

**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: 54/2021/DS-ST

Ngày: 11-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

**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 Trần Văn Đông;
2. Ông Ngô Văn Đơn.

**- 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 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2021/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 13/TB-TA ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Cẩm T, sinh năm 1992; địa chỉ: A.99B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Kính T1; sinh năm 1975; địa chỉ: Số 36, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lưu Văn B, Luật sư Văn phòng Luật sư M.Vn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Thái Thị Mỹ H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 2/73, ấp B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Diệp Kim H1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 30/65, tổ 65, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

4.2. Ông Trần Minh T3, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 80A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 12 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị Cẩm T trình bày:*

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với ông T1, nội dung: Bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 56m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 8m); đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Đợt 1 đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, đợt 2 ngày 17 tháng 10 năm 2020 đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, đợt 3 ngày 02 tháng 11 năm 2020 bà T sẽ trả hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Trong thời hạn 30 ngày sẽ làm thủ tục mua bán. Do không am hiểu pháp luật nên khi bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà T không yêu cầu ông T1 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, bà T đã giao cho ông T1 20.000.000 đồng, ngày 17 tháng 10 năm 2020 bà T đã giao ông T1 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 31 tháng 10 năm 2020, bà T ký giấy mua bán viết tay với ông T1 và bà T đã giao hết số tiền còn lại cho ông T1 là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T xin Ban điều hành khu phố 6, phường P xây nhà để ở thì được biết diện tích đất này thuộc quy hoạch công viên, chủ đất đã nhận tiền đền bù và đất đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng. Ông T1 là người có lỗi, chuyển nhượng đất cho bà T khi ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, hủy giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020; buộc ông T1 trả lại số tiền đã nhận của bà T là 200.000.000 đồng.

*Theo bản tự khai ngày 29 tháng 01 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Kính T1 trình bày:*

Ông T1 thừa nhận chữ ký, dấu lẫn tay ở dưới mục bên bán trong hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và trong giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 là chữ ký, dấu lẫn tay của ông T1. Ông T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 56m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 8m); đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông T1 đã nhận đủ của bà T số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 15 tháng 10 năm 2020, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T1 đã nhận của bà T 20.000.000 đồng; ngày 17 tháng 10 năm 2020 ông T1 đã nhận của bà T 30.000.000 đồng; ngày 31 tháng 10 năm 2020 ông T1 ký giấy mua bán viết tay với bà T và đã nhận của bà T số tiền 150.000.000 đồng. Nguồn gốc diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho bà T là

do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị Mỹ H, khi ông T1 nhận chuyển nhượng đất thì ông T1 cũng chỉ lập giấy mua bán viết tay và chưa làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nên hiện nay ông T1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Sau khi nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà T, ông T1 đã chi cho những người môi giới giới thiệu đất gồm ông Trần Minh T3, ông Nguyễn Minh T2, bà Thái Thị Mỹ H số tiền 50.000.000 đồng. Ông T1 không có thỏa thuận gì với bà T khi chi tiền môi giới cho ông Trần Minh T3, ông Nguyễn Minh T2, bà Thái Thị Mỹ H.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 trình bày không thống nhất với nhau: Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, hủy giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020, ông T1 đồng ý. Đối với số tiền 200.000.000 đồng đã nhận của bà T, có khi ông T1 đồng ý trả lại bà T số tiền 75.000.000 đồng; có khi ông T1 đồng ý trả bà T 200.000.000 đồng nhưng yêu cầu bà T đợi khi nào ông T1 lấy lại tiền đã chi cho những người môi giới và tiền của người mà ông T1 nhận chuyển nhượng đất trước đó (bà H) thì ông T1 sẽ trả cho bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020, đồng ý trả bà T số tiền 55.000.000 đồng.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. *Bà Diệp Kim H1 có đơn xin vắng mặt và trình bày:* Bà H1 thừa nhận có ký tên, lăn tay vào giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bên bán ông Võ Kính T1 và bên mua bà Vũ Thị Cẩm T; việc bà H1 ký tên, lăn tay vào giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa bà T và ông T1 như thế nào thì bà H1 không biết. Bà H1 không biết bà T đã giao cho ông T1 số tiền bao nhiêu. Bà H1 chỉ ký tên, lăn tay vào văn bản này khi được ông T1 nhờ. Sau khi bà H1 ký tên và lăn tay, bà T không trả tiền môi giới cho bà H1, bà H1 không biết bà T là ai; bà T và ông T1 không có thỏa thuận gì về việc trả tiền môi giới cho bà H1. Sau khi bà H1 ký tên, lăn tay vào giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bà T và ông T1 thì ông T1 có cho bà H1 số tiền 5.000.000 đồng. Ngoài ra, bà H1 không biết ông T1 có trả tiền công môi giới cho ai nữa hay không và trả số tiền bao nhiêu. Bà H1 đồng ý trả lại số tiền 5.000.000 đồng đã nhận của ông T1 khi ông T1 có yêu cầu.

