

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TU  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 85/2022/DS-ST  
Ngày 30- 9 -2022  
Về việc: tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TU, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* bà Đỗ Thị Lan Hương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Thị Hồng Gấm

Ông Lê Tiền Giang

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Xrọng Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* ông Phạm Văn Giáp – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2022/TLST-DS ngày 12/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐST-DS ngày 14/9/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị B, sinh năm 1990; thường trú: tổ 2, khu phố 4, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Bùi P, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 5, khu phố PH, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn X, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

2. ông Đoàn Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: tổ 14, khu phố 4, phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Phan Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: xóm 8, xã Tr, huyện Kh, tỉnh Hà Tĩnh, tạm trú: tổ 13, khu phố 1, phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2022, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Do quen biết và được ông Đoàn Văn C giới thiệu qua hình ảnh thửa đất đẹp, giá rẻ nên bà Lê Thị B đề nghị đi xem đất trực tiếp trước khi quyết định nhận chuyển nhượng. Ngày 28/4/2022 bà Lê Thị B nhờ bạn tên Phan Văn T cùng đi xem đất. Ông Đoàn Văn C gọi Zalo hình ảnh để ông Nguyễn X hướng dẫn trực tiếp đến vị trí thửa đất muốn chuyển nhượng cho bà B. Khi đến vị trí đất, thấy trên đất có cây tràm đúng như hình ảnh được xem trước, thấy ranh giới với thửa đất liền kề có hàng gạch làm ranh nên bà B đồng ý mua đất. Ông Đoàn Văn C gọi điện thoại hẹn ông Nguyễn X cùng chủ đất ông Bùi P đến quán cà phê gặp, nói chuyện trực tiếp với bà B. Tại quán cà phê, trước sự chứng kiến của ông Phan Văn T, ông Nguyễn X và ông Đoàn Văn C, chủ thửa đất ông Bùi P khẳng định đất không có cột điện, hố ga hay công trình gì ảnh hưởng đến việc sử dụng đất. Bà B đã nói rõ với ông Bùi P nếu trên đất vướng vật gì cản trở bà B sử dụng đất thì bà B sẽ không nhận chuyển nhượng, ông P đồng ý. Bà B đã đồng ý nhận chuyển nhượng đất và đưa ra yêu cầu đến trước ngày đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P phải đóng cọc ranh đất trên thực tế và bàn giao ranh mốc cho bà B, ông P đồng ý.

Ngày trong ngày đi xem đất 28/4/2022, tại quán cà phê có mặt ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X, giữa bà B và ông P đã thoả thuận giá chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) bà B phải đặt cọc trước 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào ngày hôm sau 29/4/2022.

Ngày 29/4/2022, tại quán cà phê đã thoả thuận chuyển nhượng đất ngày 28/4/2022, có sự chứng kiến của ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X, bà B đã giao cho ông P 100.000.000 đồng tiền đặt cọc đồng thời ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022. Trong hợp đồng ghi rõ ông P đã nhận đủ 100.000.000 đồng của bà B.

Đến ngày hẹn đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B đã đề nghị ông P giao vị trí thửa đất trên thực tế trước khi ký hợp đồng. Tuy nhiên trước sự chứng kiến của ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X, ông P đã chỉ cho bà B mốc ranh thửa đất có 02 cây cột điện 3 pha nằm ở trong đất, giáp ranh thửa đất có cây tràm ở giữa đất và có hàng gạch làm ranh xây sẵn mà bà B đã được ông Nguyễn X hướng dẫn xem đất trước khi đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Do vị trí đất ông P bàn giao không đúng vị trí thửa đất bà B đã được hướng dẫn xem và thửa đất không thể sử dụng được vì có 02 cây cột điện 3 pha nằm trên đất nên bà B không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất.

