

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày: 15-8-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Thanh Hồng;

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Duy Mỹ Linh, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Việt L, sinh năm 1989; nơi thường trú: Tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường T, tỉnh Thanh Hóa); nơi tạm trú: Tổ G, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, ấp C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh X, sinh năm 1972, là Luật sư Công ty L3; địa chỉ: 3 đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Công H, sinh năm 1976; nơi thường trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1992; nơi thường trú: tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường T, tỉnh Thanh Hóa), vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1979; nơi thường trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1981; nơi thường trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Vi Thế H1, sinh năm 1977; nơi thường trú: Tổ D, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ D, ấp C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 8 năm 2024, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Viết L là chị Trần Thị Bích T trình bày:

Ngày 13 tháng 8 năm 2022, ông Lê Viết L và ông Hồ Công H giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Ông H là bên bán (bên A), ông L là bên mua (bên B). Hai bên thỏa thuận đặt cọc để ông L nhận chuyển nhượng của từ ông H phần đất có diện tích 567,1m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 137891 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/11/2007 cho ông Hồ Công H, trên đất có 01 nhà cấp 04, bàn ghế đá, máy bơm nước, bồn nước. Giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng như sau:

Lần 1: ngày 13/08/2022, đặt cọc số tiền: 500.000.000 đồng, ông H yêu cầu chuyển khoản tiền đặt cọc vào số tài khoản của bà Nguyễn Thị T1 (là em dâu ông H), vợ ông Lê Viết L là bà Vũ Thị Y đã chuyển khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của bà T1.

Lần 2: ngày 13/09/2022, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B phải thanh toán số tiền là 1.390.000.000 đồng. Bên A (ông H) phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên B (ông L). Từ khi ký hợp đồng là ngày 13/08/2022 đến nay là hơn 02 năm, ông L đã đặt cọc 500.000.000 đồng và ông H đã nhận tiền cọc nhưng đến nay ông H không chuẩn bị đầy đủ các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng, do Cơ quan chức năng không xuất bản vẽ

được vì vướng căn nhà do bên A xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. Ông L đã nhiều lần đôn đốc ông H thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định để ra công chứng chuyển nhượng nhưng ông H hứa nhưng vẫn không thực hiện. Thời gian gần nhất ông L có điện thoại cho ông H hẹn chủ nhật để chốt lại thủ tục chuyển nhượng, nhưng tại buổi gặp mặt ông H cho biết không ra được bản vẽ do có công trình xây dựng trái phép. Nhận thấy việc làm của ông H đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L nên không khởi kiện. Tại đơn khởi kiện ông L yêu cầu ông Hồ Công H trả cho ông L số tiền tổng cộng là: 690.900.000 đồng. Trong đó bao gồm: số tiền ông L đã đặt cọc là: 500.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 13/09/2022 đến ngày 13/08/2024 tương ứng 1,66%/tháng là: 190.900.000 đồng.

Ngày 22 tháng 10 năm 2024, ông L bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Tại phiên họp, phiên hòa giải, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Lê Viết L và ông Hồ Công H ngày 13/08/2022 đối phần đất có diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 08 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông L rút yêu cầu buộc ông Hồ Công H trả cho ông L số tiền lãi tạm tính từ ngày 13/09/2022 đến ngày 13/08/2024 theo lãi suất 1,66%/tháng là 190.900.000 đồng.

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 13/8/2022, trong đó bên bán là ông Hồ Công H, bên mua là ông Lê Viết L, các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL137891 ngày 01 tháng 11 năm 2007 cho ông Hồ Công H giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 đồng; Tài sản gắn liền với đất: nhà cấp 4 và những thứ gắn liền với nhà, bàn ghế đá, máy bơm nước, bồn nước. Phương thức, điều kiện thanh toán: lần 1 ngày 13/8/2022: 500.000.000 đồng; lần 2: ngày 13/9/2022: 1.389.000.000 đồng. Thuế thu nhập cá nhân bên B chịu; bên A có nghĩa đăng ký QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp không bán thì bồi thường gấp 03 lần tiền cọc.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Hồ Công H trình bày: Ông H có vợ là Nguyễn Thị Kim L1. Ông H và bà L1 kết hôn năm 1998, ly hôn năm 2019.

