

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: **05/2024/DS-ST**
Ngày: 15/3/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lương Thị Thu An
2. Ông Phạm Xuân Đính

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Vi - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **128/2023/TB-TLVA** ngày 05/10/2023 và thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số **128A** ngày 18/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa ra xét xử sơ thẩm số **16/2024/QĐXXST –DS** ngày 22/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hồ Văn P, sinh năm 1990; Trú tại: phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Ngọc S, sinh năm 1985; Trú tại: Thôn V, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; (có mặt)

- Bị đơn: Anh Trần Ngọc Tuấn A, sinh năm 1993; Trú tại: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1993- HKTT: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, chỗ ở hiện nay: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; (có đơn xin vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Hồ Văn P và người đại diện theo ủy quyền ông Văn Ngọc S trình bày:

Vào ngày 23/7/2022, giữa anh Hồ Văn P và anh Trần Ngọc Tuấn A có ký kết hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên ông Nguyễn Văn Ng. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 23/8/2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi hai bên thỏa thuận đặt cọc, thì anh Pháp có biết thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn Ng, nhưng ông Tuấn A có nói với anh là ông Nguyễn đã ủy quyền cho Tuấn A thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất và nhận tiền cọc, do đó anh đã chuyển số tiền cọc cho Tuấn A với số tiền 100.000.000 đồng. Cùng ngày, thì anh có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn Dự và cũng thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, cùng hẹn sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/8/2022.

Tuy nhiên, đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông Dự không đủ tiền nên xin hủy hợp đồng đặt cọc và xin lại số tiền cọc đã chuyển cho anh Pháp. Nhưng do, sau khi nhận tiền từ ông Dự thì anh đã chuyển khoản sang cho Tuấn A, nên anh không có tiền trả lại cho ông Dự. Vì vậy, ông Dự khởi kiện anh và Tòa án 02 cấp đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 giữa anh và ông Dự vô hiệu, buộc anh Pháp phải trả lại cho ông Dự số tiền cọc 90.000.000 đồng (do trước đó anh đã trả cho ông Dự 10.000.000 đồng). Do anh Pháp đã thi hành bản án của Tòa án và đã trả lại cho ông Phạm Văn Dự số tiền 90.000.000 đồng như bản án đã tuyên. Vì vậy, nay anh Pháp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Ngọc Tuấn A có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền 90.000.000 đồng, do Tuấn A khi đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cũng không phải là chủ sử dụng thửa đất trên.

- Bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A trình bày:

Anh Tuấn A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Pháp về việc buộc anh phải trả lại số tiền cọc 90.000.000 đồng. Vì vào ngày 17/4/2022, anh có ký với ông Nguyễn Văn Ng là chủ sử dụng đất, hợp đồng ký gửi nhà đất đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng. Theo hợp đồng này thì anh được quyền thay mặt ông Nguyễn nhận cọc và chỉ định khách hàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn, giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Ông Nguyễn có nghĩa vụ ký hợp đồng với khách hàng do anh giới thiệu.

Sau đó, vào ngày 23/7/2022, thì anh có ký hợp đồng đặt cọc với ông Pháp và nhận tiền cọc từ ông Pháp 100.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc ông Pháp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn, hợp đồng đặt cọc có ghi rõ chủ sử dụng đất là ông Nguyễn. Việc hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi từ ông Pháp nên nay anh không có nghĩa vụ phải trả lại tiền cọc và số tiền cọc đó anh cũng đã chuyển cho ông Nguyễn 100.000.000 đồng bằng số tiền mà anh đã nhận từ ông Pháp.

Về lý do các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Pháp hẹn ngày 23/8/2022, ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng, nhưng đến ngày hẹn thì anh và ông Nguyễn có ra văn phòng công chứng đợi ông Pháp để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Pháp không ra văn phòng công chứng để ký. Vì vậy, bên vi phạm hợp đồng là ông Hồ Văn P nên ông

Pháp phải chịu mất cọc. Bên ông Nguyễn cũng đã cho lại ông Pháp số tiền 10.000.000 đồng;

Quá trình giải quyết vụ án, anh Tuấn A có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Ng về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Ng trả lại cho anh số tiền cọc 90.000.000 đồng đã nhận để anh trả lại cho ông Pháp và đã được Tòa án thụ lý theo thông báo thụ lý số 128A ngày 18/01/2024. Tuy nhiên, sau đó anh Tuấn A có đơn xin rút yêu cầu độc lập này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng trình bày:

Anh Nguyễn là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng.

