TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/DS-ST.
Ngày: 27- 3- 2023.
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Ánh Sáng.

2. Ông Trịnh Sâm Châu.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Viết Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 299/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc" theo quyết định hoãn phiên tòa số: 137/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà **Phạm Thị Hồng NG**, sinh năm 1969.

Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: tổ 2, ấp 2, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn TH, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 68, tổ 27, khu phố 3A, phường T , thành phố B , tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: 1/ Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu K , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Đỗ Văn CH, sinh năm 1964.

Địa chỉ: tổ 34, khu C , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: tổ 26, khóm C, khu L , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1956 (Vợ ông H).

Địa chỉ: tổ 26, khóm C, khu L , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. (Vợ ông N).

Địa chỉ: khu K , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đỗ Văn CH, sinh năm 1964.

Địa chỉ: tổ 34, khu C , thị trấn L , H. L , Đồng Nai.

3/ Bà Lý M Anh, sinh năm 1973.

Địa chỉ: K99, V , phường T , thành phố B , tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ nơi làm việc: Công ty T - đường V , khu phố 7, phường T , thành phố B , tỉnh Đồng Nai.

(Ông TH, ông H, bà L có mặt; ông CH vắng mặt; bà Lý M Anh đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên trình bày:*

Ngày 5/8/2017, bà Phạm Thị Hồng NG có mua đất của ông Trần Văn N, diện tích 1.227m^2, thửa đất số 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3 xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá bán: 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng), đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), thỏa thuận 30 ngày ra phòng Công chứng số 4 thanh toán đủ 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), ông N cam kết thửa đất có nguồn gốc hợp pháp hiện không tranh chấp, có làm hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, khoảng 02 ngày sau, ông N nói sổ đỏ đã bị mất N bà NG yêu cầu ông N trả lại tiền đặt cọc 20.000.000 đồng nhưng ông N không đồng ý.

Và bà NG được biết thửa đất trên là của ông Nguyễn Văn H đang quản lý sử dụng, do đó ngày 12/8/2017 bà NG mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, vợ Huỳnh Thị L với giá 306.750.000 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng,) có làm giấy đặt cọc.

Đặt cọc lần 1 ngày 12/8/2017: 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)

Đặt cọc lần 2 ngày ngày 26/9/2017: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Cả 02 lần đặt cọc là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Còn lại 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Để làm tin, cả 02 bên đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ngày 27/9/2017 để ký văn bản "Hợp đồng ủy quyền" với nội dung được ủy quyền:

Tại Điều 1 của của Hợp đồng ủy quyền: Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của bên A ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị L hiện chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Điều 2 Phạm vi ủy quyền: Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện việc được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà L với bà NG là chỉ để làm tin, để giao nhận tiền cọc đất, chứ bà NG không thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các công việc khác như trong hợp đồng.

Sau đó, bà NG được biết thửa đất số 170, tờ bản đồ 63, diện tích 1.227m^2 do ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị H lập giấy ủy quyền quản lý, sử dụng cho bà Lý M Anh ngày 17/11/2017.

Tại đơn khởi kiện, bà NG và ông M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử:

Công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 170 tờ bản đồ số 63, diện tích 1227m^2; bên bán là ông Nguyễn Văn H, vợ Huỳnh Thị L, bên mua là Phạm Thị Hồng NG, chồng Huỳnh Văn M.

Buộc ông N trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng cho bà NG, ông M.

Sau đó, bà NG và ông M có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 giữa ông Trần Văn N với bà Phạm Thị Hồng NG, ông Huỳnh Văn M vô hiệu. Buộc ông N trả lại cho bà NG, ông M 20.000.000 đồng. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L với bà Phạm Thị Hồng NG vô hiệu. Buộc Buộc ông H và bà L trả lại cho bà NG, ông M 240.000.000 đồng. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Trần Văn N trình bày:

