

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày: 13-01-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa Pên tòa: Ông Trần Đình Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Xet;

2. Ông Nguyễn Thanh Cần.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản Pên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký
Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia Pên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 262/2020/TLST-DS ngày 08/12/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 3, khu phố An Thành, phường Thái Hòa, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 2, khu phố Tân Ba, phường Thái Hòa, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2020); có mặt

Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị M, sinh năm 1966;

2/ Ông Nguyễn Lê ChÂ P, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố Vĩnh Phước, phường Thái Hòa, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3/ Bà Nguyễn Lê ChÂ U, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Phú Nghị, phường Hòa Lợi, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4/ Ông Nguyễn Lê ChÂ Â, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ 8, khu phố Vĩnh Phước, phường Thái Hòa, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Thanh X, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 9/9D, Khu phố 4, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2020); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 3, khu phố An Thành, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2020, quá trình giải quyết và tại Pên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn Hoàng trình bày:

Ngày 05/8/2017 vợ chồng ông Nguyễn Văn ChÂ và bà Lê Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh C M phần đất có diện tích ngang 5m dài khoảng 27m từ đầu đường ĐH 401 đến hết thửa đất 284 tờ bản đồ số 12 tại khu phố Vĩnh Phước, phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên tỉnh Bình Dương với giá 750.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2017, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng này ông C có đặt cọc cho vợ chồng ông ChÂ, bà M số tiền 550.000.000 đồng. Vợ chồng ông ChÂ, bà M có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, xác nhận tình trạng bất động sản để các bên ký hợp đồng chính thức tại phòng công chứng theo quy định và bên ông C sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Đến ngày 30/8/2019 ông C tiếp tục thanh toán thêm cho bà M số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên vợ chồng ông ChÂ, bà M không làm thủ tục để chuyển nhượng cho ông. Sau khi ông Nguyễn Văn ChÂ chết ngày 06/10/2019, ông C tiếp tục đề nghị bà M và các con là Nguyễn Lê ChÂ P, Nguyễn Lê ChÂ U và Nguyễn Lê ChÂ Â tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng bà M và các con không tiếp tục thực hiện.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn, ông Trần Văn Hoàng xác định nội dung viết tay “Tổng số tiền đất: 750.000.000đ tạm ứng trước là 550.000.000đ còn lại là 200.000.000 đồng” ở phía dưới trang đầu của Hợp đồng chuyển nhượng là do ông C viết ra tuy nhiên không ảnh hưởng gì đến nội dung thỏa thuận.

Sau khi đặt cọc tiền cho vợ chồng ông ChÂ và bà M, ông C tiến hành việc xây dựng hàng móng gạch để xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng nhưng nay bên bị đơn không tiếp tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn xác định tranh chấp tiền cọc và đòi lại tiền chuyển nhượng nên hàng móng gạch này không còn giá trị sử dụng mặt khác giá trị không lớn nên nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu bị đơn phải bồi thường chi phí xây dựng. Đối với 15 cây chuối trên đất của bị đơn, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì.

Do ông ChÂ đã chết, ông C yêu cầu buộc bà Lê Thị M và các con của ông ChÂ gồm: Ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â phải trả lại tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc do vi phạm là 550.000.000 đồng và trả lại khoản tiền thanh toán sau khi nhận cọc 50.000.000. Tổng số tiền phải thanh toán là 1.150.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, nguyên đơn giao nộp bản sao “Hợp đồng chuyển nhượng” ngày 05/8/2017, biên nhận có nội dung giao nhận số tiền

50.000.000 đồng giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Minh C và 03 bức ảnh chụp phần đất thỏa thuận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các bị đơn, ông Huỳnh Văn X trình bày:

Bị đơn thông nhất với nguyên đơn là có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích ngang 5m dài khoảng 27m từ đầu đường ĐH 401 đến hết thửa đất 284 tờ bản đồ số 12 tại khu phố Vĩnh Phước, phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên tỉnh Bình Dương với giá 750.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Thửa đất trên được Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02104 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn ChÂ gồm: Ông Nguyễn Văn ChÂ, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â. Ông Nguyễn Văn ChÂ chết ngày 06/10/2019, hàng thừa kế thứ nhất của ông ChÂ gồm: Vợ là bà Lê Thị M, các con là Nguyễn Lê ChÂ P, Nguyễn Lê ChÂ U và Nguyễn Lê ChÂ Â. Hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2017 như nguyên đơn giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên bị đơn xác định chỉ nhận của nguyên đơn số tiền thanh toán trước là 50.000.000 đồng vào ngày 30/8/2019 do bà Lê Thị M ký nhận, không nhận số tiền cọc 550.000.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận ông C sẽ liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục tách thửa vì ông C là người chuyên kinh doanh bất động sản nên biết rõ về thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau đó ông C thông báo rằng theo quy định mới của Nhà nước thì phần đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên không đủ điều kiện tách thửa nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Bị đơn xác định hàng móng gạch phân định ranh giới là do ông C xây dựng sau khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Hàng móng gạch này bị đơn cũng không sử dụng đến, không có ý kiến, yêu cầu gì. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C hiện các bị đơn đang quản lý, sử dụng, cây chuối trên đất là do gia đình bị đơn trồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc.