Vào ngày 17/4/2022, anh Nguyễn có lập hợp đồng ký gửi nhà đất với Trần Ngọc Tuấn A nhưng viết tay không có công chứng, chứng thực, với nội dung Tuấn A được thay mặt anh Nguyễn nhận tiền cọc và giới thiệu người muốn nhận chuyển nhượng, với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, Tuấn A được hưởng phí môi giới là 12.000.000 đồng, khi anh bán được đất. Anh có nghĩa vụ ký các loại hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng với khách hàng do Tuấn A chỉ định, theo đúng thời gian và địa điểm do Tuấn A thỏa thuận với khách hàng.

Ngày 23/7/2022, anh Nguyễn được Tuấn A thông báo về việc đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Văn P để đảm bảo việc ông Pháp ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là từ 23/7/2022 đến 23/8/2022. Do đó, vào ngày 23/8/2022, theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, anh đã cùng Tuấn A đến Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu để ký kết hợp đồng. Nhưng hết ngày 23/8/2022, khách hàng không tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Pháp thời điểm đó không ký công chứng hợp đồng theo thỏa thuận nên phải mất cọc.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn anh Hồ Văn P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 giữa anh và Tuấn A vô hiệu, đồng thời buộc bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A phải trả cho anh Pháp số tiền cọc 90.000.000 đồng mà anh Pháp đã chuyển khoản cho Tuấn A, để đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng. Với lý do, Tuấn A không phải chủ sử dụng đất, nên không có quyền nhận cọc.

- Bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đồng thời xin rút yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng, không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và 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 tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Tuấn A, ngày 22/1/2024, ông Tuấn A có đơn rút yêu cầu, do đó căn cứ Điều 217 BLTTDS, đề nghị đình chỉ đối với phần yêu cầu này của ông Trần Ngọc Tuấn A.

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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 của Tòa án: Đề nghị tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn P, tuyên buộc ông Trần Ngọc Tuấn A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Pháp số tiền 90.000.000 đồng.

Đề nghị HĐXX xem xét nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn anh Hồ Văn P yêu cầu Tòa án buộc bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A phải trả cho anh Pháp số tiền cọc 90.000.000 đồng mà anh Pháp đã chuyển khoản cho Tuấn A, để đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn Trần Ngọc Tuấn A trú tại: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Văn P yêu cầu Tòa án buộc bị

đơn anh Trần Ngọc Tuấn A phải trả cho anh Pháp số tiền cọc 90.000.000 đồng mà ông Pháp đã chuyển khoản cho Tuấn A, để đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng;

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất như sau:

Vào ngày 23/7/2022, giữa anh Hồ Văn P và anh Trần Ngọc Tuấn A có ký kết hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên ông Nguyễn Văn Ng. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vào ngày 23/8/2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày, thì anh Pháp có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn Dự và cũng thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, cùng hẹn sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/8/2022. Tuy nhiên, sau đó ông Dự không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất nên xin lại tiền cọc, nhưng phía anh Pháp không trả do đã chuyển số tiền cọc đã nhận từ ông Dự lại cho Tuấn A. Ông Dự khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Pháp phải trả lại số tiền cọc 90.000.000 đồng, tại Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 01/3/2023 Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành buộc anh Hồ Văn P phải trả lại cho ông Phạm Văn Dự số tiền cọc 90.000.000 đồng đã nhận và tại Bản án phúc thẩm số 73/2023/DS-PT ngày 22/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tuyên y án sơ thẩm. Do đã thi hành bản án trên và đã trả lại cho ông Dự số tiền 90.000.000 đồng, vì vậy nay anh Pháp yêu cầu anh Tuấn A phải trả lại cho anh Pháp.

Xét nội dung các bên tranh chấp, thấy:

Nguyên đơn anh Hồ Văn P cho rằng, bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A không có quyền nhận tiền cọc và ký hợp đồng đặt cọc với anh do không phải là chủ sử dụng thửa đất nêu trên nhưng vẫn thực hiện, nên hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 giữa anh và Tuấn A vô hiệu buộc anh Tuấn A phải trả lại cho anh số tiền 90.000.000 đồng, như trường hợp Tòa án buộc anh phải trả lại tiền cọc cho ông Phạm Văn Dự.

Phía bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng lại cho rằng: Do anh Tuấn A đã nhận ký gửi nhà đất đối với chủ sử dụng đất là anh Nguyễn Văn Ng bằng hợp đồng ký gửi do hai bên viết tay vào ngày 17/4/2022, trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận về việc anh Tuấn A được thay mặt chủ sử dụng đất là anh Nguyễn để nhận cọc và ký hợp đồng đặt cọc với khách mua, nên anh Tuấn A có quyền nhận tiền cọc và ký hợp đồng đặt cọc với bên nhận chuyển nhượng. Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của anh Hồ Văn P

nên không đồng ý trả lại tiền cọc, mà anh Pháp phải mất tiền cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022.

