TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúcc**

Bản án số: 63/2025/DS-ST
Ngày: 29-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị Thuỳ D, sinh năm 1989. HKTT: Số 290, Phan Đăng Lưu, tổ 41, khu 5, phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn Phương Độ, xã Đồng Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 13/5/2024).

- *Bị đơn:*

Ông Trần Bình S, sinh năm 1985. HKTT: Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

Bà Tô Hồng T, sinh năm 1996. HKTT: Tổ 10, khu phố L, phường A1, thành phố B1, tỉnh Bình Dương.

Bà Trần Thị Thuỳ Tr, sinh năm 1989. HKTT: Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

Ông Phạm Văn A, sinh năm 1990. HKTT: Tổ 4, khu phố K, phường C1, thành phố B1, tỉnh Bình Dương. Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn có mặt. Các bị đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 20/6/2018, bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr thoả thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 669,4m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr cùng đứng tên. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Theo thoả thuận, ông S và bà Tr có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thành 03 thửa rồi mới ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày khi ký hợp đồng (không có công chứng) có bà Tr, ông S, ông Phạm Văn A (chồng bà Tr), bà Tô Hồng T (vợ ông S) tham gia ký kết với bà D, bà D đã thanh toán đủ số tiền 900.000.000 đồng cho các ông bà này.

Đến tháng 6/2019, giá đất tăng nên hai bên đã thoả thuận lại đất chuyển nhượng có chiều ngang phía trước là 06m, chiều ngang phía sau là 7,54m, trong đó có 100m^2 đất ở, tiền chuyển nhượng vẫn là 900.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 11/6/2019 có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên và lập vi bằng ghi nhận sự việc. Theo hợp đồng bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện việc đo đạc, tách thửa và thực hiện các thủ tục cần thiết để phần đất chuyển nhượng đủ điều kiện sang tên cho bà D.

Tuy nhiên, sau nhiều lần nhắc nhở mà không thấy ông S, bà Tr thông báo kết quả tách thửa.

Qua tìm hiểu, nguyên đơn mới biết vợ chồng ông S, vợ chồng bà Tr đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 08 cho người khác nên nguyên đơn đã làm đơn gửi công an nhưng không được nên đã làm đơn ra Toà.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà D yêu cầu:

- Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất có diện tích 669,4m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 1.800.000.000 đồng.

Theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn bà D yêu cầu:

- Chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất ngang

phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương do hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 đã thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018. Không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018.

- Buộc ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 1.800.000.000 đồng.

Tại phiên họp, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, Chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất ngang phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 và số tiền bôi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng, nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 794 – 2024 ngày 05/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng và yêu cầu sử dụng kết quả này để xem xét giải quyết vụ án.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt, ý kiến của bị đơn (ông A) thể hiện:*

Ông A xin vắng mặt và có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định số tiền 900.000.000 đồng nguyên đơn tranh chấp là tiền vay giữa cá nhân ông A với bà D. Ông A đồng ý thanh toán cho bà D số tiền 900.000.000 đồng. Đối với các hợp đồng ký kết với nguyên đơn liên quan thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương là để làm tin cho số tiền vay chứ không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự.

** Theo đơn xin vắng mặt, ý kiến của bị đơn (bà Tr, ông S) thể hiện:*

Bà Tr, ông S xin vắng mặt. Thống nhất với ý kiến của ông A, đồng ý cùng ông A trả cho nguyên đơn số tiền vay 900.000.000 đồng.

** Theo biên bản lấy lời khai, ý kiến của bị đơn (bà T) thể hiện:*

Bà T xin vắng mặt. Bà T thừa nhận có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 do nguyên đơn cung cấp nhưng xác định chỉ ký theo yêu cầu của bà Tr, ông A chứ không được nhận lợi ích, không liên quan đến số tiền 900.000.000 đồng nguyên đơn tranh chấp. Vì vậy, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà liên đới trả

số tiền 900.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện *đúng, đầy đủ* quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS về xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 BLTTDS về xác định tư cách tham gia tố tụng; Các điều từ 93 đến 97 BLTTDS về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 BLTTDS về trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự; Các điều từ 208 đến 211 BLTTDS về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Điều 203 BLTTDS về thời hạn chuẩn bị xét xử.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3 Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng.

Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm này đã chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 75, 76, 85, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ

Nguyên đơn bà D khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa nguyên đơn bà D, bị đơn ông S, bà Tr, bà T, ông A đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 260,9m^2 (ngang đầu 6m, ngang dưới 7,54m, chiều dài hết đất) thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39, toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu các bị đơn ông S, bà Tr, bà T, ông A liên đới trả cho nguyên đơn bà D số tiền 900.000.000 đồng.

