TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẢO LỘC** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **18**/2021/DS-ST Ngày: 27-8-2021 V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng dịch vụ"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC - TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Khắc Phong**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Nguyễn Tuyệt**;
2. Bà **Lê Thị Thanh Nhàn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Đinh Duy Toàn -** Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thùy Linh -** Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng dịch vụ*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 7 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 05/TB-TA ngày 23 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Trần Doãn T**, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số 154B đường Nguyễn Công T, phường N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông **La Văn T1**, sinh năm: 1939; bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1943 và anh **La Đức T2**, sinh năm: 1986; cùng địa chỉ: Số 62/8 đường S, phường N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Mạnh T3**, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 77/14 đường Phan Đình P, phường N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Đinh Thị Thúy H**, sinh năm: 1980; địa chỉ: Số 1079 Quốc lộ S, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà **Trần Thị Thu H1**, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số 1001A đường Trần P, phường T, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người làm chứng: Ông **Lương Ngọc P**, sinh năm: 1980; địa chỉ: Số 56/17 Lý Thái T, phường N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

(Anh Trần Doãn T, ông Nguyễn Mạnh T3 và ông Lương Ngọc P có mặt; bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng của nguyên đơn anh Trần Doãn T trình bày: Giữa anh và vợ chồng ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L cùng con trai là anh La Đức T2 có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, tọa lạc tại phường N, thành phố B với giá 4.670.000.000đ. Để thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nêu trên thì hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 09/01/2021, nội dụng cụ thể của hợp đồng đặt cọc như sau: Bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T, bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2; số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, giao làm 02 lần, lần 1 giao 700.000.000đ vào ngày 09/01/2021, lần 2 giao 300.000.000đ vào ngày 11/01/2021; tiền cho người môi giới là 90.000.000đ. Bên đặt cọc có nghĩa vụ đi làm thủ tục tách thửa đất nêu trên, đến khi tách được thửa đất xong, hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Anh Thọ đã đặt cọc đủ 1.000.000.000đ cho ông Thủy, bà Loan; lần đầu đặt cọc 700.000.000đ vào ngày 09/01/2021, anh nhờ người môi giới là bà Trần Thị Thu H1, Đinh Thị Thúy H đặt cọc hộ; lần thứ 2 ngày 11/01/2021 anh trực tiếp giao số tiền 300.000.000đ cho ông T1, bà L. Sau đó ông T1, bà L đã giao sổ đỏ của thửa đất 766 cho anh để làm thủ tục tách diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên khi anh T liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất 766 nêu trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc đã hoàn trả hồ sơ tách thửa với lý do thửa đất 766 này không đủ điều kiện để tách thửa. Do không thể tách thửa đất 766 được nên hai bên không thể tiến hành chuyển nhượng QSD đất theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 được.

Nay anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/01/2021, diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2; đồng thời buộc ông Thủy, bà Loan, anh Thắng phải trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ đã nhận. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Theo văn bản trình bày ý kiến đề ngày 20/4/2021 của ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L, anh La Đức T2 và lời khai tiếp theo của ông Nguyễn Mạnh T3, bị đơn thể hiện ý kiến: Việc anh T trình bày về thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng là đúng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng chỉ là 4.500.000.000đ nhưng ghi giá 4.670.000.000đ, số tiền chênh lệch này để người môi giới đất (chị H, chị H1) làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất. Ngày 09/01/2021 ông T1 đã nhận số tiền cọc là 700.000.000đ từ chị H, chị H1 nhưng sau đó ông T1 đã giao lại 170.000.000đ

cho hai người này, lần thứ 2 nhận 300.000.000đ từ anh T vào ngày 11/01/2021. Anh T là người có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa 766 để chuyển nhượng, thời gian anh T tách thửa là 30 đến 45 ngày. Sau đó bên ông T1 đã giao giấy tờ của thửa đất 766 (sổ đỏ) cho anh T để anh đi làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên cho đến nay anh T vẫn không tách được thửa đất để hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận mặc dù phía ông T1 đã yêu cầu nhiều lần.