Ông H có quyền sử dụng phần đất diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL137891 ngày 01 tháng 11 năm 2007 cho ông Hồ Công H, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và một số cây trồng. Đất này hiện nay ông H đang quản lý sử dụng. Về nguồn gốc:

đất này ông H được ba ông H là ông Hồ Công T2 tặng cho vào năm 1994. Sau khi được tặng cho đất, ông H quản lý sử dụng đến năm 2007 thì mới làm thủ tục cấp sổ.

Ngày 13 tháng 8 năm 2022, ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Viết L, toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất như trên với giá 1.890.000.000 đồng. Thỏa thuận ngày 13/8/2022 đặt cọc 500.000.000 đồng, đến ngày 13/9/2022, giao hết số còn lại là 1.390.000.000 đồng, tuy nhiên các bên còn có thỏa thuận khác như sau: nếu chưa làm xong thủ tục thì ông L vẫn chờ cho đến khi hoàn thành xong thủ tục ông H sẽ ký chuyển nhượng và ông L giao hết số tiền còn lại. Thỏa thuận các loại thuế như trước bạ, thu nhập cá nhân: ông Lâm C. Ông H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Thủ tục làm ra sổ là ông H chịu trách nhiệm. Khi thỏa thuận các bên có lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 13 tháng 8 năm 2022, chữ viết trong hợp đồng là chữ viết của ông L, phần bán tức là bên A là ông H ký ghi rõ họ tên. Tiền đặt cọc được trừ vào tiền chuyển nhượng đất.

Cùng ngày, ông L đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, ông L chuyển khoản qua cho em dâu ông H tên Nguyễn Thị T1. Do ông H không có sổ tài khoản nên ông L chuyển cho bà T1, bà T1 rút tiền đưa lại cho ông H.

Khi ông H thực hiện các thủ tục để ký chuyển nhượng, trong đó có trích lục hồ sơ, đo đạc, do trên đất có nhà, ông L nói là căn nhà trên đất không được tháo dỡ ông H có liên hệ ông L thì ông L nói để ông L tự liên hệ bên đo đạc để không phải đập căn nhà. Tuy nhiên, ông L không liên hệ với ai để xử lý, do đó bên Chi nhánh văn phòng đăng ký không đồng ý đo đạc do đất là C1 lâu năm mà có nhà trên đất thì không đồng ý đo.

Sau đó, ông H chờ ý kiến của ông L để giải quyết tháo dỡ nhà để đo đạc có bản vẽ mới ký chuyển nhượng được nhưng ông L né tránh không hợp tác do đó không thể đo đạc được. Ông H đã tiến hành trích lục xong, bản vẽ gốc đã có, do thỏa thuận bán căn nhà cho ông L, mà ông L không cho tháo dỡ nhà nên không tiến hành đo đạc được. Cho đến nay các bên chưa giải quyết xong.

Hiện, ông H vẫn đồng ý bán cho ông Lâm phần đất nêu trên nếu ông L tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

Ông L khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, ý kiến của ông H như sau: không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị mất tiền cọc.

