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

Bản án số: 56/2023/DS-ST
Ngày: 25-7-2023
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 Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Xuân Hiếu

2. Ông Hồ Sỹ Quý

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến - 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 Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Hữu X, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X*: Là ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh B (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2023).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T có mặt.

- Bị đơn ông Lê Văn Đ có mặt.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều Thơm có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2023, quá trình tham gia tố tụng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh T) *trình* ***bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Thông qua sự môi giới bất động sản và giới thiệu gặp ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kiều T nên ngày 06/01/2023, giữa ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Hữu X có ký "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 (trong đó đất thổ cư là 100m^2) thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy triệu đồng), cùng ngày phía ông X đã đặt cọc trước cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản mang tên bà Nguyễn Thị Kiều T. Văn bản này được lập trên mẫu in sẵn chỉ ghi thêm nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên và có sự chứng kiến của người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều T, sau đó các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và cùng lăn tay, ký tên xác nhận.

Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 là chữ viết của ông Nguyễn Hữu X và được lập tại quán cà phê gần Phòng Tài nguyên môi trường huyện D. Nội dung thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/4/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Các khoản phí thuế trước bạ; thuế thu nhập cá nhân là ông Nguyễn Hữu X (bên nhận chuyển nhượng) phải chịu, còn bên chuyển nhượng ông Lê Văn Đ là người đi làm các giấy tờ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trước khi ký công chứng; điều này thể hiện rõ quy định tại mục "Bên A phải có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền". Nếu bên chuyển nhượng (bên bán) không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền gấp 02 lần.

Trước khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 thì phía ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Hữu X có đến vị trí khu đất để xem xét, kiểm tra hiện trạng, vị trí, tứ cận nên các bên thống nhất, không có ý kiến gì. Ngày 06/4/2023 là đến ngày hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Hữu X có điện thoại yêu cầu ông Lê Văn Đ cùng với bà Nguyễn Thị Kiều T ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Văn Đ cho rằng chưa làm xong thủ tục giấy tờ gì nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Sau ngày 06/4/2023, phía bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu X đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kiều T sớm liên hệ các cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng bị đơn cố tình không thực hiện nên vi phạm cam kết, nghĩa vụ của bên

bán. Còn nếu không tiếp tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì cho ông Nguyễn Hữu X xin lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kiều T không đồng ý. Vì vậy, từ đó đến nay hai bên không có liên hệ gì.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/01/2023 giữa ông Nguyễn Hữu X và ông Lê Văn Đ đối với diện tích đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Đồng thời buộc ông Lê Văn Đ trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vì căn cứ pháp lý sau:

1. Đến ngày 06/4/2023 phía ông Lê Văn Đ không thực hiện đúng cam kết nghĩa vụ của mình là liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đo đạc, xác nhận tình trạng bất động sản để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng nên đây là lỗi của bên bán cố tình vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hậu quả hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Hữu X) đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Đ thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là hoàn tất thủ tục giấy tờ để hai bên ký công chứng nhưng bên bán (ông Đ) từ chối không thực hiện nghĩa vụ của mình mà không có bất kỳ lý do nào.

3. Trước khi nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thì nhiều lần có gặp bị đơn để yêu cầu trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng nhưng bị đơn cứ hứa hẹn không thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2023, ngày 23/6/2023; quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông Lê Văn Đ) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Thông qua sự môi giới bất động sản và giới thiệu gặp ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kiều T nên ngày 06/01/2023, giữa ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Hữu X có ký "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy triệu đồng), cùng ngày phía ông Nguyễn Hữu X đã đặt cọc trước cho ông Lê Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản 02 lần (lần 01 ngày 08/6/2022 số tiền 100.000.000 đồng; lần 02 ngày 06/01/2023 số tiền 100.000.000 đồng) vào số tài khoản mang tên bà Nguyễn Thị Kiều T. Văn bản này được lập trên mẫu in sẵn chỉ ghi thêm nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên và có sự chứng kiến của người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều T, sau đó các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và cùng lăn tay, ký tên xác nhận.

Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 là chữ viết của ông Nguyễn Hữu X và được lập tại quán cà phê gần Phòng Tài nguyên môi trường huyện D. Chứng cứ này được thành 02 bản (Liên 1 và Liên 2) và mỗi bên đương sự giữ 01 bản chính. Nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 thể hiện khi nào ông Nguyễn Hữu X cần giấy tờ pháp lý liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123 thì bên bán (ông Đ) có trách nhiệm giao sổ đỏ bản chính để ông X làm thủ tục giấy tờ. Hai bên thống nhất trong thời gian 90 ngày, kể từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/4/2023 sẽ thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Nếu bên chuyển nhượng (bên bán) không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền gấp 02 lần. Trước đây phía ông Đ, bà T đã lập văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu X liên quan đến phần đất trên từ ngày 30/5/2022 được Văn phòng công chứng Vương Huỳnh Nguyên chứng nhận số công chứng 06462, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Còn từ ngày 06/01/2023 không có lập văn bản gì khác.

Ngày 06/4/2023 là đến ngày hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ có điện thoại yêu cầu ông X ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông X cho rằng nếu tiếp tục mua bán thì phải giảm số tiền thanh toán còn lại, còn không thì phải trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng cho ông X, tuy nhiên phía ông Đ không đồng ý nội dung này. Thời gian không nhớ rõ thì ông X có điện thoại cho bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày ý kiến là nếu muốn tiếp tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì phải giảm số tiền thanh toán còn lại hoặc bên bán không đồng ý thì cho ông X xin lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý. Vì vậy, từ đó đến nay hai bên không có liên hệ gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu X thì ông Lê Văn Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn cứ pháp lý sau:

1. Đến ngày 06/4/2023 phía ông X không thực hiện đúng cam kết nghĩa vụ của mình để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng nên đây là lỗi của bên mua cố tình vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hậu quả hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đến ngày 06/4/2023 phía ông X không thanh toán số tiền còn lại 270.000.000 đồng.

3. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 thì ông Đ có sử dụng số tiền 200.000.000 đồng của ông X để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nên hiện nay do ông X không thanh toán số tiền 270.000.000 đồng cho ông Đ nên ông Đ không có tiền thanh toán cho người khác nên phải bị mất cọc 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2023, người làm chứng (bà Nguyễn Thị Kiều T) trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kiều T và ông Lê Văn Đ có quan hệ là vợ chồng.

Thông qua sự môi giới bất động sản và giới thiệu gặp ông Đ và bà T nên ngày 06/01/2023, giữa ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Hữu X có ký "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy triệu đồng), cùng ngày phía ông X đã đặt cọc trước cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản 02 lần (lần 01 ngày 08/6/2022 số tiền 100.000.000 đồng; lần 02 ngày 06/01/2023 số tiền 100.000.000 đồng) vào số tài khoản mang tên bà Nguyễn Thị Kiều T. Văn bản này được lập trên mẫu in sẵn chỉ ghi thêm nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên và có sự chứng kiến của người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều T, sau đó các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và cùng lăn tay, ký tên xác nhận.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2023 là chữ viết của ông X và được lập tại quán cà phê gần Phòng Tài nguyên môi trường huyện D. Hai bên thỏa thuận nội dung trong thời gian 90 ngày, kể từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/4/2023 sẽ thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Nếu bên chuyển nhượng (bên bán) không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền gấp 02 lần. Bên chuyển nhượng ông Đ, bà T có đưa cho ông X xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07407 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2022 cho ông Lê Văn Đ cùng với căn cước công dân của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kiều T.

Ngày 06/4/2023 là đến ngày hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ có điện thoại yêu cầu ông X ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông X cho rằng nếu tiếp tục mua bán thì phải giảm số tiền thanh toán còn lại, còn không thì phải trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng cho ông X, tuy nhiên phía ông Đ không đồng ý nội dung này. Thời gian không nhớ rõ thì ông X có điện thoại cho bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày ý kiến là nếu muốn tiếp tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì phải giảm số tiền thanh toán còn lại hoặc bên bán không đồng ý thì cho ông X xin lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý. Vì vậy, từ đó đến nay hai bên không có liên hệ gì.

Hiện nay, ông Nguyễn Hữu X khởi kiện bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023, thì phía bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa: Quan hệ pháp luật của vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ,

tống đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông X và bị đơn ông Đ ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ 12 (thửa đất có diện tích 532m^2 nhưng chỉ chuyển nhượng 320m^2), đất tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh b do ông Lê Văn Đ đứng tên chủ sử dụng. Ông X đặt cọc 200.000.000 đồng, ông Đ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng năm nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 và hẹn đến ngày 06/4/2023 sẽ đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Công văn số 1321/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 05/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thì: thửa số 365, tờ bản đồ số 12 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (ONT) nên việc tách thửa đất với phần đất có diện tích: 320m^2 (trong đó: 100 m^2 ONT + 220 m^2 CLN) thuộc thửa số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại: xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Thửa đất 365, tờ bản đồ số 12 không đủ điều kiện tách thửa, vì vậy giao dịch bị vô hiệu ngay từ khi ký hợp đồng. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Toà án thu thập và quy định của pháp luật tại các Điều 123, 131 Bộ luật dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X.

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] Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X đối với bị đơn ông Lê Văn Đ về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký ngày 06/01/2023 với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 (trong đó đất thổ cư là 100m^2) thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B và yêu cầu ông Lê Văn Đ trả lại cho ông Nguyễn Hữu X số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng. Do đó, xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án xác định hiện nay ông Lê Văn Đ có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh b nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại chứng cứ thể hiện "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" không thể hiện ngày, tháng, năm ký kết nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu X và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kiều T đều thống nhất là ngày 06/01/2023 các bên đương sự có thỏa thuận với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 (trong đó đất thổ cư là 100m^2) thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy triệu đồng), cùng ngày phía ông Nguyễn Hữu X đã đặt cọc trước cho ông Lê Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản mang tên bà Nguyễn Thị Kiều T. Văn bản này được lập trên mẫu in sẵn chỉ ghi thêm nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên và có sự chứng kiến của người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều T, sau đó các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và cùng lăn tay, ký tên xác nhận. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ký ngày 06/01/2023 là chữ viết của ông Nguyễn Hữu X và được lập tại quán cà phê gần Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Dầu Tiếng để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 320m^2 (trong đó đất thổ cư là 100m^2) thuộc một thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07407 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2022 cho ông Lê Văn Đ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí của hai bên. Việc hai bên thực hiện giao dịch dân sự đặt cọc ngày 06/01/2023 và bên chuyển nhượng ông Lê Văn Đ có nhận của ông Nguyễn Hữu X số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển vào số tài khoản của vợ ông Lê Văn Đ là bà Nguyễn Thị Kiều T, đây là những tình tiết có thật, được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nội dung của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 06/01/2023 thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/4/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Các khoản phí thuế trước bạ; thuế thu nhập cá nhân là ông Nguyễn Hữu X (bên nhận chuyển nhượng) phải chịu, còn bên chuyển nhượng ông Lê Văn Đ là người đi làm các giấy tờ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trước khi ký công chứng; điều này thể hiện rõ quy định tại mục "Bên A phải có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền". Nếu bên chuyển nhượng (bên bán) không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền gấp 02 lần. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện tại Công văn số 99/UBND-KT ngày 23/6/2023 của Ủy ban nhân dân xã Đ xác định từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/4/2023 thì Ủy ban nhân dân xã Đ không xác nhận tình trạng bất động sản cho ông Lê Văn Đ để làm thủ tục chuyển nhượng liên quan đến việc chuyển nhượng thuộc thửa đất số 365,

tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B, mặc khác tại Công văn số 1321/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 05/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện từ ngày 06/01/2023 đến 06/04/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng không tìm thấy thông tin ông Lê Văn Đ đăng ký đo đạc, trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lac tại xã Đ, huyên D, tỉnh B và Căn cứ vào bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Dầu Tiếng thì thửa số 365, tờ bản đồ số 12 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (ONT) nên việc tách thửa đất với phần đất có diện tích 320m^2 (trong đó 100m^2 ONT +220m^2 CLN) thuộc thửa số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Định An, huyên Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tai Điều 3 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UB ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn có sự thay đổi ý kiến đối với một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ký ngày 06/01/2023 vì diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách quyền sử dụng đất. Ngược lại ý kiến của bị đơn ông Lê Văn Đ và người làm chứng bà bà Nguyễn Thị Kiều T tại phiên tòa vẫn thiện chí đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đối với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại 270.000.000 đồng theo cam kết nhưng trên thực tế ngày 28/4/2023, ông Lê Văn Đ đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Quỳnh N để ký hợp đồng tín dụng số HDTD29C202300035 đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch Dầu Tiếng để vay số tiền 350.000.000 đồng với thời hạn 180 tháng bằng biện pháp đảm bảo tiền vay đối với quyền sử dụng đất số CS07407 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2022 cho ông Lê Văn Đ nên ý kiến trình bày của bị đơn, người làm chứng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu X và ông Lê Văn Đ ký ngày 06/01/2023 là vô hiệu do đối tượng là quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, đây không phải lỗi của các bên đương sự nên cần buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phía bị đơn ông Đ phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông X số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng là phù hợp pháp luật quy định tại các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X đối với bị đơn ông Lê Văn Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký ngày 06/01/2023 giữa ông Nguyễn Hữu X và ông Lê Văn Đ với nội dung chuyển nhượng đối với phần đất chiều ngang 30m, chiều dài hết đất, tổng diện tích 320m^2 (trong đó đất thổ cư là 100m^2) thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu X số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Hữu X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn Đ không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông Lê Văn Đ còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn Đ phải nộp số tiền 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu X 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011723 ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 25/7/2023).

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện Dầu Tiếng;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Phan Xuân Nam