

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VIỆT YÊN
TỈNH BẮC GIANG

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày 25-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Hữu Luyện

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lương Thanh Văn
- Ông Đỗ Văn Ngôn

- **Thư ký phiên toà:** Ông Lê Duy Tuyên – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Việt Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên tham gia phiên toà:** Ông Đặng Đức Hùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 và 25 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Việt Yên xét xử sơ thẩm vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 118/2024/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07a/2025/QĐXXST-DS ngày 11/02/2025, giữa:

Nguyên đơn: Anh Hoàng Văn C, sinh năm 1978; có mặt

Địa chỉ: TDP V, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990; có mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982; có mặt

Địa chỉ: Số nhà B, ngõ E, đường D, thôn T, xã T, huyện G, TP .

- Chị Lê Thị H1, sinh năm 1990; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Phòng A, Khu đô thị V, G, L, Hà Nội

- Chị Hoàng Thị T1, sinh năm 1978; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: TDP V, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Anh có quen anh Đặng Trần H2, qua anh Hải giới T2 anh với anh Nguyễn Văn T, anh T và anh H2 có đến nhà anh ở khu T, anh T có nói với anh là có lô đất chính chủ đất không tranh chấp, thửa số 550, tờ bản đồ 352407 -1-b, diện tích 85,5m²; địa chỉ thửa đất: lô số B, dãy CL 14, khu đô thị Đ – Sen Hồ, bán với giá là 2.330.000.000đ, anh T yêu cầu đặt cọc là 200.000.000đ và hẹn đến ngày 24/4/2024 sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ công chứng chuyển nhượng. Sau đó hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2024, anh T có ký hợp đồng và anh đã chuyển số tiền 200.000.000đ vào tài khoản của anh T.

Trong hợp đồng có thỏa thuận nếu bên bán không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất hoặc đòi ý không bán theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận tổng cộng là 400.000.000đ; hai bên thống nhất đến ngày 24/4/2024 hai bên làm hợp đồng sang tên.

Đến ngày 23/4/2024 anh có đến xem đất và người dân có nói là đất đang tranh chấp do người dân chưa nhận bồi thường và cho anh biết không nên mua bán ở đây, sau đó anh có hẹn anh T đến ngày 24/4/2024 phải cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất nhận đặt cọc gồm trích lục đo đạc thửa đất và nói với anh là lô đất đó đứng tên người khác do vậy không cung cấp được giấy tờ chứng minh cho anh.

Ngày 24/4/2024 anh có đến văn phòng công chứng Đào Duy H3 nhưng không liên lạc được với anh T và anh có gặp một người xưng là chủ đất (nay xác định là chị Nguyễn Thị Thu H) và vào gặp Công chứng viên thì anh có hỏi là đất tranh chấp có chuyển nhượng được không, phía anh H4 có nói là hai bên thỏa thuận xong mới làm được thủ tục; anh có thỏa thuận với chị H là nếu ký hợp đồng chuyển nhượng được hôm nay thì anh sẽ chuyển hết số tiền theo hợp đồng mua bán là 2.130.000.000đ, anh đề nghị giữ lại 100.000.000đ đến 200.000.000đ để anh gọi máy xúc ra san mặt bằng và cung cấp trích lục đo đạc thửa đất nếu không có tranh chấp thì anh về văn phòng công chứng anh chuyển nốt tiền; sau đó chị H không đồng ý nên anh không làm việc với chị H vì anh không biết chị H là ai và anh ký hợp đồng đặt cọc với anh T; sau đó anh có điện thoại với anh T nhưng anh T không nghe máy, vì lý do không chứng minh được đất không có tranh chấp và không giao mặt bằng cho anh. Sau đó cuối giờ anh đã nhắn tin với anh T từ số 0765864444 nhưng anh T không phản hồi; đến ngày 03/5/2024 anh T mới nhắn lại là anh vi phạm hợp đồng.