Bà B và ông P đã thoả thuận không ký hợp đồng chuyển nhượng đất do sai vị trí đất bà B đã được xem trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông P cũng đồng ý nhưng yêu cầu bà B phải tự đòi lại tiền môi giới chuyển nhượng đất 15.000.000 đồng và ông P chỉ trả lại bà B 75.000.000 đồng vì trừ 10.000.000 đồng tiền chi phí xăng xe và chi phí cho việc ông P phải nghỉ làm việc 03 ngày (01 ngày đi gặp bà B thoả thuận chuyển nhượng đất, 01 ngày đi nhận tiền cọc và 01 ngày đi bàn giao đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng). Bà B thấy yêu cầu của ông P vô lý vì muốn chuyển nhượng đất ông P phải gặp bà B để thoả thuận là điều bắt buộc, nếu bà B chỉ đi xem đất mà không gặp trực tiếp ông P và trước khi ký hợp đồng đặt cọc không được ông P khẳng định đất trống không có cột điện thì bà B cũng là người có lỗi. Ông P cố tình cung cấp thông tin bằng hình ảnh và lời nói sai sự thật dẫn đến vị trí thửa đất bà B được hướng dẫn xem và vị trí thửa đất ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không trùng khớp, ông P có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được nên phải trả lại tiền đặt cọc cho bà B.

Việc ông P thoả thuận sẽ trả tiền cho người môi giới 20.000.000 đồng trong đó 15.000.000 đồng giao trong ngày nhận tiền đặt cọc, 5.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất nếu như chuyển nhượng được đất là giao dịch thoả thuận riêng của ông P với người môi giới. Bà B đã giao cho ông P đủ 100 triệu đồng tiền đặt cọc, ông P lấy từ tiền đặt cọc trả cho người môi giới đất, bà B không liên quan.

Trong đơn khởi kiện, bà B yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi P có nghĩa vụ trả bà Lê Thị B 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trong đó có 100.000.000 đồng đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do lỗi của ông P. Tại phiên tòa bà B rút lại yêu cầu buộc ông Bùi P trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, giữ nguyên yêu cầu buộc ông P trả lại 100.000.000 đồng đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022.

Chứng cứ bà B giao nộp là 02 ảnh, 01 ảnh bà B chụp khi xem thửa đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc và 01 ảnh chụp khi bà B được ông P giao thửa đất thực tế; Vi bằng số 688/2022/VB-TPL ngày 25/7/2022 do Văn phòng thừa phát lại Bến Cát lập thể hiện nội dung các tin nhắn ông P nhắn tin thừa nhận nhận tiền; bản photo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1435.

Toà án đã triệu tập họp lệ nhưng ông Bùi P không đến tham gia tố tụng, bà B đề nghị Toà án xét xử vụ án vắng mặt ông P.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2022, người làm chứng ông Đoàn Văn C trình bày:* ông Đoàn Văn C có quen biết với ông Nguyễn X làm nghề môi giới đất. Ông Nguyễn X gửi hình ảnh thửa đất có cây tràm ở giữa đất và có một hàng gạch xây làm ranh với thửa đất liền kề cho ông Đoàn Văn C và nói có thửa đất rẻ, đẹp giới thiệu để ông Đoàn Văn C mua. Do không có tiền mua nên ông Đoàn Văn C giới thiệu cho bà B và cùng bà B, ông T bạn bà B trực tiếp đến xem đất theo hình ảnh ông Nguyễn X gửi và gọi Zalo hình ảnh hướng dẫn chính xác vị trí thửa đất. Bà B xem thửa đất theo chỉ dẫn của ông Nguyễn X đã đồng ý mua nên ông Đoàn Văn C hẹn ông Nguyễn X đến quán cà phê để thoả thuận. Ông Nguyễn X đi cùng chủ đất ông Bùi P đến gặp trực tiếp bà B. Tại quán cà phê có mặt ông Đoàn Văn C, ông Phan Văn T, bà B có hỏi ông Nguyễn X và ông Bùi P vị trí thửa đất là thửa có cây tràm hay thửa đất có cột điện thì ông P trả lời trên đất không có gì nên hai bên thoả thuận thống nhất số tiền chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng và thoả thuận bà B sẽ đặt cọc trước 100.000.000 đồng vào ngày hôm sau.

Sáng ngày 29/4/2022 ông Đoàn Văn C đi cùng bà B tới quán cà phê đã thoả thuận giá tiền chuyển nhượng đất ngày 28/4/2022 để bà B giao tiền cọc cho ông P, khi bà B giao 100.000.000 đồng cho ông Bùi P có mặt ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X trực tiếp chứng kiến. Ông P lấy 15.000.000 đồng giao cho ông Nguyễn X trả chi phí môi giới bán đất, ông Nguyễn X có đưa cho ông Đoàn Văn C 4.000.000 đồng.

