

**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: 19/2022/DS-ST.

Ngày: 18/4/2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”.

**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 Nguyễn Tấn Cảnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* + Ông Nguyễn Văn Phước.

+ Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 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: 365/2020/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 246/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số 948 tỉnh Lộ 43, phường Bình C, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí M. (Vắng mặt).

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn N, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp Bình L, xã Lộc A, huyện Long T, tỉnh Đồng N.  
(Vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp An B, xã Trung H, huyện Trảng B, tỉnh Đồng N.

Chỗ ở hiện nay: Số 3, hẻm 229/3, phường Tân Sơn N, Quận Tân P, Thành phố Hồ Chí M. (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ *Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2020, các bản khai tiếp theo tại tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:* Ngày 04/3/2019, bà và ông Huỳnh Văn N có thỏa thuận ông N chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 101,6m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T, tỉnh Đồng N. Giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng, bà đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, có lập hợp đồng giao nhận tiền cọc đề ngày 04/3/2019 không có công chứng, chứng thực cũng không có người làm chứng, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào tách thửa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 550.000.000 đồng cho ông N, bà xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng giao nhận tiền cọc là đúng chữ ký, chữ viết của bà và ông N. Sau đó, bà đã xây dựng 01 căn nhà tường xây, mái lợp tôn, nền gạch men, diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> trên phần đất chuyển nhượng. Đến năm 2020, bà phát hiện thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T ông N đã chuyển nhượng cho người khác nên tháng 02/2021, bà đã tháo dỡ căn nhà nêu trên. Sau đó, giữa bà và ông N có thỏa thuận, ông N sẽ thanh toán lại cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền bà đã xây nhà 185.000.000 (Một trăm tám mươi lăm triệu) đồng nhưng ông N không thực hiện.

Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 giữa bà và ông Huỳnh Văn N là vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Văn N phải trả lại cho bà số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền xây nhà 185.000.000 đồng. Tổng cộng 385.000.000 (Ba trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

+ *Bị đơn ông Huỳnh Văn N không đến Tòa án tham gia tố tụng để giải quyết vụ án. Do đó, không có lời khai.*

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng K trình bày:* Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T, tỉnh Đồng N ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có liên quan gì đến ông Huỳnh Văn N. Năm 2018, ông N có thỏa thuận sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông nhưng thực tế thì không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N. Việc, ông N đã tự ý chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T cho bà Nguyễn Thị L ngày 04/3/2019 ông hoàn toàn không hay biết. Theo bà L khai ông N đã nhận tiền cọc của bà số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, số tiền trên không có liên quan gì đến ông, ông N đã nhận tiền của bà L thì ông N phải có trách nhiệm thanh

toán lại cho bà L, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng Dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 giữa bà L và ông N là vô hiệu.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về lỗi của hai bên, ông N có lỗi là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T không phải là của ông nhưng ông lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho người khác; bà L không tìm hiểu về tình trạng đất khi tham gia giao kết hợp đồng với ông N. Việc bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 giữa bà và ông Huỳnh Văn N vô hiệu là có căn cứ. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn bà L là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông N phải hoàn trả lại cho bà số tiền đã xây nhà 185.000.000 đồng. Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,6m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T giữa bà L và ông N các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, chỉ mới thực hiện hợp đồng đặt cọc và việc đặt cọc đã vi phạm quy định của pháp luật. Việc, bà L tự ý xây dựng 01 căn nhà trên đất là không đúng nên bà vẫn có phần lỗi. Do đó, số tiền 185.000.000 đồng sẽ được chia đều mỗi người ½ giá trị, buộc ông Huỳnh Văn N có trách nhiệm thanh toán lại cho bà L số tiền 92.500.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 ký kết giữa bà L và ông N là vô hiệu; Buộc ông N hoàn trả cho bà L số tiền cọc 200.000.000 đồng và 92.500.000 đồng tiền xây nhà. Tổng cộng 292.500.000 (Hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Huỳnh Văn N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị L yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao nhận tiền cọc ngày 04/3/2019 giữa bà và ông Huỳnh Văn N là vô hiệu. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án. Quan hệ tranh chấp được xác định “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 04/3/2019, bà Lành và ông N đã lập hợp đồng giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,6m<sup>2</sup>, thuộc 01 phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T, tỉnh Đồng N. Giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng, bà L đã đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa. Do, quyền sử dụng đất ông N chuyển nhượng không phải là của ông mà là của người khác, ông N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 giữa bà và ông Huỳnh Văn N là vô hiệu, buộc ông Huỳnh Văn N phải trả lại cho bà số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền bà đã xây nhà 185.000.000 đồng. Tổng cộng 385.000.000 (Ba trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