Tài liệu ông H cung cấp là Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 13/8/2022, trong đó bên bán là ông Hồ Công H, bên mua là ông Lê Viết L, các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B)

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL137891 ngày 01 tháng 11 năm 2007 cho ông Hồ Công H giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 đồng; hình thức bán: đất. Phương thức, điều kiện thanh toán: lần 1 ngày 13/8/2022: 500.000.000 đồng; lần 2: ngày 13/9/2022: 1.389.000.000 đồng. Các điều khoản thỏa thuận khác: tới ngày 13/9/2022 mà bên A chưa làm xong giấy tờ thì bên B vẫn chấp nhận chờ bên A cho đến khi làm xong giấy tờ. Thuế bên B chịu; bên A có nghĩa đăng kí QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y trình bày tại bản tự khai: Chồng bà Y là ông Lê Viết L. Ngày 13/8/2022, ông L và ông H giao kết hợp đồng đặt cọc như ông L đã trình bày. Bà Y chuyển khoản cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng. Bà Y thống nhất như yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày tại bản tự khai: Bà T1 giới thiệu ông L mua đất của ông H, ông L đặt cọc cho ông H 500.000.000 đồng, ông L chuyển khoản cho bà T1 do ông H không có số tài khoản, sau đó bà T1 đã rút tiền và giao lại cho ông H. Ngày 13/8/2022, hai bên giữa ông L và ông H viết giấy đặt cọc đất xong khoảng 2 đến 3 tháng thì ông L và ông H viết lại vì tờ giấy cọc ngày 13/8/2022 hai bên không hiểu ý nhau, do đó giấy cọc cũ đã bỏ đi và viết lại giấy cọc khác. Trong giấy cọc viết lại ông L đã đồng ý chờ ông H cung cấp giấy tờ và ông L là người đi làm thủ tục còn lại. Bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày tại bản tự khai: Bà L1 là vợ ông H, đã ly hôn như ông H trình bày. Sau khi ly hôn, ông H nhận tiền đặt cọc của ông L là 500.000.000 đồng để bán phần đất trên cho ông L, bà L1 đồng ý để ông H nhận cọc vì giữa ông H và bà L1 có thỏa thuận sau khi bán đất ông H sẽ giao cho bà L1 một khoản tiền để bà L1 nuôi con ăn học. Ông L khởi kiện yêu cầu ông H trả lại tiền cọc bà L1 không đồng ý, cùng ý kiến như ông H, bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Vi Thế H1 trình bày: Ông H1 là bạn của ông Lê Viết L, không biết ông H. Ngày 13/8/2022, ông L nhận chuyển nhượng từ ông H quyền sử dụng phần đất diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL137891 ngày 01 tháng 11 năm 2007 cho ông Hồ Công H, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và một số cây trồng. Đất này hiện nay ông H đang quản lý sử dụng. Ông L nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất như trên với giá 1.890.000.000 đồng. Thỏa thuận ngày 13/8/2022 đặt cọc 500.000.000 đồng, đến ngày 13/9/2022, giao hết số còn lại là 1.390.000.000 đồng. Thời điểm các bên đặt cọc ông H1 chứng kiến sự việc nêu trên. Giấy đặt cọc do ông L viết. Hợp đồng này không ghi nhận tài sản gắn liền với đất là nhà. Sau đó, ông L và ông H thống nhất làm lại hợp đồng đặt cọc Hợp đồng, hợp đồng đặt cọc sau, có ghi nhận tài sản là căn nhà và đất, hợp đồng sau do ông L ghi, hợp đồng sau khi cách hợp đồng đặt cọc trước khoảng 6 tháng. Ông H1 đều kí tên làm chứng trên cả 2 hợp

