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: 71/2023/DS-ST
Ngày: 22-8-2023
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 Ngô Nguyễn Minh Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Khuyến – 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 Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 525/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022 và ngày 13/6/2023). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hà Cẩm T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Người làm chứng: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu cần mua đất. Ngày 29/8/2022, bà Cao Thị P và bà Hà Cẩm T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14, diện tích 239,6m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07320 ngày 13/9/2022. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng, bà P đặt cọc 120.000.000 đồng cho bà T. Hai bên thỏa thuận sẽ ra công chứng vào ngày 15/10/2022 và bà P sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 880.000.000 đồng cho bà T.

Đến ngày 15/10/2022, bà T không thực hiện đúng như cam kết là ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P nên bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 giữa bà Cao Thị P và bà Hà Cẩm T về việc đặt cọc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14, diện tích 239,6m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07320 ngày 13/9/2022.

- Yêu cầu bà Hà Cẩm T phải trả tổng số tiền 240.000.000 đồng, gồm: 120.000.000 đồng bà P đã đặt cọc và 120.000.000 đồng tiền phạt cọc do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày.

Thời điểm tháng 8/2022, bà T có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 239,6m^2 thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 950062, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/9/2022 tên Hà Cẩm T.

Ngày 29/8/2022 thông qua người môi giới là ông Phạm Văn C thì bà Cao Thị P có thỏa thuận mua phần đất nêu trên của bà T với giá là 1.000.000.000 đồng. Việc thanh toán được thực hiện thành 02 lần, cụ thể:

Lần thứ nhất là ngày 29/8/2022, bà P đặt cọc cho bà T số tiền 120.000.000 đồng. Bà T và bà P có lập hợp đồng đặt cọc, bà T, bà P cùng ông C có ký tên, lăn tay. Bà T xác nhận có nhận số tiền 120.000.000 đồng.

Lần thứ hai bà P sẽ giao cho bà T số tiền còn lại là 880.000.000 đồng vào ngày 15/10/2022 khi hai bên đến tại Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm đặt cọc (ngày 29/8/2022), bà T và bà P có thỏa thuận về việc bà T "bao sổ ra phòng Công chứng mua 100mTC, bên B đóng tiền TC cho bên A" theo thỏa thuận này, bà T sẽ bao sổ ra phòng công chứng cho bà P và chịu trách nhiệm mua 100m^2 đất ở tại nông thôn và bà P phải trả lại tiền mua thổ cư cho bà T (số tiền này không nằm trong giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T có yêu cầu bà P đóng tiền để bà T đi đăng ký mua đất thổ cư như thỏa thuận nhưng bà P không thực hiện. Do sợ sai hẹn với bà P nên bà T đã tự bỏ tiền để mua thổ cư và hoàn tất thủ tục mua 100m^2 đất thổ cư ngày 24/11/2022, được cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022. Sau khi hoàn tất thủ tục mua thổ cư, bà T đã nhiều lần liên hệ bà P ra văn phòng công chứng để chồng tiền và ký hợp đồng chuyển

nhượng nhưng bà P không hợp tác, tại thời điểm này bà T có đề nghị trừ lại tiền thổ cư và các chi phí phát sinh vào tiền đặt cọc, còn lại bao nhiêu sẽ trả cho bà P nhưng bà P không đồng ý. Sau đó thì bà P khởi kiện bà T. Thực tế ngày thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là ngày 15/10/2022 (ngày này thì bà T đã đăng ký để mua thổ cư cho bà P, mặc dù bà P chưa giao tiền cho bà T), bà T có liên hệ bà P để đến phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà P không đến. Nay bà P khởi kiện bà T về hợp đồng đặt cọc thì bà T có ý kiến như sau: Bà T đã thực hiện đúng như những gì bà P yêu cầu, nhưng bà P không thực hiện đúng thỏa thuận (trả tiền thổ cư). Nay đất đã có thổ cư, bà T vẫn đồng ý bán cho bà P đúng như giá thỏa thuận ban đầu là 1.000.000.000 đồng cộng với tiền bà T mua thổ cư là 44.327.500 đồng.

Do bà P không tiếp tục mua đất nên bà T yêu cầu phản tố buộc bà P phải mất tiền cọc là 120.000.000 đồng do bà P không thực hiện đúng thỏa thuận như trong hợp đồng đặt cọc đã ký.