Sau một thời gian sau, anh T có gọi điện cho anh có nói là đất lên giá nên yêu cầu anh nếu làm thủ tục sang tên thì phải trả thêm 100.000.000đ, nhưng anh không đồng ý, nếu đất không tranh chấp thì anh mua đúng với giá theo hợp đồng đặt cọc; nếu không trả lại tiền cọc cho anh. Do vậy anh yêu cầu anh T là người nhận số tiền cọc là 200.000.000đ phải trả cho anh số tiền đã nhận và tiền lãi từ ngày nhận cọc đến nay theo lãi suất ngân hàng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Thửa đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V (nay

là phường H, thị xã V) là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị họ anh Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982, hiện cư trú tại: Số nhà B, ngõ E, đường D, thôn T, huyện G, TP. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 01949, ngày 31/7/2019, quyết định số 223/2019/QĐUBNDH, ngày 31/7/2019 của UBND huyện V, số địa chính 42, quyển số 02 – 2019. Đất này chị H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 theo hồ sơ đăng ký biến động số 000377.CN.220, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V xác nhận ngày 04/11/2020.

Anh, chị H và em dâu của chị H (tên là Lê Thị H1, sinh năm 1990 hiện cư trú tại: Phòng A, Khu đô thị V, G, L, Hà Nội) cùng góp vốn để mua chung thửa đất nêu trên của bà L, tỷ lệ góp vốn như sau: chị H góp 800.000.000đ, anh góp 500.000.000đ, chị H1 góp 300.000.000đ, tổng tiền góp vốn và mua đất là 1.600.000.000đ. Anh đã chuyển số tiền góp vốn 500.000.000đ, chị H1 chuyển số tiền góp vốn 300.000.000đ vào tài khoản của chị H để chị H chuyển cho bà L là bên bán. Anh và chị H, chị H1 thỏa thuận thống nhất là để tên một mình chị H đứng tên là người mua trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên mua là bà L và để tên một mình chị H trên hồ sơ đăng ký biến động gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V để điều chỉnh sang sổ đỏ chỉ mang tên một mình chị H. Tôi xác định thửa đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V (nay là phường H, thị xã V) là tài sản chung thuộc quyền đồng sở hữu của anh, chị H, chị H1.

Ngày 26/3/2024, qua người môi giới là anh Đặng Trần Hải giới T2 có anh Hoàng Văn C, sinh năm 1978, địa chỉ: V, V, V, Bắc Giang có nhu cầu muốn mua thửa đất số thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V. Nên anh và anh H2, anh C đã hẹn gặp nhau (hôm đó chỉ có mình anh, không có chị H, chị H1) nhưng anh có gọi điện thông báo cho chị H, chị H1 và chị H, chị H1 nhất trí để cho mình anh đứng ra thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc bán thửa đất nêu trên cho anh Hoàng Văn C. Cả ba đều nhất trí bán thửa đất nêu trên cho anh C với giá là 2.330.000.000đ, anh C đặt cọc trước cho anh số tiền là 200.000.000đ (ngày 26/3/2024), anh C chuyển khoản số tiền đặt cọc này cho anh, sau đó anh chuyển khoản lại cho chị Hằng số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Anh và anh C thỏa thuận theo như nội dung trong giấy ***Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*** thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày 26/3/2024 đến ngày 24/4/2024 anh C có trách nhiệm trả nốt cho anh số tiền mua đất còn lại là 2.130.000.000đ, khi đó anh có trách nhiệm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sổ đỏ thửa đất nêu trên cho anh C. Trong Hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận là nếu Bên bán (là anh) không bán hoặc không cung cấp đủ các giấy tờ liên quan về thửa đất thì phải bồi thường cho bên mua là bên anh C số tiền 400.000.000đ.