[4] Về hình thức “Hợp đồng giao nhận tiền cọc” ngày 04/3/2019 giữa bà L và ông N: Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định, cũng không có người làm chứng. Ngay từ thời điểm bà L ký hợp đồng đặt cọc với ông N thì bà L biết rõ quyền sử dụng đất của thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T không phải là của ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N cũng không xuất trình giấy tờ gì thể hiện quyền sử dụng đất là của ông, cũng không cung cấp được văn bản ủy quyền của chủ sở hữu tài sản để giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Vì vậy, việc bà L ký hợp đồng đặt cọc với ông N là vi phạm quy định tại Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013 nên giao dịch giữa bà L và ông N là vô hiệu.

[5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 04/3/2019 vô hiệu: Đối với ông N biết rõ thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T là của người khác không phải là tài sản của mình nhưng vẫn tiến hành giao dịch với bà L, bà L là người nhận chuyển nhượng đất, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà biết rõ thông tin về thửa đất trên là không phải của ông N nhưng bà vẫn thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của các bên.

[6] Hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*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*" và "*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*". Như vậy, bà L với ông N hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Thể hiện tại biên bản ghi lời khai ngày 26/8/2020 (Bút lục số 58, 59), tại Đội điều tra tổng hợp Công an huyện Long Thành ông Huỳnh Văn N đã khai: Ngày 04/3/2019, ông đã lập hợp đồng nhận cọc về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 101,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T cho bà Nguyễn Thị L, với giá 750.000.000 đồng bà L đã đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000 đồng... Như vậy, bà L đã có giao tiền cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, buộc ông N phải hoàn trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông N phải bồi thường lại số tiền đã xây nhà trên đất chuyển nhượng 185.000.000 đồng. Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,6m<sup>2</sup>, 01 phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 12, xã Lộc A, huyện Long T giữa bà L và ông N, các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, chỉ mới thực hiện hợp đồng đặt cọc và việc đặt cọc đã vi phạm quy định của Luật đất đai. Việc bà L tự ý xây dựng 01 căn nhà trên đất là không đúng nên bà vẫn có phần lỗi. Do đó, số tiền 185.000.000 đồng sẽ được chia đều mỗi người ½ giá trị, buộc ông Huỳnh Văn N có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền 92.500.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên. Xét yêu cầu khởi kiện của bà L đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 giữa bà và ông Huỳnh Văn N vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Buộc ông Huỳnh Văn N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền cọc 200.000.000 đồng và 92.500.000 đồng tiền xây nhà. Tổng cộng 292.500.000 (Hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

[7] Đối với ông Huỳnh Văn N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Nhưng ông N không đến Tòa án để làm việc, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ để giải quyết vụ án.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp chứng cứ đã thu thập, quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.



[9] Về án phí: Do, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.625.000 (Mười bốn triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168 của luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lành đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Nghi về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 04/3/2019" giữa bà Nguyễn Thị L với ông Huỳnh Văn N là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền cọc 200.000.000 đồng và 92.500.000 đồng tiền xây nhà. Tổng cộng 292.500.000 (Hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Văn N phải chịu 14.625.000 (Mười bốn triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ½ số tiền xây nhà không được chấp nhận.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận :***

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Long Thành;
- Chi cục THADS h. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Tấn Cảnh**