

Bản án số: 62A/2025/DS-ST

Ngày: 20-6-2025.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Dương Thị Bạ.
- Bà Nguyễn Thị Túy Phương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Sao Mai – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Phương Uyên – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2024/TLST-DS ngày 01/3/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955; địa chỉ: 7 B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số nhà C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị Phương T, sinh năm 1978; nơi thường trú: G B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Số nhà J đường D, khu đô thị T, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt

- Ông Vũ Đình K, sinh năm 1956; địa chỉ: 7 B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*) Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ông Lê Văn H là cháu ruột gọi bà C bằng dì ruột. Năm 2020, bà Nguyễn Thị C có nhu cầu mua đất nên ông H có giới thiệu cho bà C mua một thửa đất tại khu phố B,

phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 300m² với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); hai bên có lập giấy nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020.

Về nguồn gốc diện tích đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng: Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông H nói với bà C là đất này là của ông H nhận chuyển nhượng lại từ ông Võ Văn L, ông H có đưa cho bà C xem bản pho to các giấy tờ là: Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 15/02/1993 của UBND; 01 biên bản xác minh đo đạc, giao và nhận đất; sao lục họa đồ ngày 07/12/1966; ngoài các giấy tờ trên bà C không được tiếp cận giấy tờ nào khác, ông H nói với bà C đang làm thủ tục xin tách thửa để sang tên cho ông H, sau đó ông H mới chuyển nhượng lại cho bà C. Bà C được ông H dẫn đến đất để xem vị trí chứ không biết cụ thể là thửa đất nào, số mấy, tờ bản đồ nào, đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà C đã đưa tiền nhưng chờ mãi không thấy H làm được thủ tục chuyển nhượng cho bà C. Bà C đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho ông H vào ngày 10/12/2020, ông H đã ký giấy nhận tiền cọc đất xác nhận đã nhận số tiền này; ngày 15/01/2021 bà C giao tiếp cho ông H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông H “107870018885” tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh B thông qua ủy nhiệm chi ngày 15/01/2021 tại Ngân hàng N; ngày 01/4/2021, bà C tiếp tục giao cho ông H số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng); trong đó 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) bằng tiền mặt trực tiếp cho ông H, 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông H “107870018885” tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh B thông qua ủy nhiệm chi ngày 01/4/2021 tại Ngân hàng N. Tuy nhiên, ông H không làm được thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà C nên bà C không đồng ý mua đất nữa, ngày 01/9/2022 ông H xác nhận nợ bà C số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) bằng hình thức ký giấy vay tiền, thỏa thuận trả lãi cho bà C lãi từ ngày 01/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ, đồng thời tại giấy vay tiền ông H có hẹn ngày 13/9/2022 trả cho bà C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Giấy vay tiền trên có ông Lê Trung H1 là người làm chứng.

Ngày 13/9/2022, ông H không thực hiện đúng lời hứa trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và đến ngày 03/01/2023 ông H trả cho bà C số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) chuyển nhờ qua tài khoản của bà Vũ Thị Phương T (là con gái bà C), bà T đã nhận và đưa lại cho bà C.

Từ đó đến nay, ông H không thanh toán cho bà C thêm được số tiền nào. Nay bà C xác định ông H còn nợ số tiền gốc là 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng), do đó, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 02/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất 1%/tháng.

Bà C không yêu cầu nhận đất, bà C không còn yêu cầu nào khác.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình tố tụng thì bà C thống nhất và không có ý kiến gì.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện:

Giấy nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020 (giấy tay); giấy cho vay tiền ngày 01/9/2022 (giấy tay); Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 15 tháng 02 năm 1993 của Ủy

ban nhân dân xã B về việc giao trả đất cho ông Võ Văn L; biên bản xác minh đo đạc, giao và nhận đất; sao lục họa đồ ngày 07/12/1966 (bản pho to), bản tự khai và các tài liệu khác có liên quan.