Đến ngày 24/4/2024 anh và chị H, anh H2, anh C ngồi uống nước với nhau, anh C nói là do lô đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V hiện nay đang có tranh chấp nên anh C không mua nữa và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ. Anh và chị H không đồng ý nên anh và chị H, anh H2, anh C đã ra Văn phòng công chứng Đào Duy H4 ở thị xã V để hỏi (văn phòng

công chứng này là do anh C chọn). Tại phòng Công chứng, Công chứng viên đã tra thông tin giao dịch thửa đất và nói với mọi người là thửa đất này không có tranh chấp gì và đủ điều kiện giao dịch. Lúc đó anh C vẫn không đồng ý mua và vẫn yêu cầu anh trả lại tiền đặt cọc. Sau đó anh C đã tự ý bỏ về. Anh và chị H đã ngồi đợi anh C ở V công chứng Đào Duy H4 đến hết giờ làm việc của Văn phòng công chứng ngày 24/4/2024, sau đó đúng 5h chiều ngày 24/4/2024 anh C có ra Văn phòng công chứng nhưng anh C vẫn không đồng ý giao dịch và đi về; anh có nhắn tin qua điện thoại từ số 0765864444 tới số anh C là 0365361866 với nội dung là anh và chị H với anh H5 chồng chị H có mặt tại Phòng C2 sẽ chờ anh C đúng 17h ngày 24/4/2024 nếu anh C không ra công chứng tiến hành mua bán thì anh C sẽ vi phạm theo điều khoản trong hợp đồng và mất số tiền đặt cọc. Sau đó anh có liên hệ với anh C, anh có nói là đất hiện nay đã tăng giá cho nên yêu cầu anh C thêm 100.000.000đ.

Sau ngày 24/4/2024 và đến nay anh, chị H không liên lạc gì với anh C nữa và anh C cũng không liên lạc gì với anh. Sau khi anh nhận được đơn khởi kiện của anh C yêu cầu anh trả lại tiền đặt cọc cho anh C thì anh mới biết anh C đã khởi kiện tại Tòa án. Nay anh C khởi kiện yêu cầu anh trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày nhận cọc đến nay, anh không đồng ý vì anh xác định anh C là người có lỗi không tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán đất theo thỏa thuận như trong Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2024 với anh chứ bên anh hoàn toàn không có lỗi gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị Thu H trình bày: Thửa đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V (nay là phường H, thị xã V) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 01949, ngày 31/7/2019, quyết định số 223/2019/QĐUBNDH, ngày 31/7/2019 của UBND huyện V, số địa chính 42, quyền số 02 – 2019; năm 2020 tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 theo hồ sơ đăng ký biến động số 000377.CN.220, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V xác nhận ngày 04/11/2020.

Diện tích đất này do chị và anh T chị H1 (Lê Thị H1, sinh năm 1990 hiện cư trú tại: Phòng A, Khu đô thị V, G, L, Hà Nội) cùng góp vốn để mua chung thửa đất nêu trên của bà L, tỷ lệ góp vốn như sau: Chị góp 800.000.000đ, anh T 500.000.000đ, chị H1 góp 300.000.000đ, tổng tiền góp vốn và mua đất là 1.600.000.000đ. Anh T đã chuyển số tiền góp vốn 500.000.000đ, chị H1 chuyển số tiền góp vốn 300.000.000đ vào tài khoản của chị và hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L, chị là bên mua. Chị, chị H1, anh T thỏa thuận thống nhất là để tên một mình chị đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chị là người góp tiền nhiều nhất.

Sau đó do chị không có ở nhà nên chị có nói với anh T là khi ở nhà có khách mua thì tự chủ động đứng ra giao dịch mua bán, khi có khách thì gọi chị. Ngày 26/3/2024, anh T có gọi cho chị về việc có người nhận chuyển nhượng thửa đất trên; cả ba người chị anh T, chị H1 đều nhất trí bán thửa đất nêu trên cho anh C với giá là 2.330.000.000đ, anh C đặt cọc trước số tiền là 200.000.000đ (ngày 26/3/2024), hai bên có thống nhất ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng đất ngày

24/4/2024. Sau khi nhận cọc anh T có chuyển cho chị là 100.000.000đ vào ngày 26/3/2024.

