

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 36/2021/DS-ST

Ngày: 11-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Bà Huỳnh Thị Thuỳ Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Sỹ Trung A, sinh năm 1993; HKTT: Khu 4, Thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Tạm trú: 180/25, tổ 8, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Công T, sinh năm 1977. HKTT: Ấp T, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2020). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1963; (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)
2. Bà Vương Thị Ngọc M, sinh năm 1967. Có mặt

Cùng HKTT: Số 208/33/8 H, Khu phố C, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần X, sinh năm 1997;

HKTT: 180/25, tổ 8, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961

HKTT: 208/41 H, Khu phố C, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn ông Lê Công T trình bày:

Ngày 25/11/2019, ông Hồ Sỹ Trung A có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất là 72m² (trong đó có 60m² đất thổ cư, 12m² đất nông nghiệp) trong tổng diện tích 1.159,5m² thuộc Thửa đất số 106, Tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 259032, sổ vào sổ CS03982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 18/11/2019

Theo hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng, ngày 25/11/2019 ông A đã giao cho bà M, ông Th số tiền 5.000.000đồng và ngày 01/12/2019 giao tiếp số tiền 95.000.000đồng

Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Th, bà M cho biết phần đất chuyển nhượng cho ông A là do ông Th bà M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2018 giữa ông Trần Văn Th và ông Nguyễn Văn N. Hiện, ông Th bà M đang làm thủ tục tách thửa sang tên và cam kết sau khi hoàn tất thủ tục sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho ông A, ông A có trách nhiệm thanh toán số tiền 700.000.000đồng còn lại. Tuy nhiên, đã hết 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Th bà M vẫn không hoàn thành được việc tách sổ sang tên và ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông A. Qua tìm hiểu, ông A được biết vợ chồng ông Th, bà M đã chuyển nhượng giấy tay phần đất trên cho người khác.

Do vậy, ông Hồ Sỹ Trung A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2019 giữa ông Hồ Sỹ Trung A và ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M và yêu cầu ông Th bà M trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đồng.

Quá trình hoà giải bị đơn, ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M trình bày:

Ông Th, bà M thống nhất thừa nhận có giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2019 với vợ chồng ông Hồ Sỹ Trung A và thừa nhận có nhận tổng cộng của ông A là 100.000.000đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất ngang 4m x 18m. Tuy nhiên, ông Th bà M xác định ngay khi thỏa thuận đặt cọc, ông Hồ Sỹ Trung A đã biết diện tích đất 72m² là một phần trong tổng diện tích 1.159,5m² thuộc Thửa đất số 106, Tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 259032, sổ vào sổ CS03982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 18/11/2019. Ngày 04/11/2018, ông Th, bà M có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích 236m² trong tổng diện tích 1.159,5m² của ông Nguyễn Văn N và đã thanh toán đủ số tiền cho ông N. Sau đó, ông Th, bà M xây

dựng nhà cấp 4 trên đất và thỏa thuận chuyển nhượng lại một phần nhà đất cho ông Hồ Sỹ Trung A, diện tích đất 72m² với giá là 800.000.000đồng. Hai bên thống nhất sẽ ra Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng và ông A sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại nhưng hết một năm vợ chồng ông A không ra văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng giao tiền nên vợ chồng chúng tôi đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác

Nay, ông A khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2019 giữa ông Hồ Sỹ Trung A và ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M thì chúng tôi đồng ý. Riêng yêu cầu chúng tôi trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đồng thì chúng tôi không đồng ý vì lỗi là của nguyên đơn rõ ràng biết đất không thể tách sổ sang tên nhưng vẫn đồng ý mua. Nay, nguyên đơn đòi ý không thực hiện hợp đồng thì phải mất tiền cọc là 50.000.000đồng do nguyên đơn cũng có một phần lỗi, chúng tôi đồng ý trả lại cho nguyên đơn 50.000.000đồng theo hình thức trả dần hàng tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X: Có văn bản trình bày ý kiến thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N:

Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn và bị đơn về nguồn gốc phần đất 72m² là một phần trong tổng diện tích 1.159,5m² thuộc Thừa đất số 106, Tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 259032, sổ vào sổ CS03982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 18/11/2019. Ông N thừa nhận ngày 04/11/2018 có chuyển nhượng giấy tay cho ông Th, bà M một phần diện tích 236m² trong tổng diện tích 1.159,5m² mà hộ ông được cấp quyền sử dụng đất. ông N đã làm thủ tục chuyển nợ thổ cư phần diện tích 1.159,5m² để phân lô chuyển nhượng cho người khác nhưng do phần đất trên tiếp giáp đường đi nhỏ nên không thể làm thủ tục tách sổ sang tên được nên ông đã chuyển nhượng giấy tay cho ông Th, bà M. Sau đó, ông Th bà M lại chuyển nhượng giấy tay cho vợ chồng ông Hồ Sỹ Trung A và bà Trần Thị X. Nay, các bên tranh chấp ông N không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, nhận thấy hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của vị

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc (yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc). Bị đơn có nơi cư trú tại phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo qui định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Trần Văn Th, người là bà Trần Thị X và ông Nguyễn Văn N có lời khai và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Quá trình hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc ngày 25/11/2019 giữa ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M và ông Hồ Sỹ Trung A, bà Trần Thị X. Nội dung Giấy đặt cọc ngày 25/11/2019 là để chuyển nhượng nhà đất diện tích 72m² là một phần trong tổng diện tích 1.159,5m² thuộc Thửa đất số 106, Tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 259032, sổ vào sổ CS03982 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 18/11/2019 với giá là 800.000.000đồng, ông Th bà M đã nhận số tiền đặt cọc của ông Hồ Sỹ Trung A là 100.000.000đồng.

[3] Bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã biết đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc và sau khi đặt cọc 100.000.000đồng thì nguyên đơn vi phạm thoả thuận, không ra văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng giao số tiền còn lại nên bị đơn đã chuyển nhượng giấy tay phần đất trên cho người khác. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc do tin tưởng việc bị đơn cam kết sẽ “tách sổ sang tên” quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên mới giao kết hợp đồng và điều này cũng được thể hiện tại Giấy đặt cọc ngày 25/11/2019 nhưng hết 01 năm kể từ ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn vẫn không hoàn thành được việc “tách sổ sang tên” và ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm thoả thuận. Đồng thời, hiện tại bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng giấy tay cho người khác diện tích nhà đất tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2019 và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đồng.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N thừa nhận có chuyển nhượng giấy tay cho bị đơn là ông Th, bà M diện tích 236m² trong tổng diện tích 1.159,5m² mà hộ ông được cấp quyền sử dụng đất. Ông N đã làm thủ tục chuyển nợ thỏ cư phần diện tích 1.159,5m² để phân lô chuyển nhượng nhưng do phần đất trên không tiếp giáp lối đi công cộng nên chưa thể làm thủ tục tách sổ sang tên và hiện tại ông N vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ nợ thỏ cư đối quyền sử dụng đất trên. Sau khi mua giấy tay phần đất trên thì ông Th, bà M tiếp tục

chuyển nhượng giấy tay cho ông Hồ Sỹ Trung A và hiện giờ đã chuyển nhượng cho người khác nên phát sinh tranh chấp.

[5] Xét thấy, lời khai của ông N là phù hợp với kết quả xác minh tại địa phương và Công văn trả lời số 392/CNTDM ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T về việc phân đất tranh chấp không tiếp giáp lối đi công cộng và chủ sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ nợ thổ cư.

[6] Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều biết và ý thức rõ việc ông Th bà M không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất giao kết theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2019 và phân đất không thuộc trường hợp đủ điều kiện tách thửa theo quy định nhưng vẫn ký kết hợp đồng là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên căn cứ Điều 122, Khoản 1, khoản 2 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự về hậu quả giao dịch vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Bị đơn cho rằng hai bên cùng có lỗi nên chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và yêu cầu được trả dần hàng tháng là không có căn cứ xem xét vì khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp này, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, bị đơn đã nhận tiền cọc nên có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nguyên đơn, nguyên đơn chưa nhận nhà đất và cũng không gây thiệt hại gì cho bị đơn nên không có nghĩa vụ phải bồi thường cho bị đơn.

[7] Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Sỹ Trung A về việc buộc bị đơn ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng do hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 131, 328 và Điều 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Sỹ Trung A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo Giấy đặt cọc ngày 25/11/2019 giữa ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M và ông Hồ Sỹ Trung A, bà Trần Thị X bị vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hồ Sỹ Trung A số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, 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 2015.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Trần Văn Th, bà Vương Thị Ngọc M phải nộp 3.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định để hoàn trả cho nguyên đơn ông Hồ Sỹ Trung A và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đồng;

- Nguyên đơn ông Hồ Sỹ Trung A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 2.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0050903 ngày 09/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Thị Duy Nhân