2. *Bà Thái Thị Mỹ H có đơn xin vắng mặt và trình bày:* Bà H thừa nhận đã ký tên và ghi họ tên vào hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bà T và ông T1. Tuy nhiên bà H không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T và ông T1, bà H chỉ được ông T1 nhờ ký tên (do bà H có quan hệ quen biết với ông T1) vào các hợp đồng này thì bà H ký. Sau khi bà H ký tên vào các văn bản này thì ông T1 cho bà H số tiền 15.000.000 đồng; khi ông T1 cho bà H số tiền 15.000.000 đồng thì bà H cũng không thấy ông T1 có thỏa thuận gì với bà T.

Khi ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T thì ông Trần Minh T3 là người môi giới, giới thiệu để ông T1 chuyển nhượng đất. Sau khi ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T, ông T1 trả tiền môi giới cho ông Trần Minh T3, tuy nhiên ông T1 trả số tiền bao nhiêu thì bà H không biết. Khi ông T1 trả tiền môi giới cho ông T3 thì bà H không thấy ông T1 và bà T có thỏa thuận gì về việc trả tiền môi giới, mà tự cá nhân ông T1 đưa tiền môi giới cho ông T3.

Nay bà T và ông T1 tranh chấp với nhau thì bà H đồng ý trả ông T1 số tiền 15.000.000 đồng khi ông T1 có yêu cầu.

*Những người làm chứng:*

*1. Ông Nguyễn Minh T2 có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày:*

Ông T2 là bạn bè của bà T, không có quan hệ quen biết với ông Võ Kính T1 và ông Trần Minh T3. Do biết bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên khi ông T2 nghe ông Trần Minh T3 giới thiệu là ông Võ Kính T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất, ông T2 đã giới thiệu bà T cho ông Trần Minh T3 để ông T3 dẫn bà T xem đất của ông T1 và nhận chuyển nhượng.

Ông T2 có ký tên người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 giữa bà T với ông T1. Khi ông T2 giới thiệu để bà T nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì ông T2 không có thỏa thuận và nhận tiền môi giới, tiền công từ bà T; cũng không thỏa thuận và nhận tiền môi giới, tiền công từ ông T1. Bà T không có thỏa thuận gì với ông T1 về việc trả tiền công môi giới cho ông T2. Tuy nhiên, sau khi bà T nhận chuyển nhượng đất của ông T1 thì ông Trần Minh T3 có trả công cho ông T2 số tiền 10.000.000 đồng. Số tiền này theo ông T2 được biết là ông T1 đã trả tiền môi giới cho ông T3 và ông T3 đã chia cho ông T2 một phần. Ông T2 không biết ông T1 đã cho ông T3 số tiền bao nhiêu, cũng không biết bà T và ông T1 có thỏa thuận với nhau khi trả tiền môi giới cho ông T3 hay không. Do việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà T và ông T1 không thành nên nếu ông T3 yêu cầu ông T2 trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận của ông T3 thì ông T2 đồng ý trả.

