

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **23/2021/DS-ST**

Ngày: 26/4/2021

*“V/v Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Thìn
2. Ông Trần Văn Chánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 147/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020, về việc “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 282/2021/QĐST-DS ngày 29/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1973;

Địa chỉ thường trú: Số 1414 đường Nguyễn Xiển, tổ 1, khu phố LS, phường LB, Quận 9, Thành phố HCM.

Địa chỉ tạm trú: 42/328 khu phố 8, phường AB, thành phố BH, tỉnh ĐN. (Có mặt).

Bị đơn:

+ Bà Võ Thị Mộng C, sinh năm 1974;

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: 712 tổ 15, khu 4, ấp 1, phường AH, thành phố BH, tỉnh ĐN.

(Ông H có mặt; bà C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Lê Anh T trình bày:*

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 09/01/2020, bản tự khai ngày 03/9/2020, bản tự khai ngày 18/11/2020 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22/9/2020 tôi (Lê Anh T) yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Ngày 23/12/2018, tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng

C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018). Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông H, bà C đồng ý chuyển nhượng cho tôi lô đất diện tích 5,5m x 22m (đất ở) thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9 tọa lạc phường AH, thành phố BH, tỉnh DN. Trong diện tích đất của thửa đất chung nói trên với điều kiện ông H, bà C sẽ giao sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã tách riêng vào tháng 6/2019. Nếu sau thời gian tháng 6/2019, mà bên ông H bà C không giao sổ đã tách thửa (100% đất ở) thì bên bán chịu trách nhiệm bồi thường tiền cọc 200% trên tổng số tiền đã đặt cọc. Bên mua đồng ý cho gia hạn thời gian trễ 01 tháng (đến hết tháng 7, đầu tháng 8/2019). Hai bên thỏa thuận tiền đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Tôi đã giao đủ cho ông H số tiền đặt cọc và ông H đã nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000đ và ký xác nhận. Tuy nhiên, đã quá 06 tháng nhưng ông H, bà C không thực hiện nội dung như đã cam kết. Do vậy tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết:

- Hủy bỏ giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị Mộng C phải trả lại cho tôi (Lê Anh T) 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 03/9/2020, tôi (Lê Anh T) xác định bị đơn bà Võ Thị Mộng C không liên quan gì đến hợp đồng mua bán đất giữa tôi và ông H ngày 23/12/2018. Vì vậy tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện của tôi như sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho tôi (Lê Anh T) 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc mua bán đất và 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ngày 22/9/2020, tôi (T) có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối bị đơn bà Võ Thị Mộng C do tôi xác định bà C không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 giữa tôi và ông H.

Tại bản tự khai ngày 18/11/2020, tôi xác định bản thân cũng có một phần lỗi do không xem xét kỹ giấy tờ đất của bên chuyển nhượng đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa. Vì vậy, tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn như sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho tôi (Lê Anh T) 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 và 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông Tuấn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án “Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C”

sang yêu cầu Tòa án “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu”, còn yêu cầu khác không thay đổi.

Về chi phí tố tụng: Tôi (Lê Anh T) đã bỏ ra số tiền 2.184.000đ (Hai triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng) để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ thì tôi tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng đã bỏ ra nêu trên, không yêu cầu bị đơn phải trả lại cho tôi.

Về án phí: Tôi (Lê Anh T) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Theo bản tự khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:**

Tôi (Nguyễn Thanh H) thống nhất với nội dung đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của ông Lê Anh T có tại hồ sơ. Tôi xác định ngày 23/12/2018, tôi và vợ tôi là Võ Thị Mộng C và ông Lê Anh T có làm hợp đồng mua bán nhà đất đối với thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, tọa lạc phường AH, thành phố BH, tỉnh ĐN. Nội dung thỏa thuận theo như giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018. Theo giấy mua bán nhà đất trên thì tôi có nhận của ông T tiền đặt cọc trước là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận bên bán làm thủ tục ra sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bên mua, còn bên mua sẽ trả hết số tiền mua đất còn lại cho bên bán số tiền là 1.590.000.000đ (Một tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng). Tuy nhiên, đã quá 06 tháng tôi và bà C không ra được sổ đỏ cho ông T nên ông T khởi kiện tôi và bà C tại TAND thành phố Biên Hòa.

Ông T yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi, bà C và ông T thì tôi thống nhất với yêu cầu này của ông T.

Ông T khởi kiện yêu cầu tôi (H) và bà C phải trả lại cho ông T 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu này của ông T thì tôi đồng ý trả lại cho ông T 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, còn tiền phạt cọc 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) tôi không đồng ý vì tôi không có khả năng trả nợ cho ông T.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án “Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C” sang yêu cầu Tòa án “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa tôi (Lê Anh T) và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu” thì tôi thống nhất với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của ông T. Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu tôi (H) trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thì tôi đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc tôi đã nhận nêu trên. Còn ông T yêu cầu tôi trả cho ông Tuấn tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tôi không đồng ý vì tôi không có khả năng thanh toán số tiền trên cho ông T.

