

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 120/2022/DS-ST
Ngày: 16-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi

2. Ông Trương Hữu Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Số 18/2, khu phố 2, phường T, quận 12, thành phố H.

- Người đại diện hợp pháp cho ông Trần Quốc H: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh T (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2021).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1991; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thúy T, sinh năm 1979; cùng hộ khẩu thường trú: Số 34/11, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

- Người làm chứng: Ông Trương Hải L, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.
- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh T có mặt.
- Bị đơn ông Nguyễn Đăng S có mặt.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thúy T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Người làm chứng ông Trương Hải L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/12/2021, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Đỗ Thanh T) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Giữa ông Nguyễn Đăng S và ông Trần Quốc H hoàn toàn không có mối quan hệ gì chỉ thông qua người giới thiệu mua bán đất nên ông H mới biết ông S.

Ngày 30/11/2021, ông S và ông H có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 205,1m², thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Nội dung thể hiện đến ngày 20/12/2021, ông H tiếp tục đặt cọc lần 2 số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và phía ông S hoàn tất thủ tục mua bán trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 30/11/2021 đến ngày 10/01/2022 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời ông H phải thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Văn bản của hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 là chữ viết của ông Trương Hải L, địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B lập trên cơ sở mẫu in sẵn chỉ điền nội dung thông tin chuyển nhượng giữa các bên thỏa thuận. Chứng cứ này được lập tại nhà ông S tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Đồng thời cùng ngày 30/11/2021 ông H đã đặt cọc cho ông S số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 20/12/2021, ông H điện thoại và giao hẹn ông S đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B để làm thủ tục giao nhận tiền cọc lần 2 và lập hợp đồng đặt cọc công chứng nhưng ông S không đến (ông H đã chờ ông S từ sáng đến hơn 17 giờ cùng ngày; trong thời gian chờ ông S, ông H đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin nhưng ông S không đến); từ ngày 21/12/2021 cho đến ngày 23/12/2021, ông H tiếp tục gọi điện và nhắn tin nhiều lần cho ông S để bàn biện pháp giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng ông S đã chặn số của ông H.

Đến ngày 10/01/2022, ông H đã nhiều lần điện thoại yêu cầu ông S hện ra Văn phòng công chứng để hai bên hoàn tất thủ tục công chứng quyền sử dụng đất nhưng phía ông S cố tình lẩn tránh, gây khó khăn không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Xét đây là lỗi của ông S không có thiện chí mua bán nên dẫn đến hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H không được ký kết. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Đăng S trả lại tiền nhận cọc 100.000.000 đồng và tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 là vô hiệu, căn cứ pháp lý là:

1. Ông Nguyễn Đăng S không phải là chủ sở hữu đất nên không có quyền định đoạt tài sản này. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 thì bà Nguyễn Thúy T, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS03395 ngày 08/7/2020.

2. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H do tin tưởng ông S là người quen biết, cũng không tìm hiểu rõ quy định pháp luật nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc và ông S đã không có thiện chí để bàn bạc, giải quyết vấn đề đặt cọc là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

3. Hai bên giao kết hợp đồng dân sự thì hình thức và nội dung đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ vào Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dân sự này vô hiệu và ông S phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đã nhận của ông H.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2022, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông Nguyễn Đăng S) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Giữa ông S và ông Trần Quốc H hoàn toàn không có mối quan hệ gì chỉ thông qua người giới thiệu mua bán đất nên ông S mới biết ông Trần Quốc H.

Ngày 30/11/2021, ông S và ông H có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 205,1m², thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Đồng thời ông S đã nhận cọc của ông H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ông S thống nhất ý kiến với đại diện ủy quyền của nguyên đơn về việc phương thức thanh toán tiền cọc lần 2 là 100.000.000 đồng vào ngày 20/12/2021 và ông S là người hoàn tất thủ tục để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vào ngày 10/01/2022. Văn bản trên do ông Trương Hải L, sinh năm 1997; địa chỉ tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B là người làm chứng, đồng thời các bên có ký tên, lăn tay xác nhận tại nhà của ông S.

Trước đó ngày 08/11/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thúy T, sinh năm 1979 và ông Trần Văn T, sinh năm 1980 đồng ý ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất” đối với phần đất trên và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 5828, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD nên có đủ căn cứ pháp luật để ông S có quyền định đoạt tài sản bằng hình thức chuyển nhượng lại cho ông H vào ngày 30/11/2021 là phù hợp pháp luật. Đây là thực tế diễn ra thường ngày trên thị trường bất động sản, không riêng gì tại huyện D.

Cũng trong ngày 08/11/2021, ông S đã làm thủ tục ủy quyền cho ông Lương Minh T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: xã A, thị xã B, tỉnh B để liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục giấy tờ với mục đích tách quyền sử dụng đất cho ông S. Trên cơ sở đó, đến ngày 29/12/2021, ông S được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất số CS05421 và tiếp tục làm thủ tục sang tên cho ông H như đã cam kết vào ngày 10/01/2022.

Theo thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021” thì đến ngày 20/12/2021 ông H tiếp tục thanh toán cho ông S số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Hai bên ông S và ông H đồng ý đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương để yêu cầu ký chứng nhận hợp đồng đặt cọc, sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ và trả lời rằng hiện nay thửa đất này phía ông S đã làm thủ tục ủy quyền cho ông Lương Minh T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: xã A, thị xã B, tỉnh B để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông S nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) để ký hợp đồng công chứng cọc được. Vì vậy, công chứng viên yêu cầu các bên phải bổ sung đầy đủ giấy tờ hợp pháp để hoàn tất thủ tục công chứng cọc cho nhau. Thời gian làm việc tại Văn phòng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương đến khoảng 17 giờ cùng ngày và hai bên đồng ý thống nhất ý kiến này nhưng ông H không đồng ý thanh toán số tiền 100.000.000 đồng theo cọc quy định là lỗi của ông H.

Đến ngày 10/01/2022, ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng nên ông S có điện thoại yêu cầu ông H hẹn ra phòng công chứng để hai bên hoàn tất thủ tục công chứng quyền sử dụng đất nhưng phía ông H không đồng ý ký tên và từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình nên phải mất cọc theo quy định của pháp luật với lý do trong thời gian kể từ khi ký đặt cọc ngày 30/11/2021 đến ngày hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ngày 10/01/2022 thì phía bị đơn ông S chưa vi phạm nghĩa vụ cam kết của mình, không gây ảnh hưởng thiệt hại gì đến quyền lợi cho nguyên đơn ông H. Do đó, ông H là người có lỗi, vi phạm trong hợp đồng đặt cọc dẫn đến hậu quả các bên không thể ký kết, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải mất tiền đặt cọc 100.000.000 đồng được quy định tại Điều 328, 418 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thúy T) trình bày:

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thúy T có mối quan hệ là vợ chồng. Giữa ông T, bà T và ông Nguyễn Đăng S hoàn toàn không có mối quan hệ gì chỉ thông qua người giới thiệu mua bán bất động sản (người thứ hai) nên biết ông Nguyễn Đăng S (ông S là người thứ ba).

Diện tích đất 205,1m² thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B có nguồn gốc năm 2020, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước S và ông Nguyễn Văn S và đến ngày 08/7/2020 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03395.

Ngày 08/11/2021, ông Trần Văn T (ông T cũng là người đại diện của bà Nguyễn Thúy T theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 05088, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Vương Huỳnh Nguyên) và ông S thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 205,1m², thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng: 5828, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên đã thanh toán đầy đủ tiền và bàn giao toàn bộ hồ sơ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng S để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2021, ông S và ông Trần Quốc H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng phần đất trên với giá trị chuyển nhượng 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) thì ông T, bà T không biết và không còn liên quan gì đến phần đất này nữa. Sự việc ông S muốn định đoạt phần đất này như thế nào và chuyển nhượng cho ai đó là quyền của ông S. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 thì phần đất trên vẫn đứng tên bà Nguyễn Thúy T nhưng bà Nguyễn Thúy T đã chuyển nhượng cho ông S vào ngày 08/11/2021 nên ông S có quyền định đoạt tài sản bằng hình thức chuyển nhượng lại cho ông H là phù hợp pháp luật. Đây là thực tế diễn ra thường ngày trên thị trường bất động sản, không riêng gì tại huyện D. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc đất ngày 30/11/2021 là vô hiệu và buộc ông S trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì ông T, bà T yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2022, người làm chứng (ông Trương Hải L) trình bày:

Ông L và ông Trần Quốc H hoàn toàn không có mối quan hệ gì. Giữa ông S và ông L là người kinh doanh bất động sản nên quan biết nhau. Còn ông H thông qua 02 người làm ăn bất động sản ở M, thị xã B, tỉnh B mới biết ông L nên ông L giới thiệu cho ông S để chuyển nhượng phần đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp với nhau.

Ngày 30/11/2021, ông S và ông H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 205,1m², thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc này là do ông L trực tiếp lập trên cơ sở mẫu in sẵn chỉ điền nội dung thông tin mua bán giữa các bên thỏa thuận ông S và ông H. Văn bản này được lập tại nhà ông S vào lúc khoảng 15 giờ ngày 30/11/2021 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Số tiền thực tế ông S đã nhận cọc của ông H là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cụ thể vào ngày 30/11/2021 bằng hình thức chuyển tiền vào số tài khoản của vợ ông S.