Đối với số tiền yêu cầu bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng, nguyên đơn bà D xin rút, việc rút này là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D thì các bị đơn ông S, bà Tr, ông A, bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, các bị đơn ông S, bà Tr, ông A đồng ý liên đới thanh toán số tiền 900.000.000 đồng, bị đơn bà T không đồng ý liên đới thanh toán số tiền 900.000.000 đồng.

Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc). Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật.

- Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Ngày 20/6/2018, nguyên đơn bà D và các bị đơn ông S, bà Tr, bà T, ông A có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với toàn bộ phần đất có diện tích 669,4 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ CS05834 được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất cho bị đơn bà Tr, ông S (đồng sở hữu quyền sử dụng đất do được tặng cho từ ông Trần Văn Đ), giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, thanh toán 1 lần số tiền 900.000.000 đồng, bị đơn (bên mua phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng QSDĐ khi nguyên đơn bà D (bên mua) yêu cầu, hợp đồng có chữ ký của nguyên đơn bà D, các bị đơn ông S, bà Tr, bà T, ông A.

Ngày 11/6/2019, nguyên đơn bà D, các bị đơn bà Tr và ông S tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc đối với một phần diện tích ngang trước 6m, ngang phía sau 7,54, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 (trong đó có 100m^2 đất ONT), giá chuyển nhượng vẫn 900.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là 05 năm kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn bà Tr, ông S có trách nhiệm đo đạc, tách thửa và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có chữ ký của nguyên đơn bà D, bị đơn bà Tr và ông S.

Cùng ngày 11/6/2019, nguyên đơn bà D, bị đơn bà Tr và ông S đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019, các bên thống nhất và thừa nhận các nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019, hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 được lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Hiện nay, nguyên đơn bà D trình bày: Cho rằng, ngày 20/6/2018, nguyên đơn bà D, các bị đơn ông S, bà Tr thoả thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 669,4m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ông S, bà Tr cùng đứng tên. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Theo thoả thuận, bị đơn ông S và bà Tr có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thành 03 thửa rồi mới ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày khi ký hợp đồng (không có công chứng) có bị đơn bà Tr, ông S, ông A (chồng bà Tr), bà T (vợ ông S) tham gia ký kết, đã thanh toán đủ số tiền 900.000.000 đồng cho các ông bà này.

Đến tháng 6/2019, giá đất tăng nên đã thoả thuận lại đất chuyển nhượng có chiều ngang phía trước là 06m, chiều ngang phía sau là 7,54m, trong đó có 100m^2 đất ở, tiền chuyển nhượng vẫn là 900.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 11/6/2019 có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên và lập vi bằng ghi nhận sự việc. Theo hợp đồng bên chuyển nhượng (bị đơn) có nghĩa vụ thực hiện việc đo đạc, tách thửa và thực hiện các thủ tục cần thiết để phần đất chuyển nhượng đủ điều kiện sang tên cho nguyên đơn bà D.

Tuy nhiên, sau nhiều lần nhắc nhở mà không thấy bị đơn ông S, bà Tr thông báo kết quả tách thửa.

Qua tìm hiểu, nguyên đơn bà D mới biết vợ chồng bị đơn ông S, vợ chồng bà Tr đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 08 cho người khác nên nguyên đơn bà D đã làm đơn gửi công an nhưng không được nên đã làm đơn ra Toà án nhân dân.

Bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T lại trình bày: Cho rằng khoảng năm 2018, bị đơn ông A có vay của nguyên đơn bà D số tiền 600.000.000 đồng, hai bên có làm giấy vay nhưng chỉ có 1 bản đang do nguyên đơn bà D giữ, đến hạn bị đơn ông A không thanh toán được số tiền vay 600.000.000 đồng nên nguyên đơn bà D đã tính số tiền vay gốc 600.000.000 đồng cùng với tiền lãi 300.000.000 thành số tiền 900.000.000 đồng và có yêu cầu các bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 để làm tin, các bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T đồng ý ký với điều kiện là nguyên đơn bà D không được lấy đất mà để các bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T thanh toán nợ dần, yêu cầu này được ghi ở mặt sau của giấy vay mà nguyên đơn bà D. Sau đó, do sợ nguyên đơn bà D lấy hết đất nên các bên đã thỏa thuận lại bằng hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019, thỏa thuận chỉ chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 5m thuộc một phần của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 để làm tin cho khoản vay 900.000.000 đồng của bị đơn ông A, bị đơn vẫn giữ bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào thanh toán xong số tiền 900.000.000 đồng thì nguyên đơn bà D sẽ hủy các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39, thời điểm năm 2018 do giấy chứng nhận quyền sử dụng số 08, tờ bản đồ số 39 đang do các bị đơn bà Tr và ông S đứng tên nên 4 bị đơn ông S, bà Tr, ông A, bà T cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2018 chứ số tiền 900.000.000 đồng là khoản vay của cá nhân bị đơn ông A nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó, các bị đơn ông S, bà Tr, ông A đồng ý liên đới thanh toán số tiền vay 900.000.000 đồng, riêng bị đơn bà T không đồng ý liên đới thanh toán vì cho rằng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 là của riêng bị đơn ông S, khi đó bị đơn bà T là vợ bị đơn ông S nên theo yêu cầu của bị đơn bà Tr thì ký tên.

Như vậy, thực tế nguyên đơn bà D, các bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất chiều ngang phía trước là 06m, chiều ngang phía sau là 7,54m, trong đó có 100m^2 đất ở (qua đo đạc thục tế có diện tích 260,9m^2), tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, số tiền này cá bị đơn bà Tr, ông S, ông A, bà T đã nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng một phần đất trên thì không đủ diện tích để tách thửa theo quy định pháp luật nên giao kết đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa các bên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trang ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 116, 117, 123,131 Bộ luật dân sự 2015, quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương (nay là quyết định số 38/2024/QĐ-UB ngày 18/10/2024) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất có diện tích 669,4m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương. Buộc ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 1.800.000.000 đồng.

Theo đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất ngang phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương do hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 đã thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018. Không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018. Buộc ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 1.800.000.000 đồng

Tại phiên họp công khai chứng cứ và tại phiên toà, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất ngang phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 và số tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 900.000.000 đồng, nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết. Do đó, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn rút yêu cầu không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 và số tiền bồi thường hợp đồng là 900.000.000

đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với các yêu cầu đã rút.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các phần đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và bị đơn ông A, bà Tr, ông S đang sinh sống tại xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch của các đương sự diễn ra từ ngày 24/3/2022 đến thời điểm tranh chấp là tháng 3/2023 nên áp dụng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 để xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Cao Thị Thuỳ D có nhu cầu mua đất nên giữa nguyên đơn với bị đơn ký hợp đồng đặt cọc ghi nhận giao dịch, cụ thể:

Ngày 20/6/2018, bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T có ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2018 đối phần đất có diện tích 669,4m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr cùng đứng tên. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Đến tháng 6/2019, bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr thống nhất ký hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 11/6/2019 có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên và lập vi bằng ghi nhận sự việc, phần đất có chiều ngang phía trước là 06m, chiều ngang phía sau là 7,54m, trong đó có 100m^2 đất ở. Theo hợp đồng bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện việc đo đạc, tách thửa và thực hiện các thủ tục cần thiết để phần đất chuyển nhượng đủ điều kiện sang tên cho bà D.

Sự việc này đều được hai bên đương sự thừa nhận nên là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với ông Trần Bình S và bà Trần Thị Thuỳ Tr liên quan đến phần đất ngang phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông Trần Bình S, bà Trần Thị Thuỳ Tr, bà Tô Hồng T và ông Phạm Văn A liên đới trả cho bà D số tiền 900.000.000 đồng với lý do là phần đất này hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng hết cho người khác. Bị đơn ông A, bà Tr và ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng việc ký kết các giao dịch ngày 20/6/2018 và 11/6/2019 là để đảm bảo cho số tiền vay 900.000.000 đồng mà ông A đã vay của bà D chứ không phải giao dịch chuyển nhượng hay đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 08 như nguyên đơn trình bày nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch vay tài sản. Bị đơn bà Tô Hồng T xác định tham

gia ký kết hợp đồng ngày 20/6/2018 theo yêu cầu của vợ chồng ông A, bà Tr và chồng là ông S chứ bà không nhận được lợi ích từ giao dịch này, bà có cung cấp giấy cam kết ngày 11/6/2019 giữa bà Tr và bà T để chứng minh cho ý kiến này. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ xác định có giao dịch vay tài sản theo lời trình bày của bị đơn. Chứng cứ thể hiện nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39. Sau đó, đến ngày 11/6/2019, nguyên đơn và bị đơn ông S, bà Tr đã ký lại hợp động đặt cọc ngày 11/6/2019 cũng với đối tượng là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39. Nguyên đơn xác định hợp đồng ngày 11/6/2019 thay thế cho hợp đồng ngày20/8/2018 là phù hợp với thực tế ký kết giữa các bên.