Phần đất bà NG mua của ông là đất biển không có sổ đỏ, phần đất này nằm trước mặt ruộng của ông N ông đắp bờ làm thành ao. Thửa ruộng của ông là thửa số 400 tờ bản đồ 63 xã A đối đầu với phần đất đất biển. Ông có kêu máy cô be vào đắp bờ làm ao. Sau này vào khoảng năm 2007 ông có bán phần đất ruộng của ông, còn lại phần đất biển. Khoảng năm 2009 ông M chồng bà NG đã biết phần đất biển đó là của ông đắp bờ và có mua lại công đắp bờ của ông, chứ không phải mua bán đất, ông M trực tiếp thỏa thuận, còn bà NG đứng tên trong hợp đồng mua đất làm bằng giấy tay với số tiền là 420.000.000 đồng, ông M đã có đặt cọc 20.000.000 đồng, 2 bên có thỏa thuận 30 ngày sau ông M sẽ chồng đủ tiền cho ông, hai bên không thỏa thuận đi công chứng hợp đồng, vì đất này là đất công, không có sổ, quá 40 ngày ông có điện lại cho ông M thì ông M nói là đã bỏ cọc.

Không có việc sau 02 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ông nói với bà NG, ông M là mất sổ đỏ. Không có việc bà NG, ông M đòi lại 20.000.000 đồng.

Như vậy phần đất bà NG mua là do ông đắp biển thành ao và ông sử dụng, chứ ông H và bà L không quản lý, sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 do nguyên đơn cung cấp là do ông ký nhưng thực tế là hai bên thỏa thuận mua lại công đắp bờ của ông, chứ không phải mua bán đất. Sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với bà NG do bà NG, ông M bỏ cọc N ông đã bán lại công đắp bờ của ông cho dự án Khu công nghệ cao Abata, người ta đã trả đủ tiền cho ông hơn 200.000.000 đồng.

Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 17/11/2017 tại Phòng công chứng số 4 giữa vợ chồng ông và bà Lý M Anh là vợ chồng ông không ký, không biết về hợp đồng này. Vì trước đó ông M đã xác nhận cho ông là đã bỏ cọc thì không thể có việc ủy quyền này. Ông không biết bà Lý M Anh là ai. Đất chưa có sổ nhưng tại hợp đồng ủy quyền này có thể hiện có sổ đỏ là không đúng, vô lý. Trước đây ông có đi kê khai ở Ủy ban nhân dân xã A vào khoảng năm 2005, 2006 nhưng không được cấp sổ đỏ, Vì đây là đất công.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà NG, ông M về việc yêu cầu ông trả lại tiền cọc là 20.000.000 đồng vì vợ chồng ông M đã bỏ cọc thì mất cọc.

Trước khi bà NG thỏa thuận mua bán đất của ông H, đất của ông H sát bên phần đất biển ông đắp mà bà NG không hỏi ý kiến của ông mà lại đi ký giấy tờ mua bán giấy tay với ông H. Việc mua bán giữa vợ chồng ông M với vợ chồng ông H thì hai bên đó tự giải quyết.

Khi ông M lên Ủy ban xã A hỏi phần biển này là của ai để lấy chứng cứ đòi tiền đã đặt cọc cho ông H thì ông M kêu ông lên Ủy ban xã để cho ý kiến đó là đất biển của ai và nói xác định là đất biển của ông. Ông M nói với ông là không cần lấy lại 20.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Phần đất thửa 170 tờ bản đồ số 63 là của cha ông khai phá từ trước năm 1975, đắp bờ rồi cho vợ chồng ông canh tác. Vợ chồng ông không hiểu vì sao mà ông N bán phần đất này. Ông M biết đất này do cha mẹ ông khai phá N ông M mới mua. Ông M, bà NG biết đất chưa được cấp giấy nhưng vẫn mua.

Ngày 12/8/2017 vợ chồng ông có nhận cọc 40.000.000 đồng của bà NG. Ngày 26/9/2017 nhận tiếp 200.000.000 đồng của bà NG theo như giấy đặt cọc mà nguyên đơn nộp cho Tòa án.

Ông không đồng ý trả lại 240.000.000 đồng cho bà NG, ông M, vì việc chuyển nhượng đất đã xong xuôi, giá bán thực tế là 240.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền. Đất của ông bà là hợp pháp.

