

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 74/2022/DS-ST

Ngày: 04-8-2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Lương Hòa.
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh 1976; địa chỉ: Số 150, đường P, tổ 54, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim A, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 06, đường ĐX 001, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 6 năm 2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phùng Thị Mai S – Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn G, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Số 19, đường A, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 11 năm 2021),

có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 8/24, tổ 24, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M do bà Vũ Thị Kim A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 3 năm 2020, ông G và bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 1.670m² thuộc thửa đất 2152 tờ bản đồ 10-4, đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (đất cấp cho hộ ông G, sau này ông G đã làm thủ tục cấp đổi sổ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY045771, số vào sổ CS15163 ngày 26 tháng 11 năm 2020) và khoảng 500m² đất thuộc một phần thửa 2054, tờ bản đồ 10-4 (liền ranh đất của ông G) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 828525, số vào sổ CH 03185 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011 cho ông Nguyễn Văn B. Tổng diện tích đất ông G và bà L chuyển nhượng cho ông M là 2.060m², giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông M đã giao nhiều lần tiền cho ông G, bà L với tổng số tiền 3.100.000.000 đồng với điều kiện ông G, bà L phải tách được 500m² đất từ thửa 2054 của ông Nguyễn Văn B hợp vào thửa đất của ông G để chuyển nhượng cho ông M vì thửa đất của ông G không tiếp giáp đường, không có lối đi vào.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, khi làm thủ tục pháp lý bản vẽ để đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, bà L quá cũ, theo quy định phải làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, bà L mới có thể làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M. Đến ngày 26 tháng 11 năm 2020, ông G và bà L mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY045771, số vào sổ CS15163. Do đó ngày 10 tháng 12 năm 2020, ông M và vợ chồng ông G, bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất, hợp đồng này thay thế hợp đồng đặt cọc mà các bên đã lập vào tháng 3 năm 2020, tuy nhiên về diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng vẫn như cũ. Hai bên hẹn ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng, sau khi công chứng hợp đồng thì ông M sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Việc ông M và ông G, bà L ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và đúng ý chí thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

Tuy nhiên sau đó ông G, bà L không đảm bảo như cam kết, không tách được 500m² đất của ông Nguyễn Văn B để hợp vào thửa đất của ông G. Do đó,

việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông M và ông G, bà L không thể tiếp tục thực hiện.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc M;

- Yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 3.100.000.000 đồng;

- Yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L bồi thường thiệt hại, cụ thể là yêu cầu tính lãi suất của số tiền 3.100.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng tính từ tháng 3 năm 2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tạm tính là 651.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L thanh toán lại cho ông Nguyễn Ngọc M toàn bộ chi phí ông Nguyễn Ngọc M đã đầu tư, xây dựng trên đất của ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L với số tiền 563.175.000 đồng.

Theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2022, ông M xác định chỉ khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc M;

- Yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 3.100.000.000 đồng;

- Yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L bồi thường thiệt hại, cụ thể là yêu cầu tính lãi suất của số tiền 3.100.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng tính từ tháng 3 năm 2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tạm tính là 651.000.000 đồng.

- Đối với chi phí ông Nguyễn Ngọc M đã đầu tư, xây dựng trên đất của ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L: Ông M rút lại số tiền đã đổ đất, đá làm đường để đi từ đất của ông G ra đường DX026 là 63.875.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc M chỉ yêu cầu ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L bồi thường chi phí xây hàng rào, trụ cổng, cổng, đổ đất san lấp mặt bằng với số tiền 494.650.000 đồng.

Đối với số tiền 3.100.000.000 đồng, sau khi ông M và ông G ký kết hợp đồng vào tháng 3 năm 2020 thì ông M đã giao cho ông G nhiều lần tiền với tổng số tiền 3.100.000.000 đồng nhưng thời gian cụ thể thì ông M không nhớ. Đối với văn bản đặt cọc chuyển nhượng đất vào tháng 3 năm 2020 thì hiện nay nguyên đơn không còn lưu giữ.

Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.670m² của ông G, bà L thì ông M đã tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của đất nhận chuyển nhượng, được xem hiện trạng đất nhận chuyển nhượng, xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, ông M chỉ thỏa thuận với ông G, bà L; do ông G, bà L nói rằng ông B đã cho ông G, bà L diện tích đất khoảng 500m² thuộc thửa đất 2054, cam kết có thể làm thủ tục chuyển nhượng

nên trong suốt quá trình thỏa thuận chuyển nhượng thì ông M chỉ thỏa thuận với ông G, bà L và không thỏa thuận với ông B.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc lần đầu vào tháng 3 năm 2020 thì nguyên đơn tiến hành đầu tư trên đất, đổ đất, san lấp và nâng cao mặt bằng đất, xây dựng hàng rào và trụ cổng trên đất. Khi xây dựng, đầu tư, ông M có hỏi ý kiến ông G, bà L bằng lời nói và được sự đồng ý của ông G, bà L nên ông M mới đầu tư. Khi bị đơn làm thủ tục tách thửa đất của ông B để đủ các thủ tục pháp lý về đất, đảm bảo có thể ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông G không thể làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất của ông B nên các bên mới không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Lý do nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông G, bà L nữa là do khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông G cam kết (bằng lời nói) rằng đất nhận chuyển nhượng có đường đi; tuy nhiên sau này thì ông G không thực hiện đúng cam kết như lúc đầu nên ông M không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Trường hợp Tòa án xét thấy giao dịch đặt cọc vô hiệu thì ông M yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc; về kết quả thẩm định giá, giá trị tài sản ông M đã đầu tư theo chứng thư thẩm định giá thì thấp hơn số tiền ông M đã bỏ ra, tuy nhiên ông M thống nhất kết quả thẩm định giá.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Thanh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước thời điểm ngày 10 tháng 12 năm 2020, ông M có thỏa thuận bằng lời nói với ông G, bà L về việc ông G, bà L chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 2.060m² (gồm thửa đất 2152 cấp cho ông G và một phần diện tích đất khoảng 500m² thuộc thửa đất 2054 của ông B), giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng; ông M đã giao nhiều lần tiền cho ông G và bà L với tổng số tiền 3.100.000.000 đồng. Thời gian giao tiền cụ thể thì ông G, bà L không nhớ rõ nhưng lần giao tiền sau cùng là gần với ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10 tháng 12 năm 2020. Khi ông M giao tiền thì ông G, bà L có ký giấy nhận tiền nhưng hiện nay ông G, bà L không lưu giữ những giấy nhận tiền này. Đến ngày 10 tháng 12 năm 2020, các bên mới ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn vào tháng 3 năm 2020, ông M và ông G, bà L có ký kết hợp đồng đặt cọc nào khác không thì ông D không biết.

Quá trình thỏa thuận, chuyển nhượng đất chỉ có ông M, ông G và bà L thỏa thuận với nhau mà không có sự thỏa thuận của ông B. Mặc dù ông G chuyển nhượng diện tích đất khoảng 500m² thuộc thửa đất 2054, đất này thuộc sổ đất cấp cho ông B nhưng ông B đã tặng cho ông G và bà L, ông G và bà L đã quản lý sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông B cho; tuy nhiên ông G, bà L và ông B chưa làm thủ tục tặng cho và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tặng cho này. Hiện nay ông B vẫn giữ nguyên ý chí tặng cho ông G, bà L và không tranh chấp.

Sau khi ông M giao số tiền 3.100.000.000 đồng cho ông G và bà L thì ông G, bà L không giao đất cho ông M quản lý, sử dụng. Khi ông G và bà L phát hiện ông M đã đổ đất, nâng cao mặt bằng và xây dựng hàng rào bao quanh khu đất ông M đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông G, bà L thì lúc này ông M đã xây dựng khoảng 70-80% công trình, lúc này ông M đã xây dựng được khoảng 1 tháng, ông G và bà L có hỏi lý do vì sao ông M chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng mà ông M đã xây dựng hàng rào, đổ đất trên đất của ông G và bà L thì ông M nói có nhu cầu sử dụng đất nên ông M xin được tiếp tục xây dựng hàng rào và đổ đất nâng cao mặt bằng trên đất. Ông G và bà L nghĩ rằng việc chuyển nhượng đất sẽ thực hiện được nên cũng không có ý kiến khi ông M đã đầu tư trên đất, không trình báo với chính quyền địa phương.