Tại Pên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â không ký hợp đồng với nguyên đơn, do vậy đề nghị xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Lê ChÂ U và ông Nguyễn Lê ChÂ Â. Hợp đồng các bên thỏa thuận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng đặt cọc bởi lẽ tiêu đề của hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng, mặt khác các bên không xác định rõ đất chuyển nhượng là đất ở hay đất cây lã năm nên không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định 25/2018/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương nên không thể tách thửa để chuyển nhượng. Và do Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực nên vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên và đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 vô hiệu. Nguyên đơn không có

chứng cứ chứng minh bị đơn đã nhận 550.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do đó bị đơn không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc như yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa trình bày:

Bà Hoa là vợ của ông C đăng ký kết hôn ngày 28/02/1987, ngày 05/8/2017 bà M có nhận của ông C số tiền 550.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất tại phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C về việc yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 550.000.000 đồng, tiền phạt cọc 550.000.000 đồng và trả lại số tiền thanh toán sau khi nhận cọc 50.000.000 đồng, tổng số tiền 1.150.000.000 đồng. Vì lý do không có điều kiện tham gia tố tụng, bà Hoa làm đơn xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ngày 31/3/2021, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên có Quyết định trưng cầu giám định số 04/QĐ-TCGD về việc trưng cầu giám định các dấu vân tay trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2017. Tại kết luận giám định số 156/GĐ-PC09 ngày 31/5/2021, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương xác định dấu vân tay trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2017 là trùng khớp với mẫu so sánh gồm “Tờ khai chứng minh nhân dân”, “Chỉ bản” của ông Nguyễn Văn ChÂ lưu tại Phòng C sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh Bình Dương và “Hợp đồng ủy quyền” có số công chứng 011720 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đề ngày 22/12/2020.

Ngày 01/11/2021, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên có Công văn số 538/TA-DS về việc đề nghị cung cấp thông tin liên quan thửa đất số 284 tờ bản đồ 12 tại phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ngày 12/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên ban hành Công văn số 2129/CNTU-LT xác định: “Thửa đất số 284 tờ bản đồ 12 được hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn ChÂ lập thủ tục tách thửa chia thừa kế cho các cá nhân có tên sau:

- Ông Nguyễn Lê ChÂ A nhận M phần thửa đất số 284 với diện tích 439,2m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 046976, số vào sổ CS08910 ngày 24/6/2020;

- Bà Nguyễn Lê ChÂ U nhận M phần thửa đất số 284 với diện tích 94,6m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 046972, số vào sổ CS08909 ngày 24/6/2020;