đồng. Ông H1 không nhớ rõ hợp đồng sau ghi ngày nào, tuy nhiên hợp đồng sau ghi nhận đầy đủ tài sản các bên thỏa thuận đặt cọc là đất và nhà. Không rõ lý do nào mà các bên làm lại hợp đồng đặt cọc. Ông H1 chỉ kí làm chứng, không phải người môi giới, trong vụ án ông H1 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình tố tụng, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc được lập 02 lần, lần thứ 01 là hợp đồng do bị đơn cung cấp, do ban đầu các bên không ghi nhận rõ ràng về tài sản gắn liền với đất là căn nhà và các tài sản khác như bồn nước, ghế đá nên sau đó hai bên thống nhất làm lại hợp đồng đặt cọc để ghi nhận rõ về tài sản các bên thỏa thuận đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ghi lại vẫn ghi là ngày 13/8/2022, hợp đồng này ghi rõ quyền và nghĩa vụ các bên và nguyên đơn căn cứ hợp đồng đặt cọc lần 2 làm cơ sở yêu cầu Tòa án giải quyết. Hết thời hạn thỏa thuận bị đơn vẫn không thực hiện các thủ tục về đất đai để kí chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng, thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà và đất mới có giá trị là 1.890.000.000 đồng, bị đơn cho rằng nguyên đơn chỉ thỏa thuận mua đất là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Hồ Công H trình bày: thống nhất như lời trình bày của ông L là có 02 hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên Hợp đồng đặt cọc do ông H giữ là hợp đồng được lập lại lần thứ 2, thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng cho đến khi ông H thực hiện xong các thủ tục pháp lý mới kí chuyển nhượng, hợp đồng lần 2 không ghi nhận tài sản gắn liền với đất. Cả hai hợp đồng đều ghi thời điểm là ngày 13/8/2022. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc trên đất có nhà, hàng rào kiên cố, giá trị căn nhà thời điểm ông H xây dựng là hơn 600.000.000 đồng, mặc dù có nhà nhưng đất không có thổ cư, ông L đồng ý mua thì ông L phải chịu. Khi thỏa thuận đặt cọc, ông H là người hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông L, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H giữ, tuy nhiên do ông L không đồng ý đập bỏ căn nhà trên đất nên không đo đạc được, các thủ tục ông H đã làm nhưng cho đến nay đã lâu nên đã mất không cung cấp cho Tòa án được. Ông H không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Kim L2 có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Vi Thế H1 có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

+ 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 Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Về nội dung:

Xét hình thức của hợp đồng: hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông H lập ngày 13 tháng 8 năm 2022, tuy không có công chứng, chứng thực nhưng pháp luật không quy định trường hợp đặt cọc bắt buộc phải công chứng hay chứng thực. Cho nên, về hình thức của hợp đồng đặt cọc được lập giữa ông L và ông H có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ông L đặt cọc với ông H để cam kết thực hiện chuyển nhượng đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 08, diện tích 567,1m², đất tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Phương thức thanh toán được thể hiện trên hợp đồng thỏa thuận đến ngày 13/8/2022.

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Vi Thế H1 các bên xác lập hai hợp đồng đặt cọc hợp đồng thứ hai ghi nhận trên đất có nhà và các tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm đặt cọc các bên đều thống nhất việc chuyển nhượng bao gồm đất và tài sản gắn liền căn nhà cấp bốn, các bên xác định không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do trên đất có nhà phần đất này không có thổ cư bởi vậy không thể đo đạc để chuyển nhượng bởi vậy phải tháo dỡ căn nhà để chuyển nhượng. Có căn cứ để xác định các bên thỏa thuận đặt cọc nhưng có đối tượng không thể thực hiện được, là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Khi 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với yêu cầu rút yêu cầu tiền lãi của ông L đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Lê Viết L khởi kiện ông Hồ Công H tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, do đó quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bị đơn ông Hồ Công H có nơi cư trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Kim L2 và người làm chứng ông Vi Thế H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt bà Y, bà T1, bà L1 và ông H1 theo quy định tại các Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Hồ Công H trả cho ông Lê Viết L số tiền lãi tạm tính từ ngày 13/09/2022 đến ngày 13/08/2024 theo lãi suất 1,66%/tháng là 190.900.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu thanh toán số tiền lãi là 190.900.000 đồng của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ngày 13 tháng 8 năm 2022, ông Lê Viết L và ông Hồ Công H thỏa thuận: Ông H chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng phần đất có diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL137891 ngày 01 tháng 11 năm 2007 cho ông Hồ Công H giá chuyển nhượng là 1.890.000.000 đồng; Tài sản gắn liền với đất: nhà cấp 4 và những thứ gắn liền với nhà, bàn ghế đá, máy bơm nước, bồn nước. Phương thức, điều kiện thanh toán: lần 1 ngày 13/8/2022: 500.000.000 đồng; lần 2: ngày 13/9/2022: 1.389.000.000 đồng. Thuế thu nhập cá nhân bên B chịu; bên A có nghĩa đăng ký QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp không bán thì bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Thỏa thuận đến ngày 13 tháng 9 năm 2022, hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông L thanh toán tiếp cho ông H số tiền còn lại là 1.389.000.000 đồng. Tiền đặt cọc để nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng và được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng. Cùng ngày 13 tháng 8 năm 2022, ông L giao cho ông H số tiền 500.000.000 bằng hình thức bà Vũ Thị Y (vợ ông L) chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị T1 do ông H không có số tài khoản, sau đó bà T1 đã rút tiền và giao lại cho ông H.