Hiện nay, ông M không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông G là do ông M cho rằng đất nhận chuyển nhượng không có lỗi đi; tuy nhiên ngay từ khi ông M thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông G thì hiện trạng đất của ông G và ông B đều không có lỗi đi ra nên nguyên đơn mới đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 7.000.000.000 đồng. Bản chất là do đối với diện tích đất 500m² của ông B hiện nay không thể làm thủ tục tách thửa, không tách sổ được do đất ông B không tiếp giáp đường công cộng nên ông M mới đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng. Hiện nay ông G, bà L vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất cho nguyên đơn; ông B cũng thống nhất cho ông G và bà L đất mà không có ý kiến phản đối khi ông G và bà L chuyển nhượng diện tích đất khoảng 500m² của ông B; do đó ông G, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông M không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa thì phải chịu mất số tiền đã giao.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc. Về kết quả thẩm định giá, giá trị tài sản ông M đã đầu tư, bị đơn thống nhất hàng rào, trụ cổng, cổng, đất san lấp nâng cao mặt bằng là do nguyên đơn đã đầu tư; tuy nhiên, do nguyên đơn tự ý đầu tư mà không hỏi ý kiến của bị đơn nên bị đơn không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp bởi không liên quan đến bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Thống nhất với trình bày của ông D (người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà L). Đối với diện tích đất đo đạc thực tế 389,3m² (ký hiệu B) trên sơ đồ bản vẽ, thuộc thửa đất 2054 của ông B thì ông B đã cho ông G, bà L quản lý, sử dụng; tuy nhiên ông B chưa làm thủ tục tặng cho tại cơ quan có thẩm quyền và chưa đăng ký biến động sang tên cho ông G, bà L.

Ông B không biết ông M đã đổ đất, nâng cao mặt bằng, xây dựng hàng rào, trụ cổng trên đất của ông B vào thời gian nào. Khi ông B biết được, ông B có hỏi ông G thì ông G nói rằng người nhận chuyển nhượng đất đã đầu tư trên đất, ông B nghĩ rằng đất ông B đã cho ông G nên ông G được quyền định đoạt. Do đó, ông B cũng không tranh chấp với ông M. Khi ông M và ông G, bà L thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này của ông B cũng như khi ông M đầu tư trên đất cũng không hỏi ý kiến của ông B. Tuy nhiên ông B xác định diện tích đất này ông B đã tặng cho ông G và bà L, ông B không còn quyền lợi gì với diện tích đất này. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông B không có ý kiến đối với kết quả đo vẽ, kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 63.875.000 đồng mà ông M đã mua đất, đá làm đường đi từ đường ĐX26 vô thửa đất 2054, tờ bản đồ 10-4 của ông B.

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Về thời gian yêu cầu tính lãi suất của số tiền 3.100.000.000 đồng ông M đã giao ông G, bà L; thời gian yêu cầu tính lãi là từ ngày 10 tháng 12 năm 2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Về chi phí ông M đã đầu tư trên đất của ông G và ông B: Ông M thống nhất yêu cầu ông G, bà L bồi thường giá trị công trình đã đầu tư trên đất theo như kết quả thẩm định giá.

Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả số tiền 3.100.000.000 đồng, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu.

Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020, cụ thể đối với đất của ông G thì các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, đối với diện tích đất đo đạc thực tế 389,3m² thuộc thửa đất 2054 của ông B thì các bên thỏa thuận lại để chấm dứt việc chuyển nhượng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà ông M đã mua đất, đá làm đường đi từ đường ĐX26 vô thửa đất 2054, tờ bản đồ 10-4 của ông B. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu về thời gian tính lãi suất, số tiền bồi thường yêu cầu tính theo kết quả thẩm định giá. Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 không thể hiện rõ vị trí, tứ cận phần đất thuộc thửa đất 2054 tờ bản đồ 10-4 mà ông G, bà L chuyển nhượng cho ông M; đồng thời việc ông G, bà L thỏa thuận chuyển

nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất 2054 tờ bản đồ 10-4 của ông B cho ông M cũng không đảm bảo điều kiện về chủ thể. Do đó, Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được; lỗi là do cả hai bên. Ông M yêu cầu ông G, bà L trả lại số tiền 3.100.000.000 đồng là có căn cứ nhưng yêu cầu ông G, bà L phải trả tiền lãi là chưa phù hợp. Sau khi ông M thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông G thì ông M đã tự ý đầu tư trên đất (đổ đất nâng cao mặt bằng, xây dựng hàng rào, cổng và trụ cổng) mà không xin ý kiến địa phương, cũng không được sự đồng ý của ông G; do đó ông M yêu cầu ông G, bà L bồi thường chi phí đầu tư trên đất là không có căn cứ chấp nhận.

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, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc M; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc, tiền lãi và bồi thường thiệt hại giá trị tài sản đã đầu tư trên đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn ông G, bà L đang cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương; đồng thời đối tượng của hợp đồng xác lập giữa ông M và ông G, bà L liên quan đến bất động sản là thửa đất 2054, tờ bản đồ 10-4 và thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4; đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 63.875.000 đồng (chi phí đổ đất, đá làm đường). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông M đã rút.