Ngày bà B và ông ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B đã đề nghị ông P giao vị trí thửa đất trên thực tế trước khi ký hợp đồng. Bà B có nhờ ông Đoàn Văn C, ông Phan Văn T và ông Nguyễn X ra đất thì chứng kiến ông P chủ sử dụng đất chỉ cho bà B và ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X tứ cận thửa đất có 02 cây cột điện nằm ở trong đất giáp ranh thửa đất có cây tràm ở giữa đất và có hàng gạch làm ranh xây sẵn nên bà B không đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Bà B yêu cầu ông P trả lại tiền đặt cọc vì thửa đất ông P chuyển nhượng không phải là thửa đất ông

Nguyễn X hướng dẫn bà B, ông T và ông Đoàn Văn C xem đất. Ông P nói đã chi trả cho người môi giới 15.000.000 đồng nên người môi giới phải trả lại bà B 15.000.000 đồng. Ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X thấy việc chuyển nhượng đất không thực hiện được do thửa đất của ông P trên thực tế có 02 cây cột điện nên đồng ý trả lại cho bà B 15.000.000 đồng và đã lấy tiền ra giao trực tiếp cho bà B tại vị trí thửa đất. Tuy nhiên bà B nói đợi ông P suy nghĩ, quyết định rõ ràng rồi mới nhận lại tiền của người môi giới nên ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X chưa trả tiền môi giới đất cho bà B. Sau đó việc tranh chấp tiền cọc đã thoả thuận, giao nhận giữa ông P và bà B dẫn đến tranh chấp như thế nào ông Đoàn Văn C không biết.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2022, người làm chứng ông Phan Văn T trình bày:* ông T là bạn của bà Lê Thị B. Bà B nói muốn mua một thửa đất qua môi giới và nhờ ông T đi xem vị trí đất trước khi quyết định. Ngày 28/4/2022 ông T đã đi cùng bà B đến vị trí thửa đất theo hình ảnh được xem trước thì thấy ông Nguyễn X gọi Zalo hình ảnh hướng dẫn trực tiếp Đoàn Văn C đến chính xác vị trí thửa đất cần chuyển nhượng. Sau khi xem đất, ông T thấy đất trống, có ranh giới rõ ràng nên góp ý để bà B mua đất. Ông Đoàn Văn C đã gọi điện hẹn ông Nguyễn X đến quán cà phê để trực tiếp nói chuyện. Khi đến quán cà phê thì ông Nguyễn X đã liên lạc để ông Bùi P là chủ sử dụng đất cũng có mặt tại quán cà phê gặp trực tiếp bà B. Tại quán cà phê có mặt ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X và ông Bùi P, ông T và bà B hỏi rõ ông Nguyễn X và ông Bùi P vị trí thửa đất có vướng cột điện, hồ ga hay công trình gì ảnh hưởng đến việc sử dụng đất không thì ông P trả lời trên đất không có gì. Ông T góp ý kiến để bà B yêu cầu đến trước ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P phải đóng cọc ranh đất trên thực tế và bàn giao ranh mốc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P cũng đồng ý. Ông T chứng kiến hai bên thoả thuận số tiền chuyển nhượng đất là 1 tỷ hai trăm triệu đồng và thoả thuận bà B sẽ đặt cọc trước 100.000.000 đồng vào ngày hôm sau.

Ngày 29/4/2022, bà B giao tiền cọc cho ông P, ông T không P có mặt nhưng ngày đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B có nhờ ông T đi theo để nhận vị trí, ranh thửa đất ông P giao trên thực tế theo yêu cầu của bà B trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X đã trực tiếp chứng kiến việc ông P chủ đất chỉ vị trí ranh đất và giao cột mốc ranh đất cho bà B tại vị trí thửa đất có 02 cây cột điện nằm ở trong đất, giáp ranh thửa đất có cây tràm ở giữa đất và có hàng gạch làm ranh xây sẵn mà ông T, bà B, ông Đoàn Văn C đã được ông Nguyễn X hướng dẫn xem qua hình ảnh cuộc gọi zalo ngày 28/4/2022 nên bà B không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất.

Ông T trực tiếp nghe bà B và ông P thống nhất sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng đất do vị trí đất ông P bàn giao không đúng vị trí đất theo hình ảnh và hướng dẫn xem trực tiếp trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc vì trên đất có 02 cột điện 3 pha, tuy nhiên ông P không đồng ý trả tiền ngay cho bà B mà nói chờ suy nghĩ lại. Sau đó việc thoả thuận trả lại tiền đặt cọc giữa ông P và bà B dẫn đến tranh chấp như thế nào ông T không biết.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P đối với thửa đất số 1435, tờ bản đồ số 12 tại phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương là hợp đồng vô hiệu vì bị lừa dối về vị trí thửa đất chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị B về việc buộc ông Bùi P trả lại 100.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của bị đơn và người làm chứng: tại biên bản xác minh ngày 03/8/2022 của Toà án, Công an phường H, thị xã TU cung cấp thông tin: ông Bùi P sinh năm 1987 có đăng ký thường trú tại tổ 5, khu phố PH, phường H, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Toà án đã niêm yết th ông báo thụ lý vụ án, đã triệu tập hợp lệ ông Bùi P tham gia hòa giải, đối chất vào các ngày 26/7/2022, ngày 12/8/2022, ngày 29/8/2022; niêm yết các văn bản tố tụng khác và triệu tập hợp lệ ông P tham gia phiên tòa vào các ngày 14/9/2022, ngày 30/9/2022 nhưng ông Bùi P vắng mặt không có lý do.

Người làm chứng ông Đoàn Văn C và ông Phan Văn T vắng mặt nhưng đã có lời khai và văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn X sinh năm 1991, địa chỉ thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam là người làm chứng và liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn. Toà án nhân dân thị xã TU đã uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân thị xã TU và lấy lời khai của ông Nguyễn X để làm rõ nội dung việc ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P. Theo kết quả uỷ thác, tại thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam không có ông Nguyễn X, sinh năm 1991. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự cùng những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người làm chứng nêu trên.

[2]. Về nội dung: bà Lê Thị B yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi P có nghĩa vụ trả lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022. Bà Lê Thị B rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung buộc ông Bùi P phải trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do lỗi cung cấp sai sự thật thông tin về đặc điểm của thửa đất chuyển nhượng.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P đối với thửa đất số 1435, tờ bản đồ số 12 tại phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Về hình thức: hợp đồng nêu trên không có công chứng chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng được bên bán ông Bùi P, bên mua bà Lê Thị B và người làm chứng ông Nguyễn X ký tên lăn dấu vân tay xác thực.

Về nội dung: thửa đất số 1435, tờ bản đồ số 12 tại phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CH 00539 ngày 16/8/2010 cho người sử dụng ông Bùi P.

Hợp đồng đặt cọc nêu trên không vi phạm về hình thức và nội dung nhưng theo nguyên đơn thì đặc điểm, vị trí thửa đất bị đơn cung cấp thông tin trước nguyên đơn khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặc điểm thửa đất bị đơn giao nhận ranh, mốc thực tế theo yêu cầu của nguyên đơn trước khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải cùng một vị trí nên không đúng ý chí của nguyên đơn khi đồng ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có dấu hiệu lừa dối trong giao dịch.

Theo lời khai của nguyên đơn và người làm chứng ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C thì ngày 28/4/2022, ông Nguyễn X hướng dẫn ông Đoàn Văn C, ông Phan Văn T và bà Lê Thị B xem vị trí thửa đất đặc điểm có 01 cây tràm ở giữa đất và hàng gạch xây sẵn làm ranh với thửa đất liền kề nên bà B đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Tại quán cà phê nơi bà B, ông P trao đổi thông tin trước khi ký hợp đồng đặt cọc, trước sự chứng kiến của ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C và ông Nguyễn X, ông P đã khẳng định với bà B trên đất không có cột điện, nắp cống hay hố ga cản trở bà B sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày giao nhận ranh đất theo yêu cầu của bà B trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, có sự chứng kiến của ông Phan Văn T, ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X, ông P giao cho bà B cột mốc, vị trí thửa đất có đặc điểm trên đất có 02 cây cột điện, giáp ranh thửa đất bà B đã được hướng dẫn xem vị trí đất vào ngày 28/4/2022.

