TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH B PHƯỚC

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

Bản án số:26/2022/DS-ST
Ngày 12 – 9 - 2022
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH B PHƯỚC

***- T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Dương Quốc Thành
***Các Hội thẩm nhân dân*:**
1. Bà Phạm Thị Thanh Hương
2. Ông Nguyễn Chí Vương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh B Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2022/TLST- DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022; Thông báo thay đổi thay lịch xét xử số 09/TB-TA ngày 12/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2022/QĐST-DS ngày 19/8/2022; Thông báo thay đổi thay lịch xét xử số 11/TB-TA ngày 26/8/2022; Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê M B, sinh năm 1985, có mặt

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước

- Bị đơn:

1/Ông Đỗ Trung T, sinh năm 1969, vắng mặt

2.Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970, có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần S

Địa chỉ: 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường X, quận Y, T phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D– Tổng giám đốc, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Đức Thạch Dhiện – Phó giám đốc chi nhánh Bến Cát - Trưởng phòng giao dịch Bàu Bàng(Theo quyết định 3163/2021/QĐ-PL ngày 27/12/2021 của Tổng giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S), vắng mặt

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1976, có mặt

Địa chỉ: Tổ 01, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê M B trình bày: Khoảng 9 giờ ngày 27/5/2019 ông Trần Ngọc Q dẫn ông B đến nhà ông Đỗ Trung T và bà Nguyễn Thị Tuyết M, cư trú tại: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước để thực hiện giao dịch ký giấy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích rộng 70m (Bằng đầu đuôi), dài (Chiều sâu hết đất từ cuối đất lên), tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000đ (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng), (33 triệu đồng một mét ngang). Phương thức thanh toán; Lần 1: Ngày 27/5/2019 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Lần 2 ngày 27/5/2020 ký công chứng, bên B thanh toán số tiền còn lại là 1.810.000.000đ (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng), (Khi nào ra công chứng chồng đủ tiền còn lại), hợp đồng đặt cọc trong vòng 01 năm ngày 27/5/2020, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01(Một) năm từ ngày 27/5/2019 đến ngày 27/5/2020. Ông Lê M B đã giao số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M tại nhà ông T, bà M. Sau khi ông B giao tiền cho ông T, bà M xong ông B với ông T, bà M mới ký hợp đồng đặt cọc, khi ông B giao tiền cho ông T, bà M thì có ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ 01, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước chứng kiến, ông B giao tiền cho bà M 10 cọc tiền, tờ tiền có mệnh giá 500.000đồng. Ông B với ông T, bà M không lập biên bản giao nhận tiền mà hai bên chỉ có việc ký và điểm chỉ vào giấy thỏa thuận đặt cọc do ông B viết vào mẫu soạn sẵn có ông Quang ký và điểm chỉ để làm chứng. Ngày 27/5/2020 đến thời hạn thực hiện hợp đồng ông B đã điện thoại gọi ông T, bà M ra văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông T, bà M nói phải trả thêm 1.000.000.000 đồng để ông T, bà M trả nợ cho ngân hàng mới lấy được sổ đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy ông B căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019 với nôi dung thỏa thuận sau khi công chứng xong mới chồng hết tiền nên ông B không đồng ý trả thêm 1.000.000.000 đồng cho ông T, bà M. Do bà M, ông T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam cam kết nên ông B khởi kiện ông T, bà M ra Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B Phước để yêu cầu Tòa án giải quyết bà M, ông T trả 1.500.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.000.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc. Qúa trình

giải quyết vụ án ông Lê M B thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Lê M B 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 500.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc

Bị đơn ông Đỗ Trung T trình bày: Ngày 22/5/2019 ông Lê Ngọc Quang và ông Lê M B có đến nhà ông T tại địa chỉ: Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/5/2019 ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có lập giấy thỏa thuận đặt cọc để đồng ý chuyển nhượng cho ông B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích rộng 70m (Bằng đầu đuôi), dài (Chiều sâu hết đất từ cuối đất lên), tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000đ (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng (33 triệu đồng một mét ngang) với phương thức thanh toán; Lần 1: Ngày 27/5/2019 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Lần 2 ngày 27/5/2020 ký công chứng, bên B thanh toán số tiền còn lại là 1.810.000.000đ (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng). (Khi nào ra công chứng chồng đủ tiền còn lại). Trước khi làm hợp đồng đặt cọc trên ông Lê M B và ông Trần Ngọc Q biết rõ thửa đất của ông T, bà M đang được thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông B nói "về xác minh lại xem đất có vấn đề gì hay không, rồi tiếp tục mua bán" nên không đặt cọc tiền sau đó ông Quang, ông B đi về. Ngày 20/8/2019, ông Lê M B cung cấp cho ông T một bộ hồ sơ của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Ông B nói "đất kê biên không mua nửa". Từ đó ông Lê M B và ông Lê Ngọc Quang không đến nhà ông T, bà M để thực hiện giao dịch nào khác. Sau đó ông Lê M B khởi kiện ông T, bà M tại Tòa án nhân dân huyện H để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà M trả lại tiền nhận cọc và tiền bồi thường phạt cọc với lý do ông T, bà M không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như trong thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ông T không đồng ý vì thực tế ông Lê M B chưa giao số tiền cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà M số tiền. Vì vậy ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi trên của ông B về việc buộc ông T, bà M trả lại số tiền cọc 500.000.000 và tiền bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng vì yêu cầu của ông B là không đúng sự thật.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Ngày 27/5/2019 ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích có chiều rộng 70m dài hết đất, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước, với giá chuyển nhượng 2.310.000.000đ (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng) với phương thức thanh toán trả 02 lần, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông B nói để đi xác minh sau đó quay lại sẽ chồng tiền, nhưng thực tế ông B không đưa tiền cọc cho vợ chồng ông T, bà M số tiền 500.000.000 đồng. Đến ngày 20 tháng 8 năm 2019 ông B và ông Quang đến nhà ông T, bà M để cho biết thửa đất trên bị kê biên thi hành án

không mua được và đưa cho vợ chồng ông T, bà M văn bản số 15 ngày 15/8/2019 của chi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, 01 bản phô tô phiếu trả lời hồ sơ số 586 ngày 15/8/2019 của chi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Ông B không mua đất của vợ chồng ông T, bà M và không thanh toán tiền cho vợ chồng ông T, bà M với lý do đất bị kê biên thi hành án. Nay ông B khởi kiện ông T, bà M để yêu cầu ông T, bà M trả lại số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 500.000.000 đồng là không đúng sự thật nên bà M không đồng ý trả tiền cọc và chịu phạt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Thương Tín chi nhánh Bến Cát, tỉnh B Dương ông Nguyễn Đức Thạch Dhiên trình bày: Ngày 26/01/2016 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Thương Tín chi nhánh Bến Cát, tỉnh B Dương có ký hợp đồng tín dụng với ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M vay số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay ông T, bà M có thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước. Do ông T, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B Phước. Tòa án nhân dân huyện H đã ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 để buộc ông T, bà M trả nợ số tiền 606.124.457 đồng, khi bản án có hiệu lực ông T, bà M không thi hành nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có đã có đơn yêu cầu thi hành án. Hiện thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước đang bị Chi cục Thi hành nhân dân huyện H, tỉnh B Phước kê biên tài sản để cưỡng chế thi hành án theo quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2019 để thi hành cho khoản nợ trên. Trong thời gian thế chấp việc ông T, bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên là không đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông B với ông T, bà M không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía ngân hàng nên ngân hàng không có yêu cầu hay ý kiến gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Q trình bày: Ông Quang là người giới thiệu cho ông Lê M B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích chiều rộng 70m và chiều dài hết đất, thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại tổ 11, ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước. Ông Quang là người chứng kiến việc ngày 27/5/2019 ông Lê M B ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất với ông Đỗ Trung T với giá chuyển nhượng là 2.310.000.000 (Hai tỷ ba trăm mươi triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho ông Đỗ Trung T và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 01(Một) năm ngày kể từ ngày 27/5/2019 đến ngày 27/5/2020 và sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.810.000.000đ (Một tỷ tám trăm mười triệu đồng) khi nào ra công chứng hợp

đồng sẽ giao đủ số tiền trên. Trước đó do ông T, bà M có nói với ông Quang rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M đang bị thế chấp tại ngân hàng. Nên để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê M B đã giao cho vợ chồng ông T, bà M số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng để ông T, bà M mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền tại nhà vợ chồng ông T, bà M, ông Quang là người chứng kiến toàn bộ sự việc trên. Bà M, ông T còn đưa cho ông Quang 23.000.000 đồng tiền môi giới sau khi nhận tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông B. Sau đó ông T, bà M nói không rành thủ tục trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhờ ông Quang đi trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông T, bà M, khi đi trích lục hồ sơ đất thì ông Quang phát hiện thửa đất trên đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Việc ông Lê M B yêu cầu Tòa án giải buộc ông Đỗ Trung T và bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng, ông Quang yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Lê M B vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền 1.00.000.000đ (Một tỷ đồng) trong đó 500.000.000đ (Năm trăm triệu triệu đồng) tiền nhận cọc và 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường phạt cọc. Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M phản đối yêu cầu của nguyên đơn, bà M không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn ông Lê M B với lý do phía bị đơn ông T, bà M chưa nhận tiền cọc từ phía nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tỉnh B Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân.

Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê M B buộc bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Lê M B số tiền 1.000.000.000 đồng trong đó 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 500.000.000 đồng bồi thường tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê M B khởi kiện ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền 1.000.000.000 đồng theo giao dịch hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 27/5/2019 giữa ông Lê M B

với ông Đỗ Trung T và bà Nguyễn Thị Tuyết M do đó xác định đây là quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có nơi cư trú tại khu phố 2, thị trấn Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín vắng mặt những có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Đỗ Trung T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Theo sự trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/5/2022 giữa ông Lê M B với ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Tổ 11, khu phố 2, thị trấn T, huyện H, tỉnh B Phước với giá chuyển nhượng là 2.310.000.000đ (Hai tỷ ba trăm mươi triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho ông Đỗ Trung T và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 01(Một) năm ngày kể từ ngày 27/5/2019 đến ngày 27/5/2020 sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.810.000.000đ(Một tỷ tám trăm mười triệu đồng) khi ra công chứng hợp đồng sẽ giao đủ số tiền trên. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 27/5/2020 phía bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M không thực hiện cam kết nên nguyên đơn ông Lê M B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) trong đó có tiền nhận cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu triệu đồng) và phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chế tài cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như quyền và nghĩa vụ các bên trong quá trình thực hiện ký kết hợp đồng đã được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc được các bên thừa nhận đây là sự kiện cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc thể hiện, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc trên các hai bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức hợp đồng phù hợp với Điều 119 Bộ luật dân sự 2015, tuy nhiên tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019 thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại tổ 11, ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước đứng

tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đỗ Trung T đang được thế chấp tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng thế chấp số 92/2016 để đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD1602600388 ngày 26/01/2016 và thửa đất đang bị kê biên thi hành án theo quyết định thi hành án số 979/QĐ-CCTHADS ngày 06/7/2018 theo bản án số 18/2018/DS-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh B Phước. Vì vậy thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại tổ 11, ấp 2, xã Tân Khai, huyện H, tỉnh B Phước đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đỗ Trung T vào ngày 27/5/2019 giữa ông Lê M B và Đỗ Trung T là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, vi phạm Điều cấm của pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự nên vô hiệu. Tại quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "*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*.

[5] Xét yêu nguyên đơn ông Lê M B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) trong đó có tiền nhận cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu triệu đồng) và phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) thấy rằng việc dẫn đến việc nguyên đơn, bị đơn không thực hiện giao kết hợp đồng là do tại thời điểm hai bên giao kết thửa đất trên đang bị thế chấp, kê biên thi hành án, không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Phía bị đơn cũng đã nói rõ tình trạng pháp lý của thửa đất đang thế chấp bảo đảm tại ngân hàng, không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên đang bị kê biên thi hành án. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bên môi giới là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Q và người nhận chuyển nhượng là nguyên đơn ông Lê M B đều thừa nhận biết rõ quyền sử dụng đất của bị đơn đang bị thế chấp tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín nhưng vẫn cố tình thực hiện giao dịch hợp đồng cọc, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện nội dung cam kết tự nguyện thi hành án trả nợ cho ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, phía nguyên đơn không thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính để xem xét tình trạng pháp lý của thửa đất trước khi thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc. Vì vậy lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả nguyên đơn và bị đơn.

[6] Xét yêu cầu phản đối của phía bị đơn ông T, bà M cho rằng chưa nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ ông Lê M B. Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2019 ông T, bà M xác nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là do tự mình viết và ký xác nhận, việc ký và xác lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc có ông Lê Ngọc Quang chứng kiến. Ông T, bà M cho rằng ông B không giao tiền nhưng cũng không làm đơn tố cáo hành vi vu khống của ông B tại cơ quan có thẩm quyền. Qúa trình giải quyết vụ án vụ án và tại phiên tòa vợ chồng ông T, bà M không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc chưa nhận số tiền

cọc 500.000.000 đồng từ ông B. Vì vậy bị đơn ông T, bà M phản đối ý kiến về việc chưa nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng từ ông B là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn, bị đơn phải hoàn trả cho như những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

[8]. Từ những phân tích tại mục [4], [5], [6], [7] xét thấy giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2019 giữa ông Lê M B với ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự, hợp đồng vi phạm điều cấm theo Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy cần áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần tuyên giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, giữa ông Lê M B với ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M bị vô hiệu. Buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê M B số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Không chấp yêu cầu của nguyên đơn ông Lê M B buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả cho ông Lê M B số tiền bồi thường phạt cọc 500.000.000 đồng.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên chưa đầy đủ căn cứ pháp lý nên chỉ được Hội đồng xét xử được chấp nhận một phần.

[10] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu án phí 24.000.000đ(Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0001899 ngày 05/10/2020 tại Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh B Phước. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh B Phước có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê M B 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 93, 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 3, điểm c khoản 1 Điều 117, 122, 123, 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê M B, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc Ngày 27/5/2019, giữa ông Lê M B với ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M bị vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Lê M B số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) đã nhận.

Không chấp yêu cầu bồi thường phạt cọc của nguyên đơn ông Lê M B về việc buộc ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Trung T, bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu án phí 24.000.000đ(Hai mươi bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Lê M B phải chịu 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0001899 ngày 05/10/2020 tại Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh B Phước. Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh B Phước có trách nhiệm trả cho ông Lê M B 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản 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 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.

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Thanh Hương **Nguyễn Chí Vương** **Dương Quốc Thành**