[1.4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về phần lãi suất và về số tiền yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư (chi phí đổ đất nâng cao mặt bằng, xây hàng rào, cổng và trụ cổng). Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của ông M là không vượt quá phạm vi, yêu cầu khởi kiện ban đầu; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 có nội dung: Ông G, bà L chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 1.670m² thuộc thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY045771, số vào sổ CS15163 ngày 26 tháng 11 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 11 năm 2020 cho ông G và một phần thửa đất khoảng 500m² thửa 2054, tờ bản đồ 10-4 (liền ranh đất của ông G và bà L; đo đạc thực tế có diện tích 389,3m², ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 828525, số vào sổ CH 03185 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011 cho ông Nguyễn Văn B.

Giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Nếu diện tích đất chuyển nhượng cho ông M thuộc thửa 2054, tờ bản đồ 10-4 của ông B lớn hơn 500m² thì ông M sẽ trả thêm mỗi 1m² là 3.500.000 đồng.

Phương thức thanh toán: Lần 1 ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông M giao số tiền 3.100.000.000 đồng, lần 2 khoảng 3 tháng tính từ ngày đặt cọc, bên chuyển nhượng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 10 tháng 3 năm 2021 thì ông M giao hết số tiền còn lại là 3.900.000.000 đồng.

Nếu ông G, bà L đổi ý không muốn chuyển nhượng nữa thì phải đền gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc, ông M không nhận chuyển nhượng nữa thì phải mất số tiền đã đặt cọc. Ông G, bà L cam kết đất có nguồn gốc hợp pháp, không tranh chấp. Trường hợp không đúng như cam kết thì ông G, bà L phải trả lại cho ông M số tiền đã nhận và lãi suất là 1%/tháng đối với số tiền đã nhận từ thời điểm đặt cọc cùng toàn bộ chi phí bên B đã đầu tư xây dựng trên nền đất nêu trên.

[2.2] Việc ông M và ông G, bà L ký kết Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không bị ai ép buộc. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, ông M đã tìm hiểu tình trạng pháp lý của diện tích đất nhận chuyển nhượng, đã được xem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biết rõ trong tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng có một phần diện tích đất khoảng 500m² thuộc thửa đất số 2054 tờ bản đồ 10-4 thuộc quyền sử dụng đất của ông B mà không thuộc quyền sử dụng đất của ông G, bà L.

[2.3] Thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4 cơ quan có thẩm quyền đã cấp quyền sử dụng đất cho ông G nên ông G, bà L có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên đối với diện tích đất khoảng 500m² thuộc thửa đất số 2054 tờ bản đồ 10-4, ông G, bà L và ông B trình bày ông B đã tặng cho ông G, bà L nhưng các bên chưa làm thủ tục tặng cho và chưa đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông G. Vấn đề này ông M biết rõ, do đó việc ông M, ông G, bà L thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất của ông B thuộc thửa đất số 2054 tờ bản đồ 10-4 là không đảm bảo điều kiện về chủ thể, vi phạm quy định tại Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm, ông M và ông G, bà L trình bày số tiền đặt cọc 3.100.000.000 đồng là đặt cọc đối với tổng diện tích đất 2.060m² gồm 1.670m² thuộc thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4 và 500m² thuộc thửa 2054 tờ bản đồ 10-4 chứ không phân định được số tiền đặt cọc cụ thể đối với từng diện tích đất.

Do Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 12 năm 2020 không đảm bảo điều kiện về chủ thể và nội dung thỏa thuận không rõ ràng nên bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; lỗi là do cả hai bên.

[2.4] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông M, ông G, bà L khai thống nhất ông M đã giao nhiều lần tiền cho ông G, bà L số tiền 3.100.000.000 đồng nên ông G, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền 3.100.000.000 đồng; ông G, bà L không có nghĩa vụ trả lãi của số tiền 3.100.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng cho ông M.

[2.5] Đối với giá trị tài sản ông M đã đầu tư trên đất của ông G có giá trị 313.808.000 đồng (gồm giá trị hàng rào, đất đắp nâng cao mặt bằng). Tại hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung *“ông G, bà L cam kết đất có nguồn gốc hợp pháp, không tranh chấp. Trường hợp không đúng như cam kết thì ông G, bà L phải trả lại cho ông M ... toàn bộ chi phí bên B (ông M) đã đầu tư xây dựng trên nền đất nêu trên”*. Như vậy, ngay tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ông G đã đồng ý cho ông M đầu tư trên đất của ông G; việc nguyên đơn cho rằng khi đầu tư trên đất của ông G, nguyên đơn đã hỏi ý kiến và được sự đồng ý của ông G là có căn cứ; do đó cần tuyên buộc ông G, bà L phải bồi thường giá trị đất đắp san lấp mặt bằng, hàng rào mà ông M đã đầu tư trên đất ông G với số tiền 313.808.000 đồng.