Nay bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 mà yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn sẽ hỗ trợ về kinh phí để anh T đi làm thủ tục tách đủ 1000m^2 (trong đó có diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của Nhà nước) thuộc một phần thửa 766 để hai bên tiếp tục tiến hành việc chuyển nhượng đất theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc. Trường hợp anh T không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng thì bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận vì anh T vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nếu phải hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả 1.000.000.000đ tiền cọc thì phía bị đơn yêu cầu bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H phải thanh toán lại số tiền 170.000.000đ đã nhận. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H1 và Đinh Thị Thúy H trình bày: Các bà là người môi giới chuyển nhượng đất cho anh T và gia đình ông T1. Việc hai bên lập giấy đặt cọc ngày 09/01/2021 thì các bà cũng có mặt, các bà là người được anh T nhờ trực tiếp đưa số tiền đặt cọc 700.000.000đ cho ông T1, bà L. Số tiền 90.000.000đ ghi trong hợp đồng là tiền môi giới hoa hồng và bên bán sẽ chịu trách nhiệm trả cho người môi giới, tuy nhiên các bà không nhận 90.000.000đ này mà sau khi nhận 700.000.000đ tiền cọc thì ông T1, bà L đã đưa cho các bà 170.000.000đ tiền hoa hồng, chứ không phải là tiền để đi làm thủ tục tách diện tích đất để chuyển nhượng. Sau khi nhận 170.000.0000đ từ gia đình ông T1 thì các bà đã chia làm 3 theo đó H và H1 mỗi người 60.000.000đ, còn anh T 50.000.000đ. Việc chia tiền môi giới cho anh T là vì anh T nói là anh mua đất cho người khác nên anh cũng phải được nhận tiền hoa hồng. Nay nếu các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng mà các bà đã môi giới thì các bà cũng đồng ý trả lại tiền môi giới cho bên bán nhưng chỉ trả 2/3 số tiền môi giới đã nhận, còn 1/3 các bà đã chi phí vào việc xăng xe, điện thoại, tiền bỏ công việc để đi môi giới đất giữa hai bên. Đối với số tiền 50.000.000đ mà các bà đã đưa cho anh T thì các bà và anh T sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu của mình; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào Điều 328, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/01/2021, diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2; đồng thời buộc ông T1, bà L và anh T2 phải trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn, buộc bà Trần Thị Thu H1 và Đinh Thị Thúy H mỗi người phải trả cho ông T1, bà L và anh T2 số tiền 85.000.000đ.

Buộc anh La Văn T2 phải chịu 14.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; buộc bà Trần Thị Thu H1 và Đinh Thị Thúy H mỗi người phải nộp 4.250.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn anh Trần Doãn T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/01/2021, diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2; đồng thời buộc ông Thủy, bà Loan, anh Thắng phải trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ. Bị đơn ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H1, Đinh Thị Thúy H phải trả 170.000.000đ tiền môi giới, làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và "*Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ*". Bị đơn có địa chỉ cư trú, cũng như đối tượng của hợp đồng thuộc phường 2, thành phố Bảo Lộc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H1, bà H.

[2] Về việc áp dụng pháp luật nội dung và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ:

[2.1] *Về việc áp dụng pháp luật*: Các bên đương sự đang tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/01/2021, về số tiền 1.000.000.000đ đã đặt cọc và số tiền 170.000.000đ xuất phát từ việc môi giới chuyển nhượng QSD đất. Như vậy, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp giữa

các cá nhân phát sinh trong hoạt động giao dịch dân sự nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết nội dung vụ án.

[2.2] *Về nghĩa vụ giao nộp chứng cứ*: Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì: "*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*". Như vậy, việc cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp thì thuộc trách nhiệm của đương sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Doãn T về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/01/2021, diện tích đất nông nghiệp 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2; đồng thời buộc ông Thủy, bà Loan, anh Thắng phải trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ thì thấy rằng*:

[3.1.1] Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn xuất trình cho Tòa án bản chính Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2021 và bản chính Công văn số 691/CNBLO ngày 09/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc.

- Tại bản chính Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2021 (*bút lục 44*) thể hiện nội dung: Bên đặt cọc là anh Trần Doãn T, bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 để làm cơ sở chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 loại đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, tọa lạc tại phường 2, thành phố Bảo Lộc. Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), giao làm 02 lần, lần 1 giao 700.000.000đ vào ngày 09/01/2021, lần 2 giao 300.000.000đ vào ngày 11/01/2021; tiền cho người môi giới là 90.000.000đ. Bên đặt cọc có nghĩa vụ đi làm thủ tục tách thửa đất nêu trên, đến khi tách được thửa đất xong, hai bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Các bên đều thừa nhận tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng, nội dung ghi trong hợp đồng là đúng, anh Thọ đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ cho ông T1, bà L và anh T2 trong 02 lần; lần 01 ngày 09/01/2021 đặt cọc số tiền cọc là 700.000.000đ thông qua người môi giới là bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H, lần thứ 2 vào ngày 11/01/2021 anh T trực tiếp đặt cọc 300.000.000đ. Hai bên vẫn chưa giao nhận diện tích đất đặt cọc để chuyển nhượng.