- Bà Lê Thị M nhận M phần thửa đất số 284 với diện tích 377,5m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 046970, số vào sổ CS08907 ngày 24/6/2020; Ngày 25/7/2020, bà Lê Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích trên cho bà Đào Thị X Lộc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 242532, số vào sổ CS09004 ngày 26/8/2020.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại Pên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Mặc dù tiêu đề của hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên nội dung của hợp đồng là thỏa thuận đặt cọc do đó hợp đồng xác lập giữa hai bên là hợp đồng đặt cọc, do đó quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Các bên thống nhất số tiền giao thêm là 50.000.000 đồng nên là tình tiết không phải chứng minh. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc số tiền 550.000.000 đồng của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ ông ChÂ, bà M, ông P đã ký hợp đồng đặt cọc, đồng nghĩa với việc đã nhận tiền cọc. Đối với tiền phạt cọc thì không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, không xác định rõ đất chuyển nhượng là đất ở hay cây LÂ năm, nếu là đất cây LÂ năm thì không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định 25/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương, mặt khác các bên không xác định rõ thời gian các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại phòng công chứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Pên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại Pên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn tranh chấp số tiền đặt cọc, yêu cầu phạt cọc và đòi lại M khoản tiền thanh toán sau khi đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Việc xác định tư cách tố tụng của bị đơn là đúng quy định tại khoản 2 điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự bởi lẽ ngoài bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P thì bà Nguyễn Lê ChÂ U và ông Nguyễn Lê ChÂ Â cũng bị ông Nguyễn Văn C khởi kiện tranh chấp. Việc vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và có đơn xin giải quyết vắng mặt, căn cứ điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về hình thức, nội dung hợp đồng: Qua xem xét, đối chiếu các nội dung ghi trong hợp đồng ngày 05/8/2017 do nguyên đơn cung cấp, xét thấy tiêu đề ghi “Hợp đồng chuyển nhượng” tuy nhiên nội dung của hợp đồng thể hiện thỏa thuận về việc đặt cọc để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, cụ thể: Tại dòng 5, 6 từ dưới lên tại mặt trước của hợp đồng ghi “Đợt I: Đặt cọc số tiền 550.000.000 đ. Bằng chữ: Năm trăm năm mươi triệu đồng”, tại dòng 2, 3, 4 từ trên xuống mặt sau của hợp đồng ghi “Trong thời gian thực hiện hợp đồng giao dịch bên A không được đổi ý không bán hoặc đơn phương tự hủy hợp đồng nếu không có sự đồng ý của bên Ba thì bên A phải đền cọc gấp đôi cho bên B số tiền cọc”, tại dòng 12, 13 từ trên xuống mặt sau của hợp đồng ghi “Bên B thanh toán dứt điểm cho bên A sau khi hai bên ra công

chuyển nhượng”, tại dòng 1, 2 từ dưới lên mặt trước của hợp đồng ghi “Đợt III: Thanh toán dứt điểm sau khi bên A ký chuyển nhượng cho bên B tại phòng công chứng”. Từ các nội dung ghi trong hợp đồng cho thấy cách hiểu của các bên tại thời điểm ký hợp đồng là thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định. Do đó, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng: Các bên xác định ký kết hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo quy định. Các bên chỉ xác định phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có chiều ngang 5m chiều dài khoảng 27 m, như vậy diện tích phần đất thỏa thuận chuyển nhượng là khoảng 135m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02104 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn ChÂ thể hiện thửa 284 tờ bản đồ số 12 có tổng diện tích 924m² gồm 300m² đất ở và 624m² đất nông nghiệp. Đối chiếu với Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì trong 135m² đất phải có tối thiểu 60m² đất ở, tuy nhiên các bên không xác định rõ đất thỏa thuận chuyển nhượng là loại đất gì. Mặt khác các bên không ấn định cụ thể thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật. Tại Công văn số 2129/CNTU-LT ngày 12/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên xác định bị đơn thực hiện việc tách thửa, tuy nhiên đây là trường hợp tách thửa để chia thửa kế, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó xác định Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự, các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn tới hợp đồng bị vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, 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.

[4] Về nội dung các đương sự thống nhất: Các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng ngày 05/8/2017, thỏa thuận chuyển nhượng M phần thửa 284, không xác định vị trí của phần đất chuyển nhượng, không xác định loại đất chuyển nhượng tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ có hàng móng gạch bao quanh khu đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, các đương sự đều xác định hàng móng gạch này do nguyên đơn ông Nguyễn Minh C xây dựng sau khi ký hợp đồng để xác định ranh giới phần đất nhận chuyển nhượng. Như vậy xác định tài sản các bên thỏa thuận là có thật, được các bên xác định ranh giới, vị trí rõ ràng trên thực địa. Về giá trị phần đất chuyển nhượng, các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ngoài ra các đương sự thống nhất số tiền 50.000.000 đồng giao nhận để thanh toán cho giá trị hợp đồng do bà Lê Thị M ký nhận vào ngày 30/8/2019. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung các đương sự không thống nhất: Quá trình giải quyết vụ án, tại Phiên tòa các đương sự không thống nhất về việc giao nhận số tiền cọc 550.000.000 đồng.

[5.1] Về ý kiến của nguyên đơn: Nguyên đơn xác định ngày 05/8/2017 giao tiền cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Văn ChÃ, bà Lê Thị M có sự chứng kiến của ông Nguyễn Lê ChÃ P là con của ông ChÃ, bà M. Căn cứ vào hình thức, nội dung ghi trong hợp đồng như phân tích ở trên xác định hợp đồng các bên ký kết ngày 05/8/2017 là hợp đồng đặt cọc, các bên không có thỏa thuận nào khác về việc giao nhận tiền phải làm văn bản riêng, do đó có cơ sở xác định các bên đã giao nhận số tiền đặt cọc. Điều này phù hợp với tình tiết khách quan là các bên đã xác định rõ ranh giới, vị trí phần đất thỏa thuận ngoài thực địa, bên nhận chuyển nhượng đã xây móng gạch để xác định ranh giới, vị trí. Theo Điều 118 Bộ luật Dân sự *“Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”*, ở đây lợi ích bên chuyển nhượng hướng tới là tiền, lợi ích bên nhận chuyển nhượng hướng tới là quyền sử dụng đất. Các bên xác định việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, trung thực phù hợp quy định tại Điều 3 Bộ luật Dân sự, do đó quyền, nghĩa vụ phải được thực hiện song song với nhau. Bên chuyển nhượng là người nắm giữ tài sản có quyền quyết định đối với tài sản của mình, phải đạt được lợi ích nhất định mới thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng.