[2.6] Đối với giá trị tài sản ông M đã đầu tư trên đất của ông B (thửa 2054 tờ bản đồ 10-4) có giá trị 115.192.000 đồng (gồm giá trị hàng rào, trụ cổng, cổng, đất đắp nâng cao mặt bằng); ông B cho rằng khi ông M đầu tư trên đất của ông B, ông B không biết là không có cơ sở vì thửa 2054 tờ bản đồ 10-4 là một thửa đất lớn, có giá trị cao; nhà của ông B cũng gần vị trí đất tranh chấp. Hiện nay, đối với phần giá trị công trình ông M đã đầu tư trên đất của ông B cũng không thể di dời, nếu di dời sẽ làm mất công năng, giá trị của tài sản; phần tài sản ông M đã đầu tư cũng làm tăng giá trị đất của ông B. Do đó, cần buộc ông B phải bồi thường giá trị đất đắp san lấp mặt bằng, hàng rào, cổng, trụ cổng mà ông M đã đầu tư trên đất ông B với số tiền 115.192.000 đồng.

[2.7] Việc ông M cho rằng đã thỏa thuận với ông G rằng ông M chỉ nhận chuyển nhượng đất với điều kiện ông G, bà L phải tách được 500m² đất từ thửa 2054 của ông Nguyễn Văn B hợp vào thửa của ông G để chuyển nhượng cho ông M vì thửa đất của ông G không tiếp đường, không có lối đi vào. Do ông G

không thực hiện đúng như cam kết với ông M nên ông M không đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông G, lỗi là do ông G. Trình bày này của ông M là không có căn cứ bởi ông M thừa nhận khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông G thì đã xem hiện trạng đất; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng thể hiện thửa đất 2152 và 2054 bị vây bọc bởi các bất động sản xung quanh nên việc ông M cho rằng ông G cam kết có thể tách được 500m² đất từ thửa 2054 của ông Nguyễn Văn B hợp vào thửa của ông G là không thực hiện được trên thực tế, không đúng với Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về điều kiện tách thửa, hợp thửa.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông M phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu tính lãi suất của số tiền 3.100.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận.

[5.2] Ông G, bà L là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên ông G, bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5.3] Ông B phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải trả cho ông M.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 10.000.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu một nửa, ông M đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bị đơn ông G, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 328 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ các Điều 12, 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L về việc không yêu cầu ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L bồi thường số tiền Nguyễn Ngọc M đã đổ đất, đá để làm đường đi từ đất của ông Nguyễn Văn B ra đường ĐX026 với số tiền là 63.875.000 đồng (sáu mươi ba triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L.

2.1. Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc M là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận và giá trị tài sản đã đầu tư trên thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY045771, số vào sổ CS15163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 11 năm 2020 cho ông Võ Văn G là 313.808.000 đồng. Tổng cộng, ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 3.413.808.000 đồng (ba tỷ bốn trăm mười ba triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng).

Ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị L được sở hữu hàng rào, đất đổ nâng cao mặt bằng mà ông Nguyễn Ngọc M đã đầu tư, xây dựng trên thửa đất 2152, tờ bản đồ 10-4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY045771, số vào sổ CS15163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 11 năm 2020 cho ông Võ Văn G.

2.3. Buộc ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc M giá trị tài sản đã đầu tư trên diện tích đất đo đạc thực tế 389,3m² thuộc thửa đất 2054, tờ bản đồ 10-4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 828525, số vào sổ CH 03185 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011 cho ông Nguyễn Văn B là 115.192.000 đồng (một trăm mười lăm triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn B được sở hữu hàng rào, trụ công, công, đất đổ nâng cao mặt bằng mà ông Nguyễn Ngọc M đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất đo đạc thực tế 389,3m² thuộc thửa đất 2054, tờ bản đồ 10-4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 828525, số vào sổ CH 03185 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011 cho ông Nguyễn Văn B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc M.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 31.032.000 đồng, được trừ vào 24.513.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0000529 ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 6.519.000 đồng (sáu triệu năm trăm mười chín nghìn đồng).

Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

Ông Nguyễn Văn B phải chịu 5.759.600 đồng (năm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng