

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 71/2022/DS-ST

Ngày: 27-9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc, tranh chấp tuyên bố giao  
dịch dân sự vô hiệu*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Quyền

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Ngẫu  
Ông Phan Văn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Linh Thu Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:** Bà Lê Thị Hồng Hà  
- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2022/QĐXXST-DS ngày 07/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 909/2022/QĐST-DS ngày 20/9/2022, giữa:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: tổ 26, ấp T2, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông NGuyễn Thanh T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 89 Lê Duẩn, tổ 7, khu 12, xã LĐ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông Phạm Lâm V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: tổ 36, khu Cầu Xéo, thị trấn L1, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Hẻm 789, tổ 7, ấp H, xã LA, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985

Địa chỉ: tổ 10, khu 12, xã LĐ, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Huỳnh D, sinh năm 1954;

3/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp Sa Cá, xã BA, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Tuấn, bà Liên có mặt tại phiên tòa; Các đương sự khác vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 23/5/2021 ông Phạm Lâm V ký với bà Nguyễn Thị N hợp đồng đặt (giữ) chỗ, theo đó bà N thanh toán 300.000.000đ để mua lô đất số 03, thửa số 28, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 7, xã BS, huyện Long Thành. Giá trị lô đất được tính cụ thể sau khi ông V làm được thủ tục phân lô, tách thửa, với số tiền 1.900.000đ/m<sup>2</sup>, và sau khi ông V ra được sổ đỏ, ký hợp đồng mua bán tại VPCC, bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Đến ngày 09/12/2021 bà N và ông V ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với nội dung chính như trên. Thời hạn hoàn thành các thủ tục và ký hợp đồng công chứng mua bán chậm nhất là 09/02/2022. Ông V cam kết mình có toàn quyền quản lý, sử dụng, sang nhượng khu đất, không bị hạn chế giao dịch và không bị ảnh hưởng quyền từ bên thứ ba. Trường hợp ông V không ký được hợp đồng mua bán thì phải trả lại cho bà N số tiền gấp 02 lần khoản đặt cọc đã nhận.

Thế nhưng hết thời hạn như cam kết ông V không làm được bất kỳ thủ tục nào để khu đất có thể được chính quyền chấp thuận cho phân lô, tách thửa, và chuyển nhượng. Hiện trạng khu đất giờ vẫn bỏ không và chính xác là ông V không có bất kỳ việc làm hay khả năng nào để thực hiện được cam kết như đã nói trong Hợp đồng đặt cọc.

Kể từ khi ký với bà N hợp đồng đặt (giữ chỗ) ngày 23/5/2021 cho đến Hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 và tới thời điểm hiện nay đã qua 09 tháng ông V không làm được gì, tiền của bà N giữ không trả dù được yêu cầu thanh toán nhiều lần.

Vì lý do đó bà N khởi kiện buộc ông Phạm Lâm V trả lại cho bà N số tiền 300.000.000đ đã nhận từ ngày 23/5/2021 và lãi suất do vi phạm nghĩa vụ theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tạm tính đến hết tháng 02/2022 là 17.820.000đ. Đồng thời bồi thường số tiền 300.000.000đ như đã cam kết, tổng cộng 617.820.000đ. Bà N cũng yêu cầu hủy hợp đồng đặt (giữ chỗ) ngày 23/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021.

Sau nhiều lần bà N yêu cầu ông V, thông qua bà N1 chuyển khoản cho bà N số tiền 300.000.000đ vào ngày 11/02/2022, nhưng bà N1 không nói đó là tiền của ông V. Sau khi nhận tiền từ bà N1 bà N nhắn tin qua điện thoại đề nghị ông V trả tiền cọc và bồi thường cọc như thoả thuận, vào ngày 20/02/2022 ông V nhắn tin lại là sẽ trả nhưng rồi im lặng, không thực hiện việc thanh toán. Chỉ đến ngày 29/6/2022 tại Tòa án bà N1 mới xác định đó là tiền của ông V mượn bà N1 và nhờ chuyển khoản trả cho bà N số tiền 300.000.000đ, như vậy bà N xác nhận ông V đã trả cho bà N số tiền 300.000.000đ đặt cọc, còn nợ số tiền 300.000.000 phạt cọc. Do vậy bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu ông V trả cho bà N số tiền 300.000.000đ tiền phạt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng đặt (giữ chỗ) ngày 23/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Phạm Lâm V khởi về việc yêu cầu Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021, hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 09/12/2021, thì bà N không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông V.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Lâm V và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn vào ngày 10/03/2022 yêu cầu ông V trả số tiền 617.820.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng nhận cọc ngày 23/05/2021. Tiền lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tạm tính đến tháng 02/2022 là: 17.820.000 đồng. Ngoài ra còn bồi thường thêm 300.000.000 đồng là số tiền phạt hợp đồng. Từ yêu cầu trên, ông V có ý kiến như sau: Việc đặt chỗ và sau đó chuyển qua làm hợp đồng đặt cọc là hai bên hoàn toàn tự nguyện theo thuận. Nhưng do thời điểm nhận đặt chỗ lô đất trên rơi vào thời điểm dịch Covid 19 diễn biến phức tạp, toàn dân phải thực hiện theo chỉ thị của nhà nước, nên mọi hoạt động giao dịch bị ngưng trệ. Cả cơ quan nhà nước và nhân dân đều lo chống dịch. Đây là nguyên nhân khách quan dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng đúng tiến độ. Đến ngày 09/12/2021 từ giấy đặt chỗ chuyển sang hợp đồng đặt cọc là theo yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng vì một số lý do khách quan do sự thay đổi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên ông V không thể thực hiện đúng tiến độ đã cam kết. Bên nguyên đơn cho rằng ông V cam kết “mình có toàn quyền quản lý, sử dụng, sang nhượng khu đất, không bị hạn chế giao dịch và không bị ảnh hưởng quyền từ bên thứ ba. Trong trường hợp ông V không ký được hợp đồng mua bán thì phải trả lại nguyên đơn số tiền gấp hai lần khoản đặt cọc đã nhận”. Điều này là hoàn toàn không phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung “bên A cam kết vào thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và nhà ở không bị hạn chế giao dịch dân sự và không bị ảnh hưởng bởi bên thứ ba”. Nhưng đây chỉ là hợp đồng đặt cọc chưa đến giai đoạn ký chuyển nhượng, chỉ khi nào đi ký công chứng sang tên quyền sử dụng đất mà bị hạn chế giao dịch dân sự, hay bị ảnh hưởng bởi bên thứ ba thì bên A mới có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ. Xét về mặt hình thức của hợp đồng đặt cọc. Chỉ có bên nhận cọc ký mà không ghi rõ họ tên, bên đặt cọc cũng chưa ký, nên những nội dung trên hợp đồng đặt cọc liệu có phù hợp hay chưa, cần phải xem xét lại. Người đứng ra nhận cọc ghi là ông Phan Lâm Vũ với số tờ 15, số thửa 28, nhưng chủ đất giấy chứng nhận này là ông Huỳnh D và cũng không có giấy ủy quyền nào của ông D cho ông V đứng ra nhận cọc.

Nguyên đơn đã từ chối giao dịch và xin lại tiền cọc do không thể đợi. Bên bị đơn đã thực hiện việc trả lại tiền 300.000.000 đồng vào ngày 11/02/2022, do bà Nguyễn Thị N1 chuyển khoản.

Như vậy mọi vấn đề liên quan với nguyên đơn đã kết thúc. Không phải bị đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, mà do nguyên đơn tự nguyện từ chối giao dịch và mọi vấn đề đã kết thúc vào ngày 11/02/2022, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền theo như đơn khởi kiện là không có cơ sở. Bị đơn đã thực hiện theo đúng tinh thần của giấy đặt chỗ, không mua thì trả lại, quyền lợi đôi bên được đảm bảo.

Ngày 29/7/2022 ông Phạm Lâm V khởi kiện phản tố yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021, hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 09/12/2021 là vô hiệu. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông V đã trả lại cho bà N số tiền 300.000.000 đồng đã nhận, nên ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả gì thêm.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:*

Tôi với bà N là bạn, đồng thời cũng là người giới thiệu cho bà N mua chỗ lô đất số 03 thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/05/2021 bà N với bên ông V đã tiến hành đặt chỗ lô trên. Đến ngày 22/10/2021 bà N có nhờ tôi liên hệ bên người bán để xin lại tiền cọc do đợi ngày ra sổ quá lâu, sau đó yêu cầu chuyển qua hợp đồng cọc vào ngày 09/12/2021. Ngày 7/02/2022 bà N có báo với tôi là ngày 09/02/2022 đến hạn hợp đồng ký chuyển nhượng, nếu đến hạn mà không ký thì phải làm theo giấy cọc. Sau đó tôi có liên hệ với ông V và anh đồng ý trả cọc. Đến ngày 11/02/2022 bà N yêu cầu chuyển khoản nhưng ông V không có tiền trong tài khoản, nên tôi đã cho ông V mượn 300.000.000 đồng chuyển khoản trước cho bà N, ngày hôm sau tôi lấy tiền mặt lại của ông V. Do hai bên là bạn, nên chúng tôi tin tưởng nhau. Việc bà N khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông V thanh toán số tiền theo như đơn khởi kiện là không đúng sự thật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh D, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vừa qua chúng tôi có nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về việc “ tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 01, tờ bản đồ số 04, xã BS theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 268028, sổ vào sổ 1264 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 19/08/2002, diện tích: 10.676,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Theo như hồ sơ của Tòa án, được biết ông V có nhận cọc lô đất trên từ bà N, với diện tích 1000m<sup>2</sup>. Chúng tôi khẳng định không ủy quyền cho ông V đứng ra nhận cọc lô đất trên, vì vậy đề nghị Tòa án hủy giấy cọc trên và xét xử theo quy định của pháp luật. Do vợ chồng chúng tôi sức khỏe không được tốt. Vì vậy, kính đề nghị Tòa án cho phép chúng tôi được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử tại Tòa.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự và thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành là đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét giao kết Hợp đồng giữ chỗ đề ngày 23/5/2021 và Hợp đồng ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 09/12/2021 giữa bà N và ông V được thực hiện trên tinh thần tự nguyện. Mục đích nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô đất số 03, thửa đất số 28, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp 7, xã BS, huyện Long Thành.

Căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015: Giao dịch dân sự (Hợp đồng đặt cọc) giữa 02 bên đương sự bà N và ông V đã vô hiệu bởi vi phạm điều cấm tại thời điểm giao kết ở các điểm sau:

+ Về chủ thể: Khi ký kết giao dịch với bà N, ông V có năng lực hành vi dân sự không phù hợp giao dịch được xác lập vì tại thời điểm ký kết giao dịch quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng của ông V và ông V cũng không có bất kỳ giấy ủy quyền nào chứng minh rằng ông V được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy năng lực pháp luật của ông V không phù hợp trong giao dịch đã ký kết với bà N hay nói cách khác ông V không có quyền chuyển nhượng đất đối với lô đất số 03, thửa đất số 28, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp 7, xã BS, huyện Long Thành cho bà N. Vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc với bà N ông V không đáp ứng điều kiện về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Hợp đồng được giao kết giữa ông V và bà N vi phạm điều cấm của luật về đối tượng của giao dịch dân sự.

Tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện giao kết với bà N ông V chưa có Giấy chứng nhận nhưng ông V vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Từ đó có căn cứ khẳng định Hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự bà N và ông V được xác định là vô hiệu từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 122-BLDS năm 2015.

*Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:* Theo quy định tại Điều 131, Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tố tụng của các bên. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông V đã thực hiện xong nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền 300 triệu đã nhận, bà N xác định đã nhận lại số tiền này.

Về lỗi: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, cả 02 bên đương sự đều thừa nhận và biết được việc lô đất số 03, thửa đất số 28, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp 7, xã BS, huyện Long Thành không thuộc quyền sử dụng của ông V, ông V chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tham gia giao kết dẫn đến không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về lỗi của hai bên nên không đặt ra vấn đề bồi thường giữa hai bên ông V và bà N.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông V bồi thường số tiền phạt cọc là 300.000.000đ và yêu cầu hủy hợp đồng đặt (giữ chỗ) ngày 23/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc Tuyên bố Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021 và Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Phạm Lâm V cư trú tại thị trấn L1, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Lâm V, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tranh chấp tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự.

#### **[3] Về nội dung:**

[3.1] Về hình thức hợp đồng: Giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N có giao kết 02 hợp đồng là Hợp đồng đặt (giữ) chỗ đề ngày 23/5/2021 và Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất đề ngày 09/12/2021; tuy cả 02 hợp đồng chỉ có chữ ký của bên A (biên nhận tiền, nhận cọc) là ông Phạm Lâm V và người làm chứng bà Nguyễn Thị N1, không có chữ ký của bên B (bên giao tiền, bên đặt cọc) bà Nguyễn Thị N, nhưng đã được hai bên đương sự và người làm chứng thừa nhận việc có giao kết hợp đồng và giao nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng. Do vậy xác định 02 Hợp đồng về hình thức có giá trị pháp lý, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung hợp đồng: Ngày 23/5/2021, ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N lập Hợp đồng đặt (giữ) chỗ, theo đó bà N có giao cho ông V số tiền 300.000.000 đồng để đặt (giữ) chỗ mua lại lô đất số 3, thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 15, xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 09/12/2021, ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N lập Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất, theo đó bà N đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (số tiền này chuyển từ Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021), ông V là bên nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với lô đất số 3, thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 15, xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[3.3] Về chủ thể hợp đồng: Căn cứ kết quả cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì ông Phạm Lâm V không phải

chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn ông Phạm Lâm V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh D, bà Trần Thị Thêm trình bày thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, xã BS, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng đất của ông Huỳnh D, bà Trần Thị Thêm đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Huỳnh D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 268028, sổ vào sổ 1264 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 19/08/2002. Như vậy ông Huỳnh D và vợ bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng đất. Ông Huỳnh D, bà Trần Thị Thêm và ông Phạm Lâm V xác định ông D, bà T không uỷ quyền cho ông V giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc từ bà N; ông V cũng không chuyển số tiền nhận cọc từ bà N cho ông D, bà T.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cũng xác định thời điểm giao kết hợp đồng đặt giữ chỗ, đặt cọc và giao số tiền cọc cho ông V, thì bà N cũng được ông V thông báo ông Huỳnh D, bà Trần Thị Thêm mới là chủ sử dụng đất; đồng thời bà N cũng đã được ông V cho xem giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông D, bà T.

Như vậy, việc ông Vũ ký hợp đồng đặt cọc với bà N là vi phạm điều cấm của luật vì ông Vũ không phải là chủ sử dụng đất nên không có các quyền của chủ sử dụng đất theo định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khi giao kết hợp đồng với ông V bà N biết ông V không phải chủ sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng và giao tiền đặt cọc. Do đó, hai bên cùng có lỗi (lỗi 50/50) trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định việc ông Vũ ký hợp đồng đặt cọc với bà N là vi phạm quy định về chủ thể tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N: Bà Nguyễn Thị N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền lãi, nên đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc phạt cọc đối với ông V số tiền 300.000.000 đồng; do Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà N.

Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng: Do hợp đồng vô hiệu không thuộc trường hợp pháp sinh hiệu lực giữa các bên, nên không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng.

[3.5] Xét yêu cầu phản tố của ông Phạm Lâm V: Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Lâm V về việc tuyên bố Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021, hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 09/12/2021 là vô hiệu.

[3.6] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó ông V phải trả lại cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, thực tế ông V đã trả lại cho bà N số tiền này vào ngày 11/02/2022 thông qua bà Nguyễn Thị N1.

Đối với thiệt hại xảy ra do hợp đồng vô hiệu các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông Phạm Lâm V được chấp nhận; nên bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tranh chấp số tiền phạt cọc và án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 119, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 167, 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Phạm Lâm V trả số tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền lãi suất 17.820.000 đồng.

**2.** Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Phạm Lâm V bồi thường số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

**3.** Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc hủy hợp đồng đặt (giữ chỗ) ngày 23/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N.

**4.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Lâm V:

Tuyên bố Hợp đồng đặt (giữ) chỗ ngày 23/5/2021 giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng nhận cọc mua bán nhà đất ngày 09/12/2021 giữa ông Phạm Lâm V và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

**5.** Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tổng cộng là 15.300.000đ (Mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng).

Số tiền 14.656.000 đồng tạm ứng án phí bà N đã nộp theo Biên lai thu số 0005486 ngày 21/3/2022 được trừ vào tiền án phí bà N phải chịu. Còn lại bà N phải nộp tiếp số tiền 644.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Phạm Lâm V số tiền 300 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006045 ngày 02/8/2022.



6. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

**Phạm Ngọc Quyền**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Hội thẩm nhân dân                      Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Ngẫu**

**Phan Văn Trường**

**Phạm Ngọc Quyền**