Cả nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận có 02 hợp đồng đặt cọc ghi cùng ngày 13/8/2022, để ghi nhận lại tài sản các bên thỏa thuận đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc.

Khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc có ông Vi Thế H1 kí làm chứng, ông H1 xác định, ông L và ông H lập 02 hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc lần 02 ghi nhận tài sản là căn nhà và đất, hợp đồng sau do ông L ghi. Ông H1 đều kí tên làm chứng trên cả 2 hợp đồng.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn đưa ra, nguyên đơn, bị đơn không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là phù hợp với lời khai của người làm chứng. Tài sản các bên thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà cấp 4, bàn ghế đá, máy bơm nước, bồn nước). Tại phiên tòa, ông H xác định giá trị căn nhà thời điểm xây dựng hơn 600.000.000 đồng. Các đương sự trình bày, các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do không thực hiện được đo đạc vì trên đất có căn nhà, đất không có thổ cư do đó phải tháo dỡ căn nhà mới thực hiện đo đạc để kí chuyển nhượng. Khi thực hiện đo đạc do ông L không đồng ý tháo dỡ căn nhà nên ông H không thực hiện được các thủ tục đo đạc để kí chuyển nhượng cho ông L. Có căn cứ xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc đã thực hiện hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông L vào thời điểm các bên thỏa thuận là 13/9/2022, mặt khác ông H cũng xác định, khi đo đạc do ông L không đồng ý đập bỏ căn nhà nên ông H không thực hiện được thủ tục đo đạc.

Như vậy, có cơ sở xác định thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất và căn nhà, trong đó căn nhà là đối tượng không thể thực hiện được, giao dịch các bên vi phạm điều cấm của luật, do đó, giao dịch dân sự đã xác lập không có hiệu lực theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp này, ông Lê Viết L buộc phải biết phần đất các bên nhận chuyển nhượng không có thổ cư, căn nhà các bên thỏa thuận đặt cọc không thể chuyển nhượng được. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Hồ Công H có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Viết L số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng, ông Hồ Công H phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông Hồ Công H phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn lại cho ông Lê Viết L theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Về án phí: Ông Hồ Công H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết L được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; 157, 165, 217, 219, 228, 229, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L đối với bị đơn ông Hồ Công H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13 tháng 8 năm 2022 giữa ông Hồ Công H và ông Lê Viết L đối với phần đất diện tích 567,1m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

Buộc ông Hồ Công H có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Viết L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu thanh toán số tiền lãi là 190.900.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng của nguyên đơn ông Lê Viết L đối với bị đơn ông Hồ Công H.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Công H phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc ông Hồ Công H phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng để hoàn lại cho ông Lê Viết L.

4. Về án phí:

Ông Lê Viết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông L 15.818.000 (mười lăm triệu tám trăm mười tám nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003676 ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Hồ Công H phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Điều 6, Điều 7, 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Nguyễn Ánh Tuyết