Xét thấy: Theo hợp đồng ký gửi nhà đất mà bị đơn cung cấp đề ngày 17/4/2022, viết tay không có công chứng, chứng thực thì anh Nguyễn Văn Ng là chủ sử dụng thửa đất trên số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng, theo nội dung hợp đồng thì anh Tuấn A được quyền nhận cọc và chỉ định khách hàng ký công chứng hợp đồng nêu trên.

Xét thấy, theo nội dung hợp đồng ký gửi nhà đất trên thì anh Tuấn A là người môi giới, nhận ký gửi thửa đất của anh Nguyễn. Do vậy, việc anh Tuấn A thực hiện hoạt động môi giới bất động sản sẽ được điều chỉnh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực tại thời điểm người môi giới bất động sản thực hiện hành vi môi giới. Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 tại Khoản 2 Điều 3 định nghĩa môi giới bất động sản như sau: *“Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản”*. Do đó, việc anh Tuấn A thực hiện việc môi giới nhà đất phải tuân thủ quy định của Luật kinh doanh bất động sản và tại Điều 61 cùng Luật trên quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản thì không yêu cầu các bên phải công chứng, chức thực. Tuy nhiên tại Điều 63 Luật kinh doanh bất động sản có quy định nội dung của môi giới bất động sản chỉ bao gồm các công việc mà Luật đã quy định, cụ thể như sau:

- 1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.*
- 2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.*
- 3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.*

Như vậy, căn cứ vào quy định trên thì trường hợp anh Tuấn A muốn thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản, cụ thể là nhận cọc và ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng thì phải nhận ủy quyền từ người ký gửi là anh Nguyễn. Nhưng theo lời trình bày của anh Nguyễn và anh Tuấn A thì hai bên không ký hợp đồng ủy quyền về việc anh Tuấn A được quyền thay mặt anh Nguyễn nhận cọc và ký hợp đồng đặt cọc với người muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Mặt khác, người môi giới bất động sản muốn hành nghề phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định tại Điều 62 cùng Luật trên, cụ thể: *“ 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.*

2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.”;

Việc phía bị đơn anh Tuấn A không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, chưa đủ điều kiện hành nghề môi giới và việc thực hiện nhận cọc cũng như ký hợp đồng đặt cọc với anh Pháp chưa có sự ủy quyền bằng văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp từ chủ sử dụng đất theo quy định tại các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai nên không đảm bảo về chủ thể ký kết theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Do đó, giao dịch dân sự trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Mặc dù, lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía khách hàng của nguyên đơn không đủ tiền, lỗi này là của nguyên đơn và được nguyên đơn thừa nhận. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên do các bên khi thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cụ thể là ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định của Pháp luật về đất đai cả về hình thức và nội dung, việc các bên không tuân thủ quy định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba. Vì vậy, căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự thì giao dịch đó vô hiệu nên về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên cần trao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn P là có căn cứ được HĐXX chấp nhận,

[4] Ngày 08/01/2024, anh Trần Ngọc Tuấn A có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ng, tuy nhiên anh Tuấn A đã có đơn xin rút yêu cầu này. Do đó, cần căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $90.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng);

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 217; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328; Điều 117; 122; 131 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 61, 62, 63 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn P.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 giữa anh Pháp và anh Trần Ngọc Tuấn A vô hiệu.

Buộc anh Trần Ngọc Tuấn A phải trả lại cho anh Pháp số tiền cọc 90.000.000 đồng (*chín mươi triệu đồng*) mà anh Pháp đã chuyển khoản cho Tuấn A, để đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 12, diện tích 1000,8 m², tọa lạc tại ấp 5, xã Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 346251, sổ vào sổ CS 03597 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/8/2019 mang tên Nguyễn Văn Ng;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập theo thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 128A/TB-TLVA ngày 18/01/2024 của anh Trần Ngọc Tuấn A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn anh Trần Ngọc Tuấn A phải chịu 4.500.000 đồng (*bốn triệu năm trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào biên lai tạm thu đối với yêu cầu độc lập số tiền 2.250.000 đồng theo biên lai thu số 0004026 ngày 18/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, số tiền anh Tuấn A còn phải nộp là 2.250.000 đồng (*hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Anh Hồ Văn P không phải chịu, trả lại số tiền 2.250.000 đồng đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0012458 ngày 04/10/2023, tại Chi cục thi hành án thị xã Chơn Thành.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa

có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Dương Thị Thúy