- Tại bản chính Công văn số 691/CNBLO ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc (*bút lục 43*) thể hiện nội dung: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc trả lại hồ sơ tách thửa của hộ ông La Văn T1 với lý do không đủ điều kiện tách thửa 766, tờ bản đồ F.135.I, giấy chứng nhận QSD đất H037543 vì thửa đất 766 này thuộc quy hoạch đất ở và đường giao thông theo Quyết định số 904/2019/QĐ-UB ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 01/2014/QĐ-UB ngày 06/06/2014 của UBND thành phố Bảo Lộc nên không đủ điều kiện tách thành 02 thửa theo quy định tại khoản 7 điều 3 Quyết định 04/2021/QĐ-UB ngày 19/01/2021 của UBND

tỉnh Lâm Đồng quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 thì bên gia đình ông T1 đã giao các bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất 766 cho anh T và anh Thọ đã đến liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc để thực hiện nghĩa vụ của mình là làm thủ tục tách thửa 766.

Theo Quyết định số 01/2014/QĐ-UB ngày 06/06/2014 của UBND thành phố Bảo Lộc về quy hoạch phân khu xây dựng; Quyết định số: 904/2019/QĐ-UB ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng về quy hoạch giao thông và đất ở và Quyết định 04/2021/QĐ-UB ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì thửa đất 766 tờ bản đồ F.135.I, tọa lạc tại phường 2, thành phố Bảo Lộc ngoài được quy hoạch làm đường giao thông thì phần còn lại quy hoạch làm đất ở đô thị; diện tích tối thiểu của một thửa là 80m^2 (5mx16m) trong đó toàn bộ phải là đất ở đô thị thì mới được tách thửa. Tuy nhiên diện tích đất 1000m^2 mà hai bên đặt cọc bảo đảm cho việc chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở đô thị và cũng không phải toàn bộ thửa đất 766.

Hiện nay ông T1, bà L và anh T2 đề nghị hỗ trợ về kinh phí để anh T đi làm thủ tục tách đủ 1000m^2 (trong đó có diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của Nhà nước) thuộc một phần thửa 766 để hai bên tiếp tục tiến hành việc chuyển nhượng đất theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, anh T không đồng ý vì cho rằng chỉ đặt cọc để chuyển nhượng 1000m^2 đất nông nghiệp nhưng Cơ quan nhà nước không cho tách thửa nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được mà phải hủy hợp đồng đặt cọc này. Mặt khác anh T cho rằng mục đích đặt cọc chuyển nhượng 1000m^2 đất của anh là để làm vườn, dù bên bị đơn có hỗ trợ chi phí để chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích tối thiểu để tách 1000m^2 đất thuộc một phần thửa 766 thì anh cũng không thể sử dụng đất như mục đích đặt cọc chuyển nhượng đất của anh.

Tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn quy định: "*Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*".

Mặt khác, tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 về Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, quy định: "*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu*".

Từ những phân tích, đánh giá ở trên Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/01/2021, diện tích đất nông nghiệp 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 được xác lập có sự nhầm lẫn, bởi thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thì 1000m^2 đất trồng cây lâu năm này

thì không đủ điều khiện tách thành một thửa đất mới nhưng các bên lại nghĩ là đủ điều kiện tách thành thửa đất mới. Việc nhầm lẫn này làm cho bên đặt cọc không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch. Mặt khác, ngay từ khi giao kết hợp đồng đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các Điều 116, 118, 126, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phải hủy hợp đồng này.

[3.1.2] Hậu quả của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc là ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 bị vô hiệu.

Tại khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 về hợp đồng dân sự vô hiệu quy định: "*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*".

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

"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.

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

Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất vô hiệu thì thấy rằng cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đều phải có nghĩa vụ tìm hiểu, nhận biết được quy định của pháp luật đối với giao dịch liên quan đến đối tượng đặt cọc nhưng các bên đều không thực hiện. Do đó, cả hai bên đều có lỗi như nhau đối với việc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu. Tuy nhiên, các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét mà chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nghĩa là ông T1, bà L và anh T2 phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) cho anh T; tuy nhiên do cả 03 người cùng nhận tiền cọc và không xác định được mỗi người sử dụng bao nhiêu trong số tiền cọc đã nhận nên cần buộc cả 03 người (ông T1, bà L và anh T2) phải liên đới thanh toán cho anh T số tiền cọc đã nhận. Do anh T chưa nhận đất nên không phải giao trả đất lại cho ông T1, bà L và anh T2.