[5.2] Về ý kiến của bị đơn: Bị đơn xác định không nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 31/12/2020, ông Huỳnh Thanh X đại diện cho bà Lê Thị M xác định bà Lê Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng M phần thửa đất 284 cho ông Nguyễn Minh C nhưng hai bên *“không lập thành văn bản”*, tại bản tự khai ngày 03/01/2021, ông Huỳnh Thanh X đại diện cho ông Nguyễn Lê ChÃ P xác định *“ông P hoàn toàn không biết gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên”*, tại buổi làm việc ngày 07/01/2021 và ngày 27/01/2021, ông Huỳnh Thanh X tiếp tục khẳng định *“các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng bằng văn bản”*, sau buổi làm việc ngày 27/01/2021, ông X làm đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong hợp đồng nhưng sau đó ngày 24/02/2021 có đơn xin rút lại yêu cầu giám định. Sau đó Nguyên đơn có yêu cầu giám định, Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định, Phòng kỹ thuật hình sự ban hành kết luận giám định số 156/GĐ-PC09 ngày 31/5/2021, IU này ông Huỳnh Thanh X, ông Nguyễn Lê ChÃ P mới thừa nhận ông Nguyễn Văn ChÃ, bà Lê Thị M và ông Nguyễn Lê ChÃ P có ký, lăn tay vào hợp đồng ngày 05/8/2017. Điều này cho thấy lời trình bày của phía bị đơn thiếu trung thực, trước sau mâu thuẫn, có ý muốn chối bỏ trách nhiệm của mình, do đó trình bày của bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng không nhận số tiền cọc 550.000.000 đồng là không có cơ sở tin cậy.

[6] Xác định nghĩa vụ hoàn trả khi hợp đồng vô hiệu: Ngoài ông Nguyễn Văn ChÃ, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÃ P trực tiếp ký vào hợp đồng ngày 05/8/2017, tại bản tự khai ngày 31/12/2020, ông Nguyễn Lê ChÃ Á, bà Nguyễn

Lê ChÂ U khai “có nghe ba mẹ kể lại có bán M phần đất thuộc thửa 284, tờ bản đồ số 12 cho ông C” nhưng cũng không có ý kiến gì. Sau khi ông M chết các bị đơn làm thủ tục tách thửa để chia thừa kế cho nhau, chuyển nhượng cho người khác mà không tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh C, cũng không có thiện chí để thương lượng, giải quyết với ông Nguyễn Minh C. Do có căn cứ xác định ông ChÂ, bà M có nhận cọc số tiền 550.000.000 đồng, bà M nhận thanh toán thêm số tiền 50.000.000 đồng từ ông Nguyễn Minh C, do Hợp đồng vô hiệu, ông ChÂ đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông ChÂ phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền mà ông ChÂ, bà M đã nhận của nguyên đơn. Đối với hàng móng gạch và cây chuối trên đất, các đương sự không tranh chấp, hội đồng xét xử không xem xét. Do đó có cơ sở chấp nhận M phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 200, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 3, Điều 119, Điều 131, Điều 288, Điều 328, Điều 408 Bộ luật dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận M phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2017 giữa ông Nguyễn Minh C với ông Nguyễn Văn ChÂ, bà Lê Thị M là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Minh C số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Minh C số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả tiền lãi 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C đối với các bị đơn bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â về khoản tiền phạt cọc 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â phải chịu chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.060.000 đồng. Ông Nguyễn Minh C đã tạm ứng số tiền này, do đó buộc bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho ông Nguyễn Minh C số tiền 4.060.000 đồng (Bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Lê ChÂ P, bà Nguyễn Lê ChÂ U, ông Nguyễn Lê ChÂ Â phải chịu: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị M phải chịu: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Minh C phải chịu 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) theo biên lai số 0052044 ngày 04/12/2020. Ông Nguyễn Minh C phải tiếp tục nộp 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Trần Đình Hưởng