*2. Ông Trần Minh T3 có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày:*

Ông T3 không có quan hệ quen biết với ông Võ Kính T1 và bà Vũ Thị Cẩm T. Ông T3 làm nghề tự do, môi giới, giới thiệu nhà đất để mua bán, chuyển nhượng. Khoảng tháng 10 năm 2020, khi biết ông T1 có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất 56m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 8m), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 200.000.000 đồng thì ông T3 đã rao bán. Do đó, bà T đã tìm hiểu và nhận chuyển nhượng. Ông T3 có ký tên người làm chứng tại giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 và hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 giữa bà T với ông T1. Khi ông T3 giới thiệu đất của ông T1 để bà T nhận chuyển nhượng thì ông T3 không có thỏa thuận và nhận tiền môi giới, tiền công từ bà T. Bà T cũng không có thỏa thuận gì với ông T1 về việc trả tiền công môi giới cho ông T3. Bà T và ông T1 cũng không có thỏa thuận rằng nếu việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên

không thực hiện được thì bà T sẽ được nhận lại số tiền đã giao cho ông T1 sau khi khấu trừ số tiền ông T1 đã chi cho những người đã môi giới.

Khi giới thiệu đất của ông T1 cho bà T, ngoài ông T3 ra còn có bà Thái Thị Mỹ H, ông T4 (ông T3 không biết rõ họ tên và địa chỉ hiện nay của ông T4), ông T5 (ông T3 không biết rõ họ tên và địa chỉ hiện nay của ông T5), bà Trần Thị Mỹ L (địa chỉ tại số 19A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương) là những người môi giới, giới thiệu đất của ông T1 cho bà T nhận chuyển nhượng. Do đó, sau khi ông T1 nhận được số tiền 200.000.000 đồng từ bà T; ông T1 đã trả cho những người môi giới số tiền 50.000.000 đồng, cụ thể: Ông T1 trả tiền môi giới cho ông T3 là 10.000.000 đồng, bà H 10.000.000 đồng, ông T4 10.000.000 đồng, ông T5 là 10.000.000 đồng; riêng bà Trần Thị Mỹ L không có mặt để nhận tiền nên khi ông T1 trả cho bà L 10.000.000 đồng thì ông T3 đã nhận dùm bà L.

Do việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà T và ông T1 không thành nên ông T3 đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận của ông T1 khi ông T1 có yêu cầu. Riêng số tiền 10.000.000 đồng ông T3 nhận từ ông T1 để đưa cho bà L thì đề nghị ông T1 liên hệ với bà L để nhận lại.

**Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 3 năm 2021 thể hiện:** Diện tích đất 56m<sup>2</sup> mà bà T nhận chuyển nhượng của ông T1, hiện trạng hiện nay là đất trống, đây là đất công (đất nghĩa địa), thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ 52 do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 1230/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Đất này Ủy ban nhân dân phường P quản lý và không giao cho ai sử dụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Diện tích đất 56m<sup>2</sup> ông T1 chuyển nhượng cho bà T có nguồn gốc là do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị Mỹ H với giá 80.000.000 đồng; khi ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T thì ông T1 đã chi cho những người môi giới hết số tiền 50.000.000 đồng, ngoài ra ông T1 cho thêm bà H 15.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, hủy giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020; về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, hủy giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020: Đề nghị Tòa án buộc bà H phải thanh toán cho bà T 95.000.000 đồng, ông Trần Minh T3 thanh toán cho bà T 50.000.000 đồng, ông T1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền 55.000.000 đồng.

*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 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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung: Ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 56m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho bà T, diện tích đất này ông T1 nhận chuyển nhượng của bà H bằng giấy viết tay. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 3 năm 2021 thể hiện diện tích đất 56m<sup>2</sup> là đất công, do Nhà nước quản lý và không giao cho ai quản lý, sử dụng. Như vậy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bà T và ông T1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; bà T và ông T1 thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, hủy giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 là có căn cứ chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T1 thừa nhận đã nhận của bà T số tiền 200.000.000 đồng, do đó bà T yêu cầu ông T1 trả lại số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn ông T1 cho rằng khi nào lấy được tiền từ những người môi giới và người mà ông T1 nhận chuyển nhượng đất trước đó (bà H) thì sẽ trả cho bà T là không có căn cứ chấp nhận vì khi bà T và ông T1 giao dịch với nhau không có thỏa thuận về vấn đề môi giới, bà T cũng không có giao dịch với bà H.

