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: 79/2023/DS-ST
Ngày: 28-8-2023
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 Phạm Ngọc Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thảo – 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 Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1984. HKTT: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995. Nơi cư trú: Ấp H1, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (hợp đồng uỷ quyền ngày 27/12/2022).

- *Bị đơn:* Ông Trần Mạnh G, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số E402, khu đô thị K, tổ 8, khu phố 4, phường T2, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

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

Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 64/9, khu phố Đông Nhì, phường L, thành phố C, tỉnh Bình Dương

- *Người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng: Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1995. Hộ khẩu thường trú: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt. Người liên quan có mặt. Người làm chứng xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông Huỳnh Nhật Q) trình bày:*

Theo sự giới thiệu của người môi giới, ngày 26/6/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Chí H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H với bị đơn ông Trần Mạnh G liên quan đến phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng các bên thoả thuận là 650.000.000 đồng. Bên nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Thời điểm đặt cọc nguyên đơn có biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 444 nêu trên không đứng tên ông Trần Mạnh G mà đứng tên ông Trần Việt Hoà nhưng do tin tưởng nên vẫn tham gia ký kết. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bị đơn, hai bên hẹn nhau đến ngày 04/8/2021, sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Giấy đặt cọc do ông Nguyễn Đức P ghi và ký tên người làm chứng, nguyên đơn ký bên mua, bị đơn ký bên bán.

Đến ngày 4/8/2021, nguyên đơn có liên hệ với bị đơn bằng điện thoại yêu cầu bị đơn làm thủ tục công chứng theo thoả thuận. Phía bị đơn yêu cầu thực hiện công chứng tại Văn phòng công chứng ở thành phố Thủ Dầu Một. Nguyên đơn đồng ý công chứng nhưng yêu cầu công chứng tại Văn phòng công chứng tại huyện D vì lý do dịch bệnh nguyên đơn không thể di chuyển ra khỏi D nhưng không được bị đơn chấp nhận cũng nói lý do dịch bệnh covid.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Trần Mạnh G liên quan đến phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do đã quá thời hạn hợp đồng; yêu cầu bị đơn phải trả cho ông H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Trần Mạnh G liên quan đến phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; đồng thời, chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền cọc là 80.000.000 đồng. Đối với số tiền 20.000.000 đồng còn lại nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng thể hiện ý kiến của bị đơn như sau:*

Bị đơn ông Trần Mạnh G thống nhất là bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Trần Mạnh G liên quan đến phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện

D, tỉnh Bình Dương. Thoả thuận đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn chỉ ký đặt cọc dùm cho bà Lê Thị Ánh T. Khi ký và nhận tiền cọc bị đơn cũng thông báo cho bà T, bà T đồng ý thì bị đơn mới tham gia ký kết và nhận cọc. Số tiền cọc bị đơn nhận được chỉ là 68.000.000 đồng, bị đơn chỉ lấy 8.000.000 đồng, còn 60.000.000 đồng gửi cho bà T. Còn lại số tiền 32.000.000 đồng thì nguyên đơn đã nhận 20.000.000 đồng tiền các hợp đồng, ông P lấy 12.000.000 đồng tiền hoa hồng. Nội dung này bị đơn đã báo đầy đủ cho bà T, bà T đồng ý nên bị đơn mới thực hiện.

Trước ngày 4/8/2021, bị đơn có thông báo cho nguyên đơn ông Nguyễn Chí H đến Văn phòng công chứng Sở Sao ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận. Nguyên đơn lại yêu cầu phía chủ đất là bà T phải đưa đi coi đất 01 lần nữa (phần đất ở ấp B1, xã Đ), tuy nhiên, do dịch covid nên bà T gặp khó khăn trong việc di chuyển lên D nơi có đất phía bà T không đồng ý. Bà T cam kết nếu đất không đúng vị trí thì bà T sẵn sàng trả lại tiền cọc. Bên nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn có thông báo cho nguyên đơn đến Văn phòng công chứng Sở Sao để ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau khi đầy đủ giấy tờ nhưng nguyên đơn không đến.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 là vô hiệu. Tuy nhiên, bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 48.000.000 đồng.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt thể hiện ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ánh T như sau:*