Đến ngày 24/4/2024 chị, anh T, anh H2, anh C ngồi uống nước với nhau, anh C nói là do lô đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V hiện nay đang có tranh chấp; sau đó chị, anh C, anh T đã ra Văn phòng công chứng Đào Duy H4 ở thị xã V để hỏi (văn phòng công chứng này là do anh C chọn). Tại phòng Công chứng, Công chứng viên đã tra thông tin giao dịch thửa đất và nói với các bên là thửa đất này không có tranh chấp gì và đủ điều kiện giao dịch.

Lúc đó anh C yêu cầu chị phải giao mặt bằng thì anh C mới trả hết tiền cho chị. Chị không đồng ý; sau đó anh C đã tự ý bỏ về, chị và anh T đã ngồi đợi anh C ở V công chứng Đào Duy H4 đến hết giờ làm việc của Văn phòng công chứng ngày 24/4/2024, sau đó đúng 5h chiều ngày 24/4/2024 anh C có ra Văn phòng công chứng nhưng anh C vẫn không đồng ý giao dịch và đi về.

Sau khi không ký hợp đồng chuyển nhượng với anh C, anh C có làm đơn yêu cầu ở Công an thị xã V, khi đó Công an có hòa giải hai bên nếu hai bên đồng ý thì tiếp tục giao dịch, anh T có gọi cho anh C do giá đất đã biến động lên nên anh T đề nghị anh C phải trả thêm 100.000.000 đ so với giá thỏa thuận ban đầu. Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C.

Chị Nguyễn Thị H6 trình bày: Năm 2020 chị có góp vốn cùng với chị H, anh T trong đó chị H góp 800.000.000đ, anh T 500.000.000đ, chị góp 300.000.000đ, tổng tiền góp vốn và mua đất là 1.600.000.000đ nhận chuyển nhượng Thửa đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V (nay là phường H, thị xã V) của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955

Chị, chị H, anh T thỏa thuận thống nhất là để tên chị H là người góp nhiều tiền nhất đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2024 các chị thỏa thuận giao cho anh Nguyễn Văn T tìm khách để bán lại lô đất; đến ngày 26 tháng 3 năm 2024, chị có nhận được thông tin trao đổi qua nhóm Z là có khách mua đất và đã nhận cọc là 200.000.000đ; sau đó anh T có chuyển khoản lại cho chị theo tỷ lệ góp vốn là 31.875.000đ; sau đó chị có nắm được thông tin người mua không chịu ra công chứng hợp đồng. Chị xác định lô đất của chị anh T, chị H không tranh chấp và đồng ý cho anh T nhận cọc; nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Hoàng Thị T1 trình bày: Chị là vợ của anh C, chị và anh C kết hôn năm 2006 việc đặt cọc giữa anh C và anh T là do anh C chị không liên quan, nay anh C khởi kiện buộc anh T trả lại 200.000.000đ cho anh C; đề nghị Tòa án tuyên trả cho anh C.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 328, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn C: yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2024 Anh Nguyễn Văn T nhận đặt cọc bán thửa đất lô số 27 dãy CL14, KCN Đ, S Hồ cho anh Hoàng Văn C số tiền 200.000.000 đồng là vô hiệu và yêu cầu anh T trả lại cho anh C số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày nhận cọc đến nay theo quy định pháp luật.

Anh Hoàng Văn C phải chịu 10.300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và việc thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn của anh Nguyễn Văn C1 và các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T có địa chỉ tại Thôn T, xã N, thị xã V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H1 và chị Hoàng Thị T1 có đơn đề nghị vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Điều 228 xét xử vắng mặt chị H1, chị T1.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn xác định việc anh T không phải là chủ sử dụng đất nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh T vô hiệu yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về chủ sử dụng đất: Thửa đất thuộc lô số 27 dãy CL 14 (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b) địa chỉ tại Khu Đô thị M - S, xã H, huyện V (nay là phường H, thị xã V) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 01949, ngày 31/7/2019, quyết định số 223/2019/QĐUBNDH, ngày 31/7/2019 của UBND huyện V, số địa chính 42, quyền số 02 – 2019; năm 2020 chị H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ đăng ký biến động số 000377.CN.220, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V xác nhận ngày 04/11/2020; chị H, anh T, chị H1 cùng thống nhất cho rằng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất trên do ba người cùng đóng góp theo tỷ lệ chị H 800.000.000đ; chị H1 300.000.000đ, anh T 500.000.000đ (phần vốn góp của anh T được thể hiện qua việc chuyển khoản ngày 30/9/2020 số tiền 500.000.000đ) sau đó anh T, chị H, chị H1 thống nhất để chị H là người đứng giao dịch nhận chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên việc thỏa thuận giữa chị H, chị H1 và anh T không thể hiện bằng văn bản.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L và chị H thể hiện chị H là người nhận chuyển nhượng và đã được chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị H, thể hiện chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị H.