Hợp đồng ủy quyền giữa ông N với bà Lý M Anh là không đúng vì ghi đất được cấp giấy cho ông N là không đúng, đất của ông N sát đất của tôi và đã bán từ lâu. Ông N, bà H không bao giờ canh tác trên đất của ông. Ông không biết bà Lý M Anh là ai và bà Anh cũng không bao giờ quản lý, sử dụng phần đất của ông. Nếu bà Anh đòi đất của ông thì ông sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Hợp đồng bán đất giữa ông N với bà NG là không đúng pháp luật, vì đây là đất của ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Theo tài liệu Tòa án đã cung cấp có 01 hợp đồng đặt cọc 20 triệu đồng chuyển nhượng thửa đất 170 tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành giữa chồng bà là Trần Văn N với bà Phạm Thị Hồng NG, việc này bà hoàn toàn không biết.

Nội dung thứ 2: Tại Phòng công chứng số 4 bà và chồng bà có ký hợp đồng ủy quyền thửa đất 170 tờ bản đồ 63 tại xã A, Long Thành cho bà Lý M Anh vào ngày 17/11/2017 thì chồng bà và bà không hề biết bà Lý M Anh là ai và cũng không ký tên trong hợp đồng này.

Qua tìm hiểu chồng bà cho biết thửa đất 170 tờ bản đồ số 63 trước đây là đất biển giáp ranh liền kề đầu thửa đất số 400 tờ bản đồ 63 đất của gia đình bà. Để tránh tình trạng sạt lở N chồng bà thuê xe cobe cuốc vào đắp bờ làm ao nuôi cá, đồng thời bảo vệ đầu đất không bị sạt lở, việc đắp bờ này địa pH ai cũng biết kể cả ông M, bà NG vì máy cuốc làm nhiều ngày sau đó bị sạt lở, xe cobe cuốc vào đắp lại 1 lần nữa. N mới có số thửa 170 tờ bản đồ 63, chứ trước đây đất biển không có số thửa.

Ngày 12/8/2017 chồng bà có làm giấy nhận tiền đặt cọc thửa đất 170 tờ bản đồ 63 tại xã A, Long Thành với anh M chứ không có chị NG, chồng bà bán lại công sức khai phá và tiền thuê xe cobe đắp ao. Hẹn anh M 40 ngày sau chồng đủ số tiền còn lại, sau 40 ngày chồng bà liên lạc anh M cho biết là bỏ cọc. Cho đến hơn 3 năm ông M khởi kiện đòi tiền cọc 20 triệu bà thấy vô lý.

Ngoài ra bà không biết gì khác.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, đối với diện tích đất 1.227m^2 thuộc tờ bản đồ số 63, thửa số 173 tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 giữa ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Hồng NG và Hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L với bà Phạm Thị Hồng NG, cả 2 hợp đồng này đều không được công chứng chứng thực N các hợp đồng này đều không tuân thủ quy định về mặt hình thức theo quy định của pháp luật theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Hơn nữa diện tích đất nêu trên thuộc thuộc ranh giới thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng khu Công ngH công nghệ

cao do công ty cổ phần amata đầu tư tại các xã Tam An, A và thị trấn Long Thành, huyện Long Thành và đã có thông báo thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành số 769 ngày 25/4/2016 N không được phép chuyển nhượng. Vì vậy việc bà NG và ông M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/8/2018 giữa ông N với bà NG và ông M là vô hiệu, buộc ông N trả lại cho bà NG và ông M số tiền 20.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án tuyên giấy đặt cọc mua đất ngày 05/8/2017 giữa ông H, bà L với bà NG vô hiệu, buộc ông H và bà L trả lại cho bà NG, ông M số tiền 240.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng NG và ông Huỳnh Văn M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc vô hiệu là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự N vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc, xét thấy bị đơn cư trú tại huyện Long Thành, quyền sử dụng đất cũng tọa lạc tại huyện Long Thành N căn cứ điểm a, c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự N vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị Hồng NG và ông Huỳnh Văn M khởi kiện ông Trần Văn N và ông Nguyễn Văn H N bà NG, ông M là nguyên đơn, ông N và ông H là bị đơn. Còn bà Huỳnh Thị L là vợ của ông H và cùng ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà Nguyễn Thị H là vợ của ông N và cùng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông N N bà L, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về tố tụng: Ông Đỗ Văn CH đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, bà Lý M Anh vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt N căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông CH, bà Anh.

[4] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành yêu cầu tuyền bố hợp đồng vô hiệu là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự N được chấp nhận.