Trước khi hai bên thống nhất ký “Hợp đồng đặt cọc” ngày 30/11/2021 thì ông S có đưa cho ông H xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CS03395 ngày 08/7/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thúy T, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh B đứng tên, đồng thời ông S còn cho ông H xem bản chính của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 08/11/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng S đối với phần đất trên và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 5828, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng phía ông H không có ý kiến gì và đồng ý mua phần đất này của ông S. Đồng thời ông L và ông S dẫn ông H đến khu đất để kiểm tra, xem xét hiện trạng đất rồi mới tiến hành đặt cọc ngày 30/11/2021. Quá trình xem đất thì ông H có hỏi rõ về tứ cận thì ông S đã xác định rõ vị trí khu đất vì xung quanh đất được bao bọc hàng rào lưới B40 rõ ràng, cụ thể.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc đất ngày 30/11/2021 là vô hiệu và buộc ông S trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, ông L có ý kiến: Việc hai bên không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tên tại Văn phòng công chứng có thể là do bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quốc H không tiếp tục thiện chí mua bán với ông S. Ý kiến trình bày tại đơn khởi kiện ngày 23/12/2021 của ông H nêu lý do là ông S không đứng tên quyền sử dụng đất; diện tích đất 50m² đất ở nông thôn (ONT) không phải đất ở đô thị (ODT) là không đúng vì:

1. Do mẫu của hợp đồng đặt cọc in sẵn chỉ có nội dung là ODT không có thể hiện là ONT nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 50m² đất ở nông thôn là phù hợp ghi tại “Hợp đồng đặt cọc” là “... Thổ cư 50m²”.

2. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông S đã cung cấp cho ông H toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/11/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thúy T nhưng ông H không có ý kiến gì và tự nguyện đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này.

- **Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:** Quan hệ pháp luật của vụ kiện là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng

cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án:

Ngày 08/11/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, ông T và bị đơn ông S có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15, diện tích 205,1m², đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B (hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 5828, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

Ngày 30/11/2021, nguyên đơn ông H và bị đơn ông S lập hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất trên, theo hợp đồng đặt cọc thì bị đơn ông S nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng từ nguyên đơn ông H để đảm bảo chuyển nhượng cho bên nguyên đơn thửa đất trên, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, lần 1 ngày 30/11/2021 thanh toán 100.000.000 đồng, lần 2 ngày 20/12/2021 thanh toán 100.000.000 đồng, lần 3 khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thanh toán 500.000.000 đồng, thời gian hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng thửa đất trên từ ngày 30/11/2021 đến ngày 10/01/2022, bị đơn có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 29/12/2021, bị đơn ông S được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên. Bị đơn thừa nhận có nhận cọc của nguyên đơn và ngày 10/01/2022, bị đơn ông S đã liên hệ với nguyên đơn ông H để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn ông H, bị đơn ông S ký kết đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ trên thì thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15, diện tích 205,1m², đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B vẫn đang do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T đứng tên người sử dụng đất nên việc bị đơn ông S nhận cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn ông H là không đúng quy định về quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 nên giao kết đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa nguyên đơn ông S, bị đơn ông H bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ 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.

Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông H, bị đơn ông S vô hiệu, yêu cầu thanh toán trả lại số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H theo quy định của pháp luật tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 23/12/2021, nguyên đơn ông Trần Quốc H khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Đăng S về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30/11/2021 đối với diện tích đất 205,1m², thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B là vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Đăng S trả lại cho ông Trần Quốc H số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng. Do đó, xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án xác định hiện nay ông Nguyễn Đăng S có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 30/11/2021, ông S và ông H có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 205,1m², thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Cùng ngày 30/11/2021, ông S đã nhận cọc của ông H số tiền 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thời gian ông H đặt cọc lần 02 cho ông S số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 20/12/2021. Ông S hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 30/11/2021 đến ngày 10/01/2022 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bên nhận chuyển nhượng là ông H phải thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và nguyên đơn làm đơn kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân huyện D, ngược lại ý kiến của ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại chứng cứ thể hiện “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30/11/2021 mà các đương sự cung cấp cho Tòa án giải quyết vụ án là do ông Trương Hải L, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B là người trực tiếp lập trên cơ sở có mẫu chữ đánh máy in sẵn và ông L chỉ ghi thêm nội dung thông tin việc chuyển nhượng giữa các bên và văn bản này được lập tại nhà của bị đơn ông Nguyễn Đăng S. Nội dung của hợp đồng thể hiện ông Nguyễn Đăng S đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Quốc H phần đất diện tích 205,1m², thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và cùng ngày 30/11/2021 ông H đồng ý đặt cọc cho ông S số tiền 100.000.000 đồng; phương thức thanh toán tiền cọc lần 2 là 100.000.000

đồng vào ngày 20/12/2021 và ông S là người hoàn tất thủ tục để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vào ngày 10/01/2022. Sau đó, các bên ông S, ông H đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên, lăn tay xác nhận trước sự chứng kiến của ông L.

