậy, ông T4 không có yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông T4.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Q trình bày: Bà Q là chị của bà T1, ông T. Hợp đồng đặt cọc ngày 13/05/2016, giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà H là do các bên nhờ bà Q viết. Theo nội dung thỏa thuận của các bên thì vợ chồng bà H nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho vợ chồng ông T diện tích đất 150 m² (có quy cách chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét) tại xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là 146.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng*), hai bên thống nhất ông T, bà T1 đặt cọc trước cho bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 số tiền cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*); số tiền còn lại ông T, bà T1 sẽ thanh toán cho bà H, ông T2 khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng. Theo đó, ông T, bà T1 đã đặt cọc đúng số tiền nêu trên cho bà H, ông T2 như thỏa thuận. Bà Q chứng kiến các bên thỏa thuận và ký vào hợp đồng. Cam đoan lời khai nêu trên là đúng sự thật và xin vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà H chưa tuân thủ về mặt hình thức. Vợ chồng bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 bị vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, tiền bồi thường do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Đình M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L, ông Phạm Văn T3 và ông Hồ Văn T4 và người làm chứng bà Nguyễn Thị Q vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 và 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2020 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 và yêu cầu bà H, ông T2 phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/7/2021 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc

ngày 13/5/2016 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; yêu cầu bà H, ông T2 phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền bồi thường do hợp đồng không thực hiện được là 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Bản chất của hủy hợp đồng hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu đều dựa trên sự xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 giữa các đương sự.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày vào ngày 13/05/2016, giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 và bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2, có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 150 mét vuông (có quy cách chiều ngang 6 mét, chiều dài 25 mét), tại xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận thì giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là 146.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu đồng), hai bên thống nhất ông T, bà T1 đặt cọc trước cho bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2 số tiền cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*); Số tiền còn lại ông T, bà T1 sẽ thanh toán cho bà H, ông T2 khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng. Cùng ngày 13/5/2016 ông T, bà T1 đã đặt cọc cho bà H, ông T2 20.000.000 đồng và đến ngày 09/9/2016 tiếp tục đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H, ông T2 đã nhận từ vợ chồng ông T là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Như vậy, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Qua kết quả đo đạc, thẩm định và các đương sự thống nhất ngày 13/05/2016, giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 và bà Phạm Thị H, ông Lê Đình T2, ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay thuộc thửa đất số 693, tờ bản đồ số 49 tại xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thể hiện: Ngày 31/10/2019 UBND huyện Bắc Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ CH04273 ngày 31/10/2019 công nhận cho bà Vũ Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 693, tờ bản đồ 49, diện tích 124,7m². Ngày 02/3/2020 bà Vũ Thị L, ông Phạm Văn T3 đã chuyển nhượng thửa đất số 693 nêu trên cho ông Nguyễn Đình T. Hợp đồng được công chứng đúng quy định của pháp luật. Ngày 26/3/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận số CS04640 công nhận cho ông Nguyễn Đình T được quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

[6] Bà Phạm Thị H cho rằng năm vào ngày 28/3/2016, bà H có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của thửa đất số 115 của bà Vũ Thị L phần đất có kích thước chiều ngang giáp mặt tiền 20,3m, chiều dài hết thửa đất số 115 và bao gồm cả phần đất nay thuộc thửa 693 mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà L không thừa nhận lời trình bày của bà H. Bà H không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình. Văn bản của UBND huyện Bắc Tân Uyên cũng khẳng định thửa đất số 693 là một thửa đất độc lập không phải do biến động từ thửa 115. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 693 bà H cũng không có ý kiến phản đối.

[7] Tại thời điểm năm 2016 bà H, ông T2 không được công nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H, ông T2 vẫn nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, Hợp

đồng đặt cọc ngày 13/05/2016 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 với ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H bị vô hiệu. Khi hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[8] Ông T, bà T1 cũng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, bởi lẽ, ông T, bà T1 biết thửa đất 693 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng vẫn cố tình thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Giao dịch dân sự này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu bồi thường 100.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Bà H, ông T2 có một phần lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và chiếm giữ 100.000.000 đồng từ ngày 13/05/2016 đến nay. Do đó, áp dụng Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc ông T2, bà H phải trả lại tiền gốc cho ông T, bà T1 cùng với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2021 theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tiền lãi chậm trả được tính như sau:

Từ ngày 13/05/2016 đến 22/9/2021 làm tròn là 64 tháng x 10%/năm x 20.000.000^d = 10.666.000^d.

Từ ngày 09/9/2016 đến ngày 22/9/2021 làm tròn 60 tháng x 10%/năm x 80.000.000 đồng = 40.000.000 đồng

Vậy ông T2, bà H phải trả tiền gốc và lãi cho ông T, bà T1 tổng cộng: 100.000.000^d + 50.666.000^d = 150.666.000^d (Một trăm năm mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

[10] Ý kiến phát biểu và lời đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T2, bà H phải nộp án phí không có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc đã nhận và phải nộp án phí có giá gạch đối với phần lãi suất chậm trả cho ông T, bà T1. Ông T, bà T1 phải nộp án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường không được Tòa án chấp nhận.

[12] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá là 3.407.949 đồng. Cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền nêu trên nên bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2 phải liên đới nộp số tiền 1.704.000 đồng (Một triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng) để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật

dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2016 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 với ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H bị vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Đồng thời ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H còn phải liên đới trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 số tiền lãi 50.666.000 đồng (*Năm mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*). Tổng số tiền ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 là 150.666.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H phải trả tiền bồi thường 100.000.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0030766 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 phải liên đới nộp thêm số tiền 1.700.000 đồng (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*).

- Ông Lê Đình T2, bà Phạm Thị H phải nộp liên đới nộp số tiền 2.833.000 đồng (*Hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định:

- Ông Nguyễn Đình T, bà Lê Thị T1 phải nộp số tiền 1.704.000 đồng (*Một triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng*) chi phí đo đạc, thẩm định. Ông T, bà T1 đã thực hiện xong.

- Bà Phạm Thị H và ông Lê Đình T2 phải liên đới nộp số tiền 1.704.000 đồng (*Một triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng*) để trả lại cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị T1.

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo:

- Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt phiên tòa được 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 của pháp luật.

Trường hợp bản án 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 huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
 (Đã ký và đóng dấu)

Bùi Thị Hiền