[3.1] Về đối tượng và chủ thể hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 là một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phần đất này đứng tên của bà Trần Thị Thuỳ Tr và ông Trần Bình S nên việc ông S, bà Tr cùng đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với bà Tr là đảm bảo điều kiện về chủ thể tham gia ký kết. Đối tượng của hợp đồng được thoả thuận chi tiết là phần đất ngang phía trước 6m, ngang phía sau 7,54 liền kề với thửa 07 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại Ấp B, xã V, huyện D1, tỉnh Bình Dương. Theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 794 – 2024 ngày 05/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 269,9m^2 (ONT 95,5m^2, CLN 165,4m^2). Căn cứ vào Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực tại thời điểm các đương sự ký kết hợp đồng và Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực tại thời điểm giải quyết vụ án thì phần đất các đương sự thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 là không đủ điều kiện tách thửa. Giao dịch của các đương sự theo hợp đồng trên vi phạm điều cấm của pháp luật liên quan đến điều kiện chuyển nhượng cũng như đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407, 408 Bộ luật Dân sự; các bên không tiến hành kiểm tra trước khi thoả thuận dẫn đến phần đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật nên lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là do cả hai bên đương sự.

Như vậy, mặc dù nguyên đơn chỉ yêu cầu huỷ đối với hợp đặt cọc ngày 11/6/2019 nhưng Hội đồng xét xử có căn cứ để tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 đã bị thay thế bởi hợp đặt cọc ngày 11/6/2019 nên đương nhiên hết hiệu lực kể từ ngày 11/6/2019.

[3.2] Về việc giao tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2018 thể hiện bên mua đã thanh toán cho bên bán 01 lần số tiền 900.000.000 đồng. Thời điểm này bên bán tham gia ký kết và xác nhận nội dung hợp đồng gồm: ông Trần

Bình S và vợ là bà Tô Hồng T, bà Trần Thị Thuỳ Tr và chồng là ông Phạm Văn A. Như đã phân tích ở mục [3] hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2019 thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2018, về chủ thể tham gia ký kết chỉ còn ông S, bà Tr tham gia ký kết với nguyên đơn bà D, về đối tượng có thay đổi về diện tích chỉ còn 01 phần thửa 08 nhưng về số tiền vẫn giữ nguyên là 900.000.000 đồng và thể hiện bên đặt cọc trước đây đã giao đủ số tiền 900.000.000 đồng và trở thành tiền thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Có căn cứ xác định rằng ông Trần Bình S và vợ là bà Tô Hồng T, bà Trần Thị Thuỳ Tr và chồng là ông Phạm Văn A đã nhận số tiền 900.000.000 đồng từ nguyên đơn.

[3.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Có căn cứ xác định ông Trần Bình S và vợ là bà Tô Hồng T, bà Trần Thị Thuỳ Tr và chồng là ông Phạm Văn A đã nhận của bà D số tiền 900.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết nên các bị đơn phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà D số tiền này. Nguyên đơn chưa nhận bản chính giấy chứng nhận, chưa nhận đất và phần đất tranh chấp hiện bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác nên không đặt vấn đề giải quyết liên quan đến đất.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ định giá: Chi phí đo đạc, thẩm định là 3.171.343 đồng (ba triệu một trăm bảy mươi mốt ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho nguyên đơn.

[5] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận; liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 244, 246, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Thuỳ D đối với bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2019 giữa bà Cao Thị Thuỳ D với bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Cao Thị Thuỳ D số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện khởi của bà Cao Thị Thuỳ D đối với bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018 và yêu cầu số tiền bồi thường hợp đồng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

3. Chi phí đo đạc, thẩm định: Bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T phải liên đới nộp 3.171.343 đồng (ba triệu một trăm bảy mươi mốt ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng) để hoàn trả bà Cao Thị Thuỳ D.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thuỳ Tr, ông Trần Bình S, ông Phạm Văn A và bà Tô Hồng T phải liên đới chịu 39.300.000 đồng (ba mươi chín triệu ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Cao Thị Thuỳ D số tiền 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tạm ứng án phí bà D đã nộp theo biên lai thu số 0000159 ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/4/2025).

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a và Điều 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 huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Ngọc Tuyền