Việc ông S xác định nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 thể hiện “...*Giấy CNQSDĐ số CS03395 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 8/7/2020. Người đứng tên NGUYỄN ĐĂNG S. Số CMND (hộ chiếu) 280978838. Tờ bản đồ 15. Thửa 423. Loại đất ODT (lâu dài) 50m², CLN 155,1m². Địa chỉ TĐ áp A, xã Đ, Dầu Tiếng, tỉnh B*” là hoàn toàn không đúng pháp luật, bởi lẽ mặc dù trước đó ngày 08/11/2021, ông Trần Văn T (ông T quan hệ là chồng của bà Nguyễn Thúy T là người đại diện của bà T theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 05088, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Vương Huỳnh Nguyên ký ngày 24/6/2021) đồng ý ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất trên cho ông Nguyễn Đăng S và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 5828, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng đến thời điểm ngày 30/11/2021 giữa ông H và ông S ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này đang còn đứng tên quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thúy T, không phải là ông Nguyễn Đăng S nên ông S không có quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 “1. *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*”. Bên cạnh đó ông S cung cấp và ghi những thông tin không đúng sự thật như “*Giấy chứng nhận QSDĐ ...do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 8/7/2020; loại đất ODT (lâu dài) 50m²* nhưng đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03395 là do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/7/2020 cho bà Nguyễn Thúy T và mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn 50m². Như vậy, giao dịch dân sự giữa ông S, ông H ký ngày 30/11/2021 là vi phạm điều cấm của pháp luật (là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định quy định) dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu và 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 quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Đăng S tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2022, biên bản đối chất ngày 23/8/2022 và tại phiên tòa cho rằng: Phần đất này đã được bà Nguyễn Thúy T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2021 nên ông S có toàn quyền định đoạt tài sản bằng hình thức chuyển nhượng lại cho ông H là không sai pháp luật và đây là thực tế diễn ra thường ngày trên thị trường bất động sản, không riêng gì tại huyện Dầu Tiếng. Mặc khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/11/2021 thì thời gian ông H tiếp tục đặt cọc lần 02 số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 20/12/2021 và giữa ông S và ông H cùng thống nhất đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân, tỉnh Bình Dương để yêu cầu ký chứng nhận hợp đồng đặt cọc, sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ thì ông S trả lời rằng hiện nay

ông S đã làm thủ tục ủy quyền cho ông Lương Minh T, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: xã A, thị xã B, tỉnh B để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông S nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) để ký hợp đồng công chứng cọc được và phía ông H không đồng ý đặt cọc lần 02 số tiền 100.000.000 là vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy rằng việc công chứng viên từ chối chứng nhận hợp đồng đặt cọc tại thời điểm ngày 20/12/2021 giữa ông S và ông H liên quan đến phần đất trên là hoàn toàn có căn cứ vì theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do Tòa án thu thập thể hiện ngày 06/12/2021 (bút lục 116) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng mới tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đăng S đối với phần đất trên; do đó ông Nguyễn Đăng S chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 205,1m², thửa đất số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B nên ông H không đồng ý đặt cọc lần 02 số tiền 100.000.000 đồng là hoàn toàn đúng và không phải lỗi của ông H.

Đến ngày 29/12/2021, ông S được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất số CS05421 đối với phần đất này và tại phiên tòa phía ông S có cung cấp cho Hội đồng xét xử 01 trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng ký ngày 07/01/2022; 01 Đơn xin xác nhận tình trạng đất để chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã Đ xác nhận ngày 31/12/2021; 01 Sơ đồ tổng thể khu đất để ông S chứng minh và tiếp tục cho rằng đến ngày 10/01/2022 phía ông S có liên hệ yêu cầu ông H ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng cam kết nhưng ông H không thực hiện về quyền và nghĩa vụ của mình nên phải mất tiền cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 và phương thức thanh toán tiền cọc lần 02 ngày 20/12/2021 là do lỗi của ông S dẫn đến hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 10/01/2022 ông H có quyền không đồng ý việc ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở pháp lý. Từ những phân tích nêu trên, xét ý kiến trình bày của ông S không có căn cứ, do đó theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hai bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Đăng S trả lại tiền nhận cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 117, 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 của nguyên đơn ông Trần Quốc H đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng S về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 30/11/2021 giữa ông Trần Quốc H và ông Nguyễn Đăng S đối với phần đất có diện tích 205,1m², thửa số 423, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đăng S có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trần Quốc H số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Trần Quốc H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Đăng S chậm trả tiền thì 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 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đăng S phải nộp số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Quốc H 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007115 ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/12/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có 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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Xuân Nam