[3.2] *Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L, anh La Đức T2 về việc yêu cầu bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H phải thanh toán lại số tiền 170.000.000đ đã nhận thì thấy rằng*:

[3.2.1] Các bên đương sự đều thừa nhận sau khi ông Thủy, bà Loan, anh Thắng nhận 700.000.000đ tiền đặt cọc lần 1 vào ngày 09/01/2021 thì đã đưa chung cho bà H1, bà H số tiền 170.000.000đ, chứ không đưa riêng cho từng người. Phía ông T1, bà L và anh T2 cho rằng đây là tiền làm thủ tục, giấy tờ đất; còn phía bà H1, bà H thì cho rằng đây là tiền công môi giới, tiền hoa hồng mà bên ông T1 trả cho các bà. Các bên đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 ghi là tiền môi giới hoa hồng và nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa đất thuộc về anh T chứ không phải người môi giới. Vì vậy, có cơ sở để xác định đây là tiền công môi

giới mà ông T1, bà L và anh T2 (bên chuyển nhượng) trả cho bà H1, bà H (bên môi giới).

[3.2.2] Do việc chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất đề ngày 09/01/2021 không thực hiện được nên công việc môi giới của bà H, bà H1 để ông T1, bà L và anh T2 chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, tọa lạc tại phường 2, thành phố Bảo Lộc cho anh T là chưa thực hiện được. Vì vậy, công việc môi giới của bà H, bà H1 là chưa hoàn thành nên không được hưởng tiền công môi giới.

[3.3.3] Bà Trần Thị Thu H1 và Đinh Thị Thúy H chỉ đồng ý trả lại 2/3 số tiền môi giới đã nhận, còn 1/3 tiền môi giới các bà đã chi phí vào việc xăng xe, điện thoại, tiền bỏ công việc để đi môi giới đất giữa hai bên nên không đồng ý trả. Tuy nhiên bà H1, bà H không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã chi 1/3 số tiền môi giới đã nhận để phục vụ cho công việc môi giới và phía ông T1, bà L và anh T2 cũng không đồng ý cấn trừ 1/3 số tiền môi giới này.

Từ những phân tích, đánh giá ở trên Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng dịch vụ môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L, anh La Đức T2 (bên cho môi giới) với bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H (bên nhận môi giới) là chưa hoàn thành. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà L và anh T2 buộc bà H, bà H1 phải liên đới thanh toán lại số tiền 170.000.000đ công môi giới đã nhận, theo đó phần của mỗi người phải trả là 85.000.000đ là phù hợp với quy định tại các Điều 513, 519 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Đối với việc bà Trần Thị Thu H1 và bà Đinh Thị Thúy H sau khi nhận 170.000.0000đ tiền công môi giới từ gia đình ông Thủy thì đã chia cho anh Trần Doãn T 50.000.000đ. Tuy nhiên, các bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để các bên tự giải quyết với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét đến.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn anh Trần Doãn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn anh La Đức T2 phải chịu 300.000đ tiền án phí hủy hợp đồng đặt cọc và 14.000.000đ tiền án phí trên số tiền cọc phải trả lại cho anh T. Đối với bị đơn ông La Văn T1 và bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H mỗi người phải chịu 4.250.000đ tiền án phí trên số tiền phải trả lại cho ông T1, bà L và anh T2.

[6] Về ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc đối với vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40, các Điều 92, 146, 147, 208, 210, 211, 220, 227, 228, 262 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 118, 126, 131, 288, 290, 291, 328, 407, 408, 513, 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ các Điều 12, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Doãn T đối với bị đơn ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/01/2021, diện tích đất nông nghiệp 1.000m^2 thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ F135I, giữa bên đặt cọc chuyển nhượng QSD đất anh Trần Doãn T với bên nhận đặt cọc ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 là vô hiệu và hủy hợp đồng này.

Buộc ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 phải liên đới thanh toán cho anh Trần Doãn T số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H.

Buộc bà Trần Thị Thu H1 và bà Đinh Thị Thúy H phải liên đới thanh toán cho ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L và anh La Đức T2 số tiền 170.000.000đ (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*) theo đó phần của mỗi người phải thanh toán là 85.000.000đ (*Tám mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc anh La Đức T2 phải nộp 14.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.416.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0019137 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc; anh T2 còn phải nộp 12.884.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Trần Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thúy H mỗi người phải nộp 4.250.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông La Văn T1, bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Doãn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Trần Doãn T (Nguyễn Doãn T) 21.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0018795 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

" *Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự*".

Nơi nhận:
- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND thành phố Bảo Lộc;
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Ninh Khắc Phong