[5] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch hợp đồng được các bên ký kết vào năm 2017 N áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết về nội dung tranh chấp của vụ án.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện thứ nhất của nguyên đơn, nhận thấy: Ông Trần Văn N, bà Phạm Thị Hồng NG đều thừa nhận có ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 và bà NG, ông M đã giao số tiền 20.000.000 đồng cho ông N. Tuy nhiên, ông N cho rằng ông chỉ bán công đắp biền cho bà NG, không chuyển nhượng thửa 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho bà NG, xét lời trình bày của ông N là không có căn cứ, vì trong hợp đồng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 170 này, chứ không có nội dung nào thể hiện là bán công đắp biền. Theo chứng cứ Tòa án thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì thửa đất số 170 này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Mặt khác, cũng không phải thuộc quyền sử dụng của ông N. Như vậy, ông N không có quyền sử dụng đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật N không thể là chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng đất khi có Giấy chứng nhận. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, Điều 123 Bộ luật dân sự quy định: "Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định". Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định 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. Đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại N không xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Các bên mới chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay và chưa giao nhận đất N không phát sinh nghĩa vụ phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu và giao trả lại đất. Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 giữa ông Trần Văn N với bà Phạm Thị Hồng NG vô hiệu. Buộc ông N trả lại cho bà NG, ông M 20.000.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện thứ hai của nguyên đơn, nhận thấy: Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L, bà Phạm Thị Hồng NG đều thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2017 và bà NG, ông M đã giao số tiền 240.000.000 đồng cho ông H, bà L. Mặc dù các bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc nhưng vợ chồng ông H đã giao phần đất này cho vợ chồng bà NG, hiện tại phần đất này không có cây trồng và công trình trên đất. Theo tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành thì thửa đất số 170 chưa có quyết định thu hồi đất, mới chỉ có thông báo thu hồi đất và đã có văn bản quy chủ cho ông Nguyễn Văn H để thực hiện thủ tục nhận bồi thường đối với thửa đất này. Tuy nhiên, xét về chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng thì do phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H không thể là chủ thể đứng ra ký kết hợp đồng được N hợp đồng cũng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng được xử lý như nhận định ở trên. Hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông H trả lại tiền cho vợ chồng bà NG và lấy lại đất để tiếp tục thực hiện thủ tục nhận bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo văn bản quy chủ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hợp tình hợp

lý. Như vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L với bà Phạm Thị Hồng NG vô hiệu. Buộc bà NG, ông M phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại thửa đất 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông H. Buộc ông H và bà L trả lại cho bà NG, ông M 240.000.000 đồng. Đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại N không xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.064.000 đồng. Ông H, bà L phải chịu 1.032.000 đồng, ông N phải chịu 1.032.000 đồng. Do bà NG, ông M đã nộp số tiền 2.064.000 đồng này N ông H, bà L, ông N có trách nhiệm trả lại cho bà NG, ông M tương ứng với nghĩa vụ của từng bên.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà NG, ông M được chấp nhận N ông bà không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng phí đã nộp. Ông N phải chịu 1.300.000 đồng. Ông H, bà L là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí N được miễn án phí.

[10] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy phù hợp N được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244**,** khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 328, 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng NG, ông Huỳnh Văn M đối với ông Trần Văn N, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2017 giữa ông Trần Văn N với bà Phạm Thị Hồng NG đối với thửa đất 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Buộc ông N trả lại cho bà NG, ông M số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L với bà Phạm Thị Hồng NG đối với thửa đất 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Buộc bà NG, ông M phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại thửa đất 170, tờ bản đồ 63 tại ấp 3, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông H, bà L. Buộc ông H, bà L trả lại cho bà NG, ông M số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông N phải chịu 1.032.000 đồng (một triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng), do bà NG và ông M đã nộp N ông N có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho bà NG, ông M. Ông H, bà L phải chịu 1.032.000 đồng (một triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng), do bà NG và ông M đã nộp N ông H, bà L có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho bà NG, ông M.

Kể từ ngày bản án 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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho bà Phạm Thị Hồng NG, ông Huỳnh Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng theo biên lai thu số 0005040 ngày 13/11/2020 và 6.300.000 đồng theo biên lai thu số 0005114 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông Trần Văn N phải chịu 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm ngàn đồng). Ông H, bà L được miễn án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7 và 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*:**
- VKSND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thanh Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Thị Thanh Hoa