*) Theo Bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông Lê Văn H là cháu ruột gọi bà Nguyễn Thị C bằng dì ruột. Vào năm 2020, do bà Nguyễn Thị C có nhu cầu mua đất nên ông H đồng ý chuyển nhượng cho bà C một phần diện tích đất ngang 10m x dài 30m = 300m²; đất tọa lạc tại: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), hai bên có lập giấy nhận tiền cọc đất (giấy tay) ngày 10/12/2020, theo đó ông H đã nhận của bà Nguyễn Thị C số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào ngày 10/12/2020. Đến ngày 15/01/2021, ông H nhận tiếp của bà C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản “107870018885” của ông H tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh B; ngày 01/4/2021, ông H nhận tiếp số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), trong đó nhận 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) bằng tiền mặt, 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) bằng hình thức bà C chuyển khoản vào số tài khoản “107870018885” của ông H tại Ngân hàng TMCP C2 – Chi nhánh B.

Ngày 01/9/2022, hai bên có xác nhận lại số tiền ông H còn nợ bà C là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) bằng việc ký giấy vay tiền ngày 01/9/2022, lý do là bà C không mua đất nữa, yêu cầu ông H trả lại tiền, lúc đó ông H chưa có tiền trả lại nên đồng ý ký giấy vay tiền để hai bên chốt lại số tiền còn nợ bà Nguyễn Thị C là 1.500.000.000 đồng, ngày 03/01/2023 ông H đã trả cho bà C số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) chuyển nhờ qua số tài khoản của con gái bà C là bà Vũ Thị Phương T. Nay ông H xác định còn nợ bà Nguyễn Thị C số tiền gốc là 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Về nguồn gốc đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C có nguồn gốc của ông Võ Văn L, ông L được quyền sử dụng theo Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 15/02/1993; ông L chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông L chết (không nhớ năm chết) thì bà Nguyễn Thị A là vợ của ông L tiếp tục quản lý, sử dụng đất cũng chưa làm thủ tục sang tên cho bà A. Sau đó ông H mua lại của bà A hơn 1000m² đất với giá 900.000.000 đồng (không nhớ năm nào mua), có Hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) giữa ông H và bà A. Ông H đã bán một phần diện tích cho bà C như trên, phần diện tích thỏa thuận, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C là 300 m², trong đó ngang 10m (tính từ mép bờ suối Bò vào 8m, nếu tính từ tim suối vào là 10m), dài 30 m.

Sau khi chuyển nhượng cho bà C thì ông H chưa làm thủ tục sang tên cho bà C được là vì chưa làm thủ tục đo đạc, cắm mốc, chưa làm biên bản bàn giao đất với bà A. Sau đó bà A chết nên ông H chưa làm thủ tục xin đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, trường hợp đất như thế này thì phải làm lâu, đúng theo quy định. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C thì ông Lê Văn H không đồng ý lý do hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị C vi phạm nội dung thỏa thuận, bà C không đồng ý mua đất nữa thì phải chịu mất tiền cọc, ông H không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận. Trường hợp bà Nguyễn Thị C đồng ý nhận đất thì ông H giao giấy tờ tay. Ông H xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Tài liệu, chứng cứ ông H cung cấp để chứng minh cho ý kiến của mình:

Giấy nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020 (giấy tay); giấy cho vay tiền ngày 01/9/2022 (giấy tay); Bản pho to: Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 15 tháng 02 năm 1993 của Ủy ban nhân dân xã B về việc giao trả đất cho ông Võ Văn L; biên bản xác minh đo đạc, giao và nhận đất; sao lục họa đồ ngày 07/12/1966; Biên bản cưỡng chế thi hành quyết định ngày 10/9/1992; bản trình bày ý kiến và các tài liệu khác có liên quan

****) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Phương T trình bày:***

Bà T là con gái của bà C, bà T xác nhận có liên quan trong vụ án vì ngày 03/01/2023 ông Lê Văn H có chuyển vào tài khoản số “19035667646013” của bà Vũ Thị Phương T số tiền 250.000.000 đồng, số tiền này là bà C nhờ bà T nhận hộ do ông Lê Văn H trả nên bà T đã nhận số tiền trên và đưa lại cho bà C. Do đó, bà T không còn liên quan gì khác. Bà T cung cấp cho Tòa án sao kê tài khoản để xác định lời khai của bà T là đúng sự thật. Bà T xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án; không cung cấp ý kiến gì thêm, thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

****) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình K trình bày:***

Ông Vũ Đình K là chồng của bà Nguyễn Thị C. Ông K đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án, ông K thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, số tiền bà C giao cho ông Lê Văn H là số tiền ông K và bà C vay của người khác để giao cho ông H nên đã cùng nhau thanh toán nợ gốc và lãi cho bên cho vay. Ông K thống nhất với toàn bộ lời khai của bà C về quá trình đặt cọc nhận chuyển nhượng đất cho ông H và số tiền đã giao cho ông H. Do ông H không làm được thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K, bà C nên ông K đã nhiều lần cùng bà C yêu cầu ông H thanh toán lại số tiền đã nhận nhưng không được. Hiện ông H còn nợ số tiền gốc là 1.240.000.000 đồng. Việc ông H không thanh toán đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà C. Do đó ông K thống nhất toàn bộ ý kiến của bà C, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

****) Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

Về tố tụng: 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 người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án:

+ Về hình thức: Giấy biên nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020 được lập bằng giấy tay, căn cứ khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015 khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, giấy biên nhận tiền cọc thỏa mãn điều kiện về hình thức.

+ Về nội dung: Bà Nguyễn Thị C và ông Lê Văn H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 10m, dài 30m, diện tích 300m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 04 ngày 20/02/1993 cấp cho ông Võ Văn L với giá 2.000.000.000 đồng. Phần đất này ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất, việc ông H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng

nhận là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 07/11/2024 tại phường B thể hiện thửa đất tranh chấp theo vị trí các đương sự xác định tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024 thuộc thửa đất số 197, 185 tờ bản đồ 7.4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Toàn bộ diện tích đất này là đất công do phường quản lý theo Quyết định 8121/QĐ-UBND ngày 18/12/2019, như vậy, Giấy nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Văn C1 và bị đơn ông Lê Văn H là vô hiệu do có đối tượng không thể chuyển nhượng được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thời điểm ký giấy cọc, bà C1 và ông H đều biết thửa đất trên ông H chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn thực hiện, do đó, các bên đều có lỗi dẫn đến giấy nhận tiền cọc vô hiệu. Ông H thừa nhận còn nợ bà C1 số tiền 1.240.000.000 đồng, do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, bà C1 yêu cầu ông thanh toán số tiền cọc đã nhận là 1.240.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu ông H phải thanh toán mức lãi suất 1%/tháng. Xét thấy, tại giấy cho vay tiền ngày 01/9/2022, ông H và bà C1 thống nhất thỏa thuận ông H chịu lãi suất 1%/tháng đối với số tiền ông H chưa trả cho bà C1. Như vậy, bà C1 yêu cầu ông H phải thực hiện thanh toán lãi suất 1%/tháng đối với số tiền còn nợ là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 117 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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 và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu: Buộc ông Lê Văn H trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền đã nhận đặt cọc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 300m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là 1.240.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 02/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất 1%/tháng nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất tại thành phố T. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An.

[1.2] Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Quá trình tố tụng cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thừa nhận các nội dung sau:

+ Bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất diện tích 300m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 2.000.000.000 đồng, hai bên đã ký giấy nhận tiền cọc đất ngày 10/12/2020.

+ Tổng số tiền nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đã giao cho ông Lê Văn H là 1.500.000.000 đồng. Sau đó bà C không đồng ý mua đất nữa và yêu cầu bị đơn ông H trả lại số tiền đã nhận. Ngày 01/9/2022, hai bên có xác nhận ông H còn nợ bà C số tiền 1.500.000.000 đồng bằng hình thức ký giấy tay vay tiền. Ngày 03/01/2023 bị đơn ông H đã trả cho bà C số tiền 250.000.000 đồng bằng hình thức chuyển nhờ qua số tài khoản của con gái bà C là bà Vũ Thị Phương T. Ông H xác định còn nợ bà Nguyễn Thị C số tiền gốc là 1.240.000.000 đồng.

+ Diện tích đất đối với thửa đất ông Lê Văn H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông Lê Văn H xác định đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C thửa đất diện tích 300m², tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thông qua giấy nhận tiền cọc đất (giấy tay), nội dung hai bên thỏa thuận là “*chuyển nhượng phần diện tích đất cấp cho ông Võ Văn L theo Quyết định số 04 ngày 20/02/1993*”. Như vậy, qua các tài liệu đương sự cung cấp không có tài liệu nào xác định thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Lê Văn H. Đồng thời, quá trình làm việc ông H cũng thừa nhận nguồn gốc đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C có nguồn gốc của ông Võ Văn L, ông L được quyền sử dụng theo Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 15/02/1993; ông L chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông L chết (ông H không nhớ chết năm nào) thì bà Nguyễn Thị A là vợ của ông L tiếp tục quản lý, sử dụng đất cũng chưa làm thủ tục sang tên cho bà A. Sau đó ông H mua lại của bà A hơn 1000m² đất với giá 900.000.000 đồng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Ông H cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C thì ông H chưa làm thủ tục sang tên cho bà C được là vì chưa làm thủ tục đo đạc, cắm mốc, chưa làm biên bản bàn giao đất với bà A, sau đó bà A chết nên chưa làm thủ tục xin đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2024, ông H và bà C đều xác định vị trí đất đã nhận chuyển nhượng, ông H cũng thừa nhận phần đất đất này được xác định từ bờ Suối Bò vào 8m và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H.

Tại Biên bản xác minh ngày 07/11/2024, Ủy ban nhân dân Phường B xác định phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 197, 185, tờ bản đồ số 7.4 (vị trí dọc bờ S) tọa lạc khu phố B, phường B là đất công do UBND phường B quản lý theo quyết định số 8121 ngày 18/12/2019 của UBND thị xã (nay là thành phố) T.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định việc ông H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự, hợp

đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự, do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Như vậy, việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn để đảm bảo việc chuyển nhượng trong khi bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Thời điểm ký giấy cọc, bà Nguyễn Thị C biết thừa đất trên ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện ký thỏa thuận đặt cọc. Do đó, các bên đều có lỗi dẫn đến giấy nhận tiền cọc ngày 10/12/2020 vô hiệu. Ông H thừa nhận còn nợ bà C số tiền 1.240.000.000 đồng, do đó, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, bà C yêu cầu ông thanh toán số tiền cọc đã nhận là 1.240.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà C về việc buộc ông H phải thanh toán tiền lãi của số tiền 1.240.000.000 đồng, mức lãi suất 1%/tháng. Xét thấy, tại giấy cho vay tiền ngày 01/9/2022, ông H và bà C thống nhất thỏa thuận ông H chịu lãi suất 1%/tháng đối với số tiền ông H chưa trả cho bà C. Như vậy, bà C yêu cầu ông H phải thực hiện thanh toán lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 02/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (33 tháng 19 ngày) đối với số tiền còn nợ là có căn cứ chấp nhận.

Do cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ điểm d mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Đồng thời, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền 1.240.000.000 đồng và tiền lãi, không yêu cầu phạt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn về việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C với lý do hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị C vi phạm nội dung thỏa thuận, bà C không đồng ý mua đất nữa thì phải chịu mất tiền cọc, ông H không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận. Trường hợp bà Nguyễn Thị C đồng ý nhận đất thì ông H giao giấy tờ tay là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có sơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26; Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147; Điều 184,

Điểm b Khoản 2 Điều 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- 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, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Lê Văn H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Lê Văn H vô hiệu.

3. Buộc bị đơn ông Lê Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu) và tiền lãi tính từ ngày 02/9/2022 đến ngày 20/6/2025 số tiền 417.053.000 đồng (Bốn trăm mười bảy triệu không trăm năm mươi ba nghìn đồng). Tổng cộng: 1.657.053.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu không trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lê Văn H phải chịu số tiền 61.711.590 đồng (Sáu mươi một triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đã thực hiện xong.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;

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

- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Tuyết Ánh