Lời khai của người làm chứng trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông Phạm Văn C là cháu gọi bà Hà Cẩm T là dì. Năm 2022, bà T muốn bán thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14 diện tích 239,6m^2 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận QSDĐ số DH950062, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07320 ngày 13/9/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Cẩm T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương nên ông C có giới thiệu bà Cao Thị P để mua đất. Sau khi hai bên thỏa thuận thì bà P đồng ý mua thửa đất nêu trên với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì ông C có lập hợp đồng đặt cọc cho bà P và bà T. Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/8/2022, theo đó, bà T nhận cọc 120.000.000 đồng. Đến ngày 15/10/2022 thì hai bên sẽ ra công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại là 880.000.000 đồng. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc có nội dung "bao sổ ra phòng công chứng mua 100mTC, bên B đống tiền TC B A" nội dung này là sự thỏa thuận giữa bà T và bà P. Theo đó, bà P có yêu cầu bà T mua giùm 100m^2 thổ cư và bà P trả tiền mua thổ cư này cho bà T (tiền mua thổ cư là tiền riêng không phải tiền chuyển nhượng hoặc tiền đặt cọc).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022, bà T có đi đăng ký mua thổ cư cho bà P như thỏa thuận nhưng do thủ tục mua thổ cư cần nhiều thời gian nên đến ngày 15/10/2022, bà T chưa mua được thổ cư cho bà P. Ngày 15/10/2022, tại Văn phòng công chứng ông C có xin bà P thêm thời gian để bà T mua thổ cư cho bà P, thì bà P đồng ý cho thêm 01 tháng (đến 15/11/2022) nhưng hai bên không lập biên bản với nhau. Lúc này, bà T có yêu cầu bà P phải trả thêm tiền nhưng bà P không đồng ý, bà P cũng không giao tiền cho bà T mua thổ cư. Theo ông C biết thì bà T đã mua được thổ cư nhưng bà P không mua đất nữa và đi kiện bà T.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Người làm chứng vắng mặt đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 288 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người làm chứng. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, đối với yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn, bị đơn đặt cọc toạ lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp Đ, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Về pháp luật áp dụng: Các bên đương sự thực hiện giao dịch là hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 29/8/2022, buộc bị đơn trả lại tổng số tiền là 240.000.000 đồng, gồm tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng và tiền phạt do bị đơn vi phạm hợp đồng là 120.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải mất tiền số tiền đã đặt cọc là 120.000.000 đồng do không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022: Về chủ thể thực hiện hợp đồng thì cả nguyên đơn, bị đơn đều là những người đầy đủ năng lực pháp luật dân sự. Tuy nhiên, năng lực hành vi dân sự của bị đơn trong giao dịch đặt cọc nêu trên là chưa đảm bảo. Cụ thể, về đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 14, diện tích 239,6m^2.

Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

" Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được 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. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền."

Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, thời điểm ngày 29/8/2022 bị đơn chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nên giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn thực hiện đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có sơ sở chấp nhận một phần. Giao dịch dân sự giữa nguyên đơn, bị đơn là vô hiệu từ khi giao kết nên yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc 120.000.000 đồng, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải mất số tiền đã đặt cọc là không có cơ sở để xem xét.

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..."

Do giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn vô hiệu từ khi giao kết nên không xem xét đến các điều khoản của giao dịch cũng như quá trình thực giao dịch. Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn mất số tiền đã đặt cọc do không thực hiện hợp đồng. Đây chỉ là ý kiến phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không được xác định là yêu cầu phản tố nên Hội đồng không xem xét, không buộc bị đơn phải chịu hậu quả do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở xem xét, bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 30, 35, 39, 71, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 19, 117, 122, 131, 328, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168 luật đất đai năm 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị P đối với bà Hà Cẩm T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 giữa bà Cao Thị P và bà Hà Cẩm T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 285, tờ bản đồ số 14, diện tích 239,6m^2 là vô hiệu.

Bà Hà Cẩm T phải thanh toán cho bà Cao Thị P số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T không thanh toán số tiền trên, thì bà T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị P đối với bà Hà Cẩm T về số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Cẩm T về việc xác định số tiền do bà Cao Thị P đặt cọc thuộc về bà Hà Cẩm T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Cao Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000 đồng

(ba triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011215 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Bà Cao Thị P còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

3.2. Bà Hà Cẩm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0008936 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, bà T còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

4.2. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 22/8/2023).

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Ngô Nguyễn Minh Sơn

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

Hồ Đắc Minh **Lê Xuân Hiếu** **Ngô Nguyễn Minh Sơn**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Ngô Nguyễn Minh Sơn