Bị đơn bà Võ Thị Mộng C có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, bản tự khai có tại hồ sơ bị đơn bà C trình bày:

Theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018, tôi (C) và chồng tôi là ông Nguyễn Thanh H và ông Lê Anh T có lập giấy mua bán nhà đất diện tích 5,5m x 22m thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, phường AH, thành phố BH giá 1.890.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng), ông T đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Thực tế tôi không biết gì về việc mua bán này nên tôi không ký tên, ghi họ và tên vào giấy mua bán nhà đất nêu trên. Mọi việc mua bán do ông H đứng ra giao dịch với ông T, tôi không nhận bất cứ khoảng tiền nào từ ông T nên tôi không có liên quan gì trong vụ án này. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án cho tôi được vắng mặt tại các buổi làm việc, đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Cam kết không khiếu nại gì về sau.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về thủ tục tố tụng:
- + Về quan hệ pháp luật: Tòa án xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” là đúng.
- + Về tư cách đương sự: Tòa án xác định tư cách đương sự trong vụ án là đúng.
- + Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án dân sự đúng thẩm quyền.
- + Về thời hạn giải quyết vụ án: Đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.
- Về việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử (HĐXX) trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.
- Về việc tuân thủ pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật.
- * Về đường lối giải quyết vụ án:
- Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T.

Tuyên bố giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 giữa nguyên đơn ông Lê Anh T và bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Lê Anh T tiền đặt cọc ông H đã nhận của ông T theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T phạt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Lê Anh T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Võ Thị Mộng C về “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Anh T đã bỏ ra số tiền 2.184.000đ (Hai triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng) để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ, lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa ông T tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng đã bỏ ra nêu trên nên không đề nghị HĐXX xem xét giải quyết.

- Về án phí:

Nguyên đơn ông Lê Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Anh T có đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa nguyên đơn ông Lê Anh T và bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1972; địa chỉ: 712 tổ 15, khu 4, ấp 1, phường AH, thành phố BH, tỉnh ĐN phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 và 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Về xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Võ Thị Mộng C có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa, xét đơn bị đơn bà C làm hợp lệ nên chấp nhận. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà C tại phiên tòa theo quy định của pháp luật.

Về thời hiệu: Do đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên HĐXX không xem xét.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa ông Lê Anh T và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu:

Theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 thì ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị Mộng C có chuyển nhượng cho ông Lê Anh T lô đất diện tích 5,5m x 22m (đất ở) thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, tọa lạc phường AH, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Theo văn bản số: 6329/VPĐK.BH.TTLT ngày 01/10/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH có ghi nhận nội dung: “**1.** Về nguồn gốc và biến động của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9 phường AH: thửa đất 222, tờ bản đồ số 9 do ông Nguyễn Kim L và bà Mai Thị A sử dụng được UBND huyện LT, tỉnh ĐN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 063373 ngày 29/12/2008, năm 2009 ông L và bà A tách một phần thửa đất trên (có số thửa 302, diện tích 105,0m²), phần diện tích còn lại ông L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 544015 cấp ngày 23/11/2012; **2.** Thửa đất số 390 tờ bản đồ số 9 phường AH được hình thành là do đo tách từ thửa đất 222, tờ bản đồ số 9 phường AH”.

Theo trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5419/2020 ngày 04/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH thì thửa 390 tờ bản đồ số 9 phường AH có diện tích là 122,3m² có cột mốc 1,2,3,4,1.

Theo quy định tại các Điều 117, 119, 122, 500, 501, 502 của Bộ Luật Dân sự 2015 và quy định tại các Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2014 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, giữa ông T và ông H, bà C chuyển nhượng diện tích đất 5,5m x 22m thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, phường AH, thành phố BH bằng giấy viết tay nên đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng đất trên, ông Nguyễn Thanh H không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng trên (ông L và bà A là cha mẹ ruột của ông H mới là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng trên) nên việc ông H, bà C chuyển nhượng đất cho ông Lê Anh T đã vi phạm điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như đã phân tích trên, HĐXX xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa ông Lê Anh T và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải trả tiền đặt cọc đã nhận số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng): Theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5,5m x 22m thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, phường AH là 1.890.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng), ông T đã đặt cọc trước 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Như đã phân tích trên, do giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 vi phạm quy định của pháp luật nên cần thiết tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên bên bán là ông Nguyễn Thanh H phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho bên mua ông Lê Anh T số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Đồng thời tại bản tự khai ngày 06/4/2020 và tại phiên tòa ông H đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận của ông T số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) nên ghi nhận. Vì vậy, căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015, HĐXX xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải trả lại cho nguyên đơn ông Lê Anh T tiền đặt cọc đã nhận số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T yêu cầu HĐXX phạt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng):

Theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018, ông Lê Anh T và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C thỏa thuận chuyển nhượng lô đất diện tích 5,5m x 22m (đất ở) thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, tọa lạc phường AH, thành phố BH, tỉnh ĐN và bên ông H cam kết sẽ giao sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã tách thửa vào tháng 6/2019 cho ông T. Nếu sau thời gian tháng 6/2019 mà

bên ông H, bà C không giao sổ đã tách thửa (100% đất ở) thì bên bán (ông H) chịu trách nhiệm bồi thường tiền cọc 200% trên tổng số tiền đã đặt cọc (300.000.000đ). Đến hạn tháng 6/2019, ông H đã vi phạm cam kết như đã thỏa thuận không giao sổ đã tách thửa cho ông T. Bên ông T gia hạn cho bên ông H thêm 01 tháng (đến hết tháng 7, đầu tháng 8/2019) giao sổ nhưng bên ông H vẫn chưa giao. Như vậy ông H đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018. Tuy nhiên, diện tích đất 5,5m x 22m thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, phường AH ông H chuyển nhượng ông T theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh H không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên (mà ông L và bà A là cha mẹ ruột của ông H mới là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng trên) nên việc ông H chuyển nhượng đất cho ông Lê Anh T là trái với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông T khai nhận trước khi ký giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018, ông H có đưa cho ông T xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng và người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông L và bà A là cha mẹ ruột của ông H chứ không phải ông H, ông T biết việc này nhưng vẫn giao dịch với ông H diện tích đất 5,5m x 22m thuộc một phần của thửa đất 222, tờ bản đồ số 9, phường AH nên các bên đều có lỗi. Đồng thời tại bản tự khai ngày 18/11/2020, ông T xác định bản thân cũng có một phần lỗi do không xem xét kỹ giấy tờ đất của bên chuyển nhượng đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH. Do giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 bị vô hiệu mà cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) HĐXX xét thấy không có cơ sở để chấp nhận.

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai có tại hồ sơ ông Lê Anh T yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị Mộng C phải trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và phạt cọc số tiền là 600.000.000đ, tổng cộng là 900.000.000đ cho ông. Quá trình làm việc tại Tòa án và kiểm tra lại giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 thì giấy mua bán có tên bà Võ Thị Mộng C nhưng không có chữ ký, họ và tên của bà Võ Thị Mộng C cuối giấy mua bán nhà đất nêu trên. Đồng thời tại bản khai ngày 31/7/2020 có tại hồ sơ bà C cũng xác định bà không liên quan gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018 giữa ông T và ông H. Vì vậy, ngày 22/9/2020, ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Võ Thị Mộng C, chỉ yêu cầu một mình bị đơn ông Nguyễn Thanh H trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho ông. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T đối với bị đơn bà C là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T đối với bị đơn bà Võ Thị Mộng C về việc “Tranh chấp về tiền đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Đối với bị đơn bà Võ Thị Mộng C: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và văn bản tố tụng đến Tòa án để tham gia tố tụng, bị đơn bà Võ Thị Mộng C nộp bản tự khai, đơn xin xét xử vắng mặt cho Tòa án. Theo biên bản xác minh tại Công an phường AH, thành phố BH ngày 05/12/2020 có tại hồ sơ có ghi nhận nội dung: “Bà

Võ Thị Mộng C có hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: 712 tổ 15, khu 4, ấp 1, phường AH, thành phố BH, tỉnh DN. Do bị đơn bà C có đơn xin xét vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ vào các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà C theo quy định.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Anh T đã bỏ ra số tiền 2.184.000 đồng (Hai triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng) để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ. Lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa ông T tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng đã bỏ ra nêu trên nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 300.000.000đ x 5% = 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T chỉ được HĐXX chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn ông H không được HĐXX chấp nhận số tiền là 200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 328, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2014; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H về việc “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2018 (giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018) giữa nguyên đơn ông Lê Anh T và bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị Mộng C vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Lê Anh T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) theo giấy mua bán nhà đất ngày 23/12/2018.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T phạt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

2. Đình chỉ xét xử việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T đối với bị đơn bà Võ Thị Mộng C về việc “Tranh chấp về đặt cọc và yêu cầu

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Anh T tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền là 2.184.000 đồng (Hai triệu một trăm tám mươi bốn ngàn đồng) nên HĐXX không xem xét giải quyết.

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Lê Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Được khấu trừ vào số tiền 19.800.000đ (Mười chín triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo các biên lai thu số 0008069 ngày 14/01/2020 và số 0008070 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Lê Anh T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 9.800.000đ (Chín triệu tám trăm ngàn đồng) theo quy định.

5. Về kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Anh T và bị đơn ông Nguyễn Thanh H có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Võ Thị Mộng C vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

6. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

(Đã ký)

Nguyễn Phạm Tuấn