Đầu năm 2021, bà T có mua phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương từ chỗ ông Trần Việt Hoà và bà Nguyễn Thị Ngân. Bà T không nhớ rõ giá cả (khoảng từ 400-500 triệu đồng). Bà T có làm hợp đồng đặt cọc với ông Hoà và bà Ngân. Bà T không biết giao dịch giữa ông Hoà với ông Huỳnh Minh Phú nhưng phần đất trên ông Phú đang uỷ quyền toàn phần cho ông Huỳnh Minh Phú ngày 28/5/2021. Đến ngày 27/7/2021, ông Huỳnh Minh Phú mới làm hợp đồng uỷ quyền liên quan đến thửa đất nêu trên cho bà T. Khi bà T giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất thửa đất 444 với ông Hoà xong thì bà T có rao lên facebook của bà T. Có nhiều người chào giá nhưng bị đơn Trần Mạnh G là người được bà T chọn để gửi đất. Bị đơn nói có khách mua với giá 630.000.000 đồng nhưng xin kê giá lên thành 650.000.000 đồng trên giấy tờ. Bà T đồng ý. Bà T báo cho bị đơn qua nhà Phú lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính (vì lúc này Huỳnh Minh Phú đang đứng hợp đồng uỷ quyền và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 444). Bà T yêu cầu là bị đơn khi ký kết với khách hàng xong phải chụp hình ảnh gửi lại cho bà T. Thời điểm đó bà T đang về quê nên bị đơn xin bà T tự đứng ra giao dịch và nhận cọc với nguyên đơn ông Nguyễn Chí H. Bà T đồng ý. Theo hình ảnh bị đơn gửi cho bà T thì bị đơn cùng với Nguyễn Đức P có cùng nguyên đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021; P là người viết giấy cọc và ký tên người làm chứng. bị đơn ký bên bán, còn nguyên đơn ký bên mua. Hai

bên thoả thuận ghi trên giấy đặt cọc tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó, bị đơn chuyển khoản cho bà T số tiền 60.000.000 đồng, giải thích là tiền hoa hồng cho bị đơn và P là 20.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng là tiền kê nguyên đơn lấy. Hai bên hẹn là đến ngày 04/8/2021 sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trước ngày 4/8/2021, bà T thông báo thông qua bị đơn cho nguyên đơn đến Văn phòng công chứng Sở Sao ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận. Nguyên đơn lại yêu cầu bà T phải đưa đi coi đất 01 lần nữa (phần đất ở ấp B1, xã Đ), bà T thấy rằng bị đơn đã đưa nguyên đơn đi xem đất và nguyên đơn đã chốt mua, mặt khác, thời điểm đó vẫn đang còn chốt kiểm dịch Covid nên đi rất khó khăn nên bà T không đồng ý. Bên nguyên đơn ép bên bà T phải cho đi xem đất và công chứng ngày 4/8/2021 nhưng thời điểm này các văn phòng công chứng vẫn chưa được phép mở cửa do dịch nên không công chứng được. Bà T có thông báo cho nguyên đơn về việc gia hạn và sau đó hai tuần bà T có thông báo cho nguyên đơn đi lên Văn phòng công chứng Sở Sao nhưng phía nguyên đơn không đồng ý ra công chứng. Bà T có trao đổi với phía nguyên đơn về việc bồi thêm tiền cọc để hai bên ký kết lại hợp đồng đặt cọc và gia hạn thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Những nội dung trao đổi đều thông qua bị đơn chứ không trao đổi trực tiếp với nguyên đơn. Ngày 29/11/2021, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Phước H2. Ngày 16/4/2022, bà Nguyễn Thị Phước H2 lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trương Công Việt và bà Trần Thị Tơ. Thời điểm hết thời hạn hợp đồng nguyên đơn không hề hẹn bà T và bị đơn ra để thoả thuận giải quyết hậu quả của việc nguyên đơn không tiếp tục xuống tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên việc nguyên đơn yêu cầu trả tiền cọc bà T không đồng ý. Đối với việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà T không có ý kiến.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng Nguyễn Đức P như sau:*

Ông P xác định bà T có làm chứng việc ông Nguyễn Chí H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Mạnh G ngày 26/6/2021, liên quan đến thửa đất số 444, tờ bản đồ số 38 toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên có thoả thuận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, việc hai bên thanh toán tiền cọc cho nhau như thế nào thì bà T không biết. Bà T không có nhận được tiền hoa hồng từ việc giao dịch trên. Bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Trần Mạnh G đối với thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, bị đơn tham gia ký kết trong khi ông G không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại điều 167 Luật Đất Đai, hợp đồng vô hiệu kể từ thời điểm ký kết. Tại phiên toà, nguyên đơn tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 20.000.000 đồng nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H và ông Trần Mạnh G để thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, yêu cầu ông G trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 100.000.000 đồng. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/6/2021 giữa ông Nguyễn Chí H và ông Trần Mạnh G để thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền cọc là 80.000.000 đồng, rút yêu cầu và không tranh chấp đối với số tiền 20.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, đồng thời, Hội đồng xét cũng đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến số tiền tiền cọc 20.000.000 đồng nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Do nguyên đơn có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận về việc chuyển nhượng thể hiện tại hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Chí H và ông Trần Mạnh G vào ngày 26/6/2021 để chuyển nhượng phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với