Khoản 16, Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”.

Khoản 21, Điều 3 Luật đất đai 2024 quy định “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”.

Do đó chị Nguyễn Thị H là chủ thể được nhà nước giao quyền sử dụng đất.

[2.2] Việc đưa thông tin về quyền sử dụng đất và chủ sử dụng đất trước khi anh C1, anh T ký hợp đồng đặt cọc: anh T, chị H xác nhận thông qua anh Đặng Trần Hải giới T2 với anh C1 để thực hiện việc chuyển nhượng đất; chị H có chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý đứng tên chị H cho anh H2 để anh H2 gửi cho anh C1; tuy nhiên anh C1 trình bày và chứng cứ anh C1 cung cấp thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H2 gửi cho anh C1 đã được che tên người sử dụng đất; tại buổi ký hợp đồng đặt cọc anh T cho rằng đã nói cho anh C1 là mình không phải là chủ sử dụng đất nhưng anh C1 không thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh do đó có thể xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc anh C1 không biết chị H là chủ sử dụng đất.

[2.2] Về hợp đồng đặt cọc: Ngày 26/3/2024 anh Nguyễn Văn T và anh Hoàng Văn C có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: “**Bên bán (bên A) là anh Nguyễn Văn T; bên mua (bên B) anh Hoàng Văn C**, thửa đất đặt cọc là thửa số 550, tờ bản đồ 352407-1-b, diện tích 85,5m²; địa chỉ thửa đất: Lô số 27, dãy CL 14, Khu đô thị Đ; giá chuyển nhượng là 2.330.000.000đ; lần 1 ngày 26 tháng 3 năm 2024 số tiền 200.000.000đ lần hai trong vòng ba mươi ngày kể từ ngày 26 tháng 3 đến 24 tháng 4 năm 2024, số tiền 2.130.000đ hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... Trường hợp bên A không cung cấp được các giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc đổi ý không bán theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A; Trường hợp thửa đất bị quy hoạch, hoặc thửa đất bị tranh chấp mà bên A không cung cấp đầy đủ thông tin để bên B hiểu rõ, nếu khi bên B phát hiện thì có quyền yêu cầu bên A hoàn trả lại đầy đủ số tiền mà bên B đặt cọc”

Điều 328 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Theo đó thì thỏa thuận về đặt cọc là giao dịch dân sự, do vậy, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015: “...***Nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội***”. Đồng thời, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi: “***Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án***”.

Do đó xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện khi ***bị đơn anh T không phải là chủ sử dụng đất*** nên nội dung thỏa thuận của các bên là vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 2013 nên vô hiệu.

Về lỗi và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, như sau: “***Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:***

1. *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.*

2. *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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*

3. *Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.*

4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.*

Trong giao dịch dân sự nói trên đã cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc phải biết. Vì vậy, chiếu theo những điều luật đã viện dẫn, thì “...*các bên khôi phục lợi tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”, các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra khắc phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000đ

Để đảm bảo cho quyền lợi của người được thi hành án cần áp dụng khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự cần buộc bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả khi chậm nghĩa vụ thanh toán.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273; của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 3; Điều 328; Điều 385; Điều 117, Điều 122; Điều 129; Điều 131 khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/21016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Hoàng Văn C vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho anh Hoàng Văn C số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 10.000.000đ án phí dân sự; trả lại anh C số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ tại Biên lai thu số 0001404, ngày 11/10/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hữu Luyện