### **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 bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020 nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Đối tượng của hợp đồng xác lập giữa bà T và ông T1 liên quan đến bất động sản là diện tích đất 56m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 8m); đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm 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] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Kim H1, bà Thái Thị Mỹ H và những người làm chứng ông Trần Minh T3, ông Nguyễn Minh T2 có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Diệp Kim H1, bà Thái Thị Mỹ H, ông Trần Minh T3 và ông Nguyễn Minh T2.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Nguyên đơn bà T, bị đơn ông T1 đều thống nhất trình bày ngày 15 tháng 10 năm 2020, bà T và ông T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung: Bà T nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 56m<sup>2</sup> (ngang 7m, dài 8m); đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bà T và ông T1 đều biết rõ ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 56m<sup>2</sup> nói trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020, bà T đã giao cho ông T1 20.000.000 đồng, ngày 17 tháng 10 năm 2020 bà T đã giao ông T1 số tiền 30.000.000 đồng; ngày 31 tháng 10 năm 2020, bà T ký giấy mua bán viết tay với ông T1 và bà T đã giao hết số tiền còn lại cho ông T1 là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T đã giao cho ông T1 là 200.000.000 đồng.

[2.2] Do sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T không thể làm thủ tục để cấp quyền sử dụng đất và cũng không thể xây dựng công trình trên đất nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020; buộc ông T1 trả lại số tiền đã nhận của bà T là 200.000.000 đồng.

[2.3] Ông T1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020, chỉ đồng ý trả bà T 55.000.000 đồng.

[2.4] Xét, bà T và ông T1 lập hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán đất viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020 để bà T nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 56m<sup>2</sup>, đất tại phường P, thành phố T. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 3 năm 2021 và tại Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 74-79) thể hiện diện tích đất 56m<sup>2</sup> mà bà T và ông T1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 91, tờ bản đồ 52, đây là đất nghĩa địa, do Ủy ban nhân dân phường P quản lý và không giao cho ai sử dụng. Như vậy, bà T và ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất công do Nhà nước quản lý, ông T1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng, giao dịch giữa bà T và ông T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.5] Về lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán đất viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020 vô hiệu: Bà T và ông T1 đều biết diện tích đất 56m<sup>2</sup> ông T1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng, do đó bà T và ông T1 đều có lỗi.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch dân sự giữa bà T và ông T1 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T1 đã nhận của bà T số tiền 200.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho bà T. Do đất tranh chấp là đất công do Nhà nước quản lý nên không có việc bàn giao lại đất.

[2.7] Đối với giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 với bà H sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nêu đương sự có tranh chấp

và khởi kiện.

[2.8] Đối với số tiền mà ông T1 đã chi cho những người môi giới thì bà T, ông T1 và ông T2, ông T3, bà H đều khai thống nhất ông T1 không có thỏa thuận với bà T khi trả tiền cho người môi giới; đồng thời tại hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán đất viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020, bà T và ông T1 cũng không có thỏa thuận nếu việc mua bán đất giữa bà T và ông T1 không thực hiện được thì bà T sẽ được nhận số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền môi giới. Do đó, số tiền mà ông T1 chi cho những người môi giới không được xem xét trong vụ án này; nếu ông T1 có tranh chấp với ông T2, ông T3, bà H thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán đất viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bà T và ông T1 (mà không hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020 và giấy mua bán đất viết tay ngày 31 tháng 10 năm 2020 giữa bà T và ông T1 theo yêu cầu khởi kiện của bà T), buộc ông T1 trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cho bà T.

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

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà H trả bà T 95.000.000 đồng, buộc ông T3 trả bà T 50.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận vì bà T chỉ ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán đất với ông T1; bà T không giao dịch, không thỏa thuận với bà H và ông T3.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà T.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà T tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Cẩm T đối với bị đơn ông Võ Kính T1.



Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2020” và “Giấy mua bán ngày 31 tháng 10 năm 2020” xác lập giữa bà Vũ Thị Cẩm T và ông Võ Kính T1 là vô hiệu.

Buộc ông Võ Kính T1 có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị Cẩm T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: (600.000 đồng, bà Vũ Thị Cẩm T đã nộp tạm ứng).

Bà Vũ Thị Cẩm T tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Cẩm T không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trả lại cho bà Vũ Thị Cẩm T số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0051024 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Võ Kính T1 phải nộp 10.600.000 đồng (mười triệu sáu trăm nghìn đồng).

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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**