giá là 650.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ giấy tờ do bị đơn thực hiện. Sự việc này đều được hai bên đương sự thừa nhận nên là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Chí H và ông Trần Mạnh G vào ngày 26/6/2021 để chuyển nhượng phần đất diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu. Với lý do: Phần đất nêu trên không đứng tên quyền sử dụng đất của bị đơn tại thời điểm ký kết hợp đồng.

[3.1] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Chí H và bị đơn ông Trần Mạnh G vào ngày 26/6/2021:

Ông Trần Mạnh G (Bên A) cam kết chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H (Bên B) phần đất có diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04251 với giá là 650.000.000 đồng, ông H đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 26/6/2021. Bên A cam kết lo giấy tờ ra tới văn phòng công chứng, cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ chứng minh, cam đoan tài sản không thừa kế gia đình, không tranh chấp. Quá thời hạn thoả thuận nếu Bên A không bán thì phải hoàn trả tiền cọc và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Trường hợp bên B khôngmua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Quá trình giải quyết các bên đều thừa nhận có giao dịch nêu trên là sự tự nguyện của các bên, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết.

Về đối tượng của hợp đồng là phần đất có diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thì thời điểm ngày 26/6/2021 phần đất này không do ông Trần Mạnh G đứng tên. Bị đơn cho rằng bị đơn nhận cọc thay cho bà Lê Thị Ánh T là chủ đất, tuy nhiên hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 444 thể hiện thời điểm ngày 26/6/2021 thì phần đất đang do ông Trần Việt Hoà đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Hoà và bà Ngân có uỷ quyền toàn phần lại cho ông Huỳnh Minh Phú theo hợp đồng uỷ quyền ngày 28/5/2021, đến ngày 02/7/2021, ông Phú mới ký kết hợp đồng uỷ quyền lại cho bà Lê Thị Ánh T. Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 188 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 thì tại thời điểm ngày 26/6/2021, bị đơn hay bà Lê Thị Ánh T không có quyền quyết định về việc giao dịch chuyển nhượng liên quan đến phần đất thửa 444 nêu trên. Trường hợp này thoả thuận giao dịch của các đương sự trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bị đơn và nguyên đơn vào ngày 26/6/2021 đã vi phạm điều cấm của pháp luật liên quan đến điều kiện chuyển nhượng cũng

như đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407, 408 Bộ luật Dân sự. Cả nguyên đơn và bị đơn đều biết bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành giao dịch nên lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là do cả hai bên đương sự đã không xem xét kỹ quy định của pháp luật và điều kiện thực tế của thửa đất trước khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự ngày 26/6/2021 là vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch kể từ thời điểm hợp đồng đặt cọc được xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hợp đồng thể hiện bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 80.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bị đơn cho rằng bị đơn chỉ nhận được 68.000.000 đồng (đã chuyển cho bà Lê Thị Ánh T số tiền 60.000.000 đồng), còn 32.000.000 đồng thì nguyên đơn đã lấy 20.000.000 đồng, người làm chứng ông P lấy 12.000.000 đồng. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền 48.000.000 đồng. Nguyên đơn không thừa nhận, người làm chứng Nguyễn Đức P không thừa nhận có nhận tiền hoa hồng cho nên ý kiến của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với nội dung bị đơn trình bày về việc nhận cọc thay và đã giao số tiền cọc 60.000.000 đồng cho bà Lê Thị Ánh T. Do các đương sự không tranh chấp trong vụ án nên Hội đồng xét xử không có thẩm quyền giải quyết. Trường hợp các đương sự có tranh chấp có thể yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[4] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 229, 244, 246, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 407, 408 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013.

- Căn cứ vào 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 ông Nguyễn Chí H đối với ông Trần Mạnh G về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 giữa ông Trần Mạnh G với ông Nguyễn Chí H liên quan đến phần đất có diện tích 1075m^2, thửa đất 444, tờ bản đồ số 38, toạ lạc tại ấp B1, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Trần Mạnh G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Chí H số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Mạnh G phải chịu 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Chí H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001396 ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1, tỉnh Bình Dương

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/8/2023).

5. Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a, 7b và 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Ngọc Tuyền