Xét thấy, trong giao dịch trên ông P là người trả chi phí môi giới bán đất cho ông Nguyễn X sự chứng kiến của bà B và ông Đoàn Văn C. Ông Nguyễn X là người giới thiệu thửa đất cho ông Đoàn Văn C để ông Đoàn Văn C giới thiệu cho bà B, là người hướng dẫn ông Đoàn Văn C đưa bà B, ông T đến xem đất trực tiếp và là người ký tên làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P. Do đó, có đủ căn cứ khẳng định ông Nguyễn X là người được ông Bùi P cung cấp thông tin thửa đất, cung cấp thông tin vị trí đất để tìm người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên ông Bùi P có ý cung cấp thông tin sai sự thật về vị trí thửa đất cho ông Nguyễn X trước khi nhờ ông môi giới bán đất và trực tiếp cung cấp thông tin sai sự thật cho bà B dẫn đến bà B lầm tưởng vị trí thửa đất số 1435, tờ bản đồ số 12 tại phường Tân Định của ông P là vị trí thửa đất được ông Nguyễn X, ông Đoàn Văn C hướng dẫn xem đất sau đó đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất. Như vậy hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà B được giao kết khi ông P cung cấp thông tin sai sự thật về đặc điểm thửa đất cần chuyển nhượng dẫn đến bà B hiểu sai về đặc điểm thửa đất muốn nhận chuyển nhượng. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối.

[4] Hậu quả của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P khi bị vô hiệu: theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền và 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 khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5] Xét yêu cầu của bà Lê Thị B buộc ông Bùi P có nghĩa vụ trả số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã nhận ngày 29/4/2022.

Trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn không giao nộp được văn bản giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn trình bày đã giao 100.000.000 đồng cho ông P vào ngày 29/4/2022 trước sự chứng kiến của ông Đoàn Văn C, ông Nguyễn X. Sau khi nhận tiền của bà B, ông P lấy 15.000.000 đồng trả tiền môi giới cho ông Nguyễn X. Khi nhận tiền của ông P, ông Nguyễn X chia cho và ông Đoàn Văn C 4.000.000 đồng tiền công giới thiệu bà B mua đất và dẫn bà B đi xem đất.

Để chứng minh cho lời trình bày nêu trên ngoài yêu cầu Toà án triệu tập người làm chứng, nguyên đơn còn giao nhận Vi bằng số 688/2022/VB-TPL ngày 25/7/2022 do Văn phòng thừa phát lại BC lập ghi nhận nội dung các tin nhắn ông P thừa nhận đã nhận tiền của bà B và chỉ đồng ý trả lại số tiền 75.000.000 đồng vì đã chi trả tiền cho người môi giới 15.000.000 đồng và 10.000.000 đồng chi phí do ông P phải nghỉ việc để đi ký giao dịch với bà B.

Toà án đã triệu tập họp lệ ông Bùi P để nghe nhận ý kiến, tham gia hoà giải và đối chất để làm rõ lời trình bày của bà B, của người làm chứng và làm rõ nội dung vụ án nhưng ông P không tham gia tố tụng là từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình.

Căn cứ khoản 3 Điều 36, Điều 37 Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 08/01/2020 của chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại thì Vi bằng số 688/2022/VB-TPL ngày 25/7/2022 do Văn phòng thừa phát lại BC lập không thuộc các trường hợp thừa phát lại không được lập vi bằng nên có giá trị pháp lý là nguồn chứng cứ để Toà án xem xét khi giải quyết vụ án.

Căn cứ vào nội dung thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, lời khai người làm chứng trong đó ông Đoàn Văn C là người trực tiếp chứng kiến bà B giao tiền cho ông Bùi P ngày 29/4/2022, lời khai của ông Đoàn Văn C, ông Phan Văn T về việc trực tiếp nghe ông P đồng ý trả lại tiền cho bà B vào ngày giao nhận cột mốc ranh đất trên thực tế và nội dung ghi nhận trong Vi bằng số 688/2022/VB-TPL ngày 25/7/2022 do Văn phòng thừa phát lại BC lập, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ buộc ông Bùi P trả lại bà Lê Thị B số tiền 100.000.000 đồng đã nhận ngày 29/4/2022.

[6] Tại phiên toà bà Lê Thị B rút một phần yêu cầu về nội dung buộc ông Bùi P trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin sai sự thật khi thoả thuận về đặc điểm thửa đất cần chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà B.

[7]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nội dung vụ án.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của nguyên được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 127, Điều 131, 328 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B với bị đơn ông Bùi P về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi P đối với thửa đất số 1435, tờ bản đồ số 12 tại phường Đ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Bùi P có nghĩa vụ trả lại bà Lê Thị B 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã nhận ngày 29/4/2022.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B về việc buộc ông Bùi P phải trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Lê Thị B 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006061 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU.

Ông Bùi P phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU

4. Về quyền kháng cáo :

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đỗ Thị Lan Hương**



