TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 15/2023/DS-ST Ngày: 24-3-2023 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 DẦU TG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh

2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tg, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tg, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 24/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tg, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 386/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 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: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Sỹ T, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Anh B, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 20, đường Đ, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (*Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00735, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2023*).

2. *Bị đơn*: Ông Liễu Quy V (tên gọi khác Liễu Quy V), sinh năm 1981 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Phan Anh B có mặt; bị đơn ông Liễu Quy V (Liễu Quy V) và bà Hồ Thị L vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 14/9/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Sỹ T và đại diện theo ủy quyền bà Phan Anh B trình bày***:

Ngày 04/11/2021, ông Nguyễn Văn H là người môi giới nên giới thiệu cho ông T gặp ông V (V) và bà L để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đi thì có bà B cùng đi, giữa bà B và ông T có thỏa thuận miệng là cả hai cùng hùn vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V (V) và bà L. Bà B và ông T thống nhất để ông T đứng ra ký kết hợp đồng với ông V (V) và bà L.

Ngày 04/11/2021, ông T với vợ chồng ông V (V) và bà L thỏa thuận với nhau và ký kết "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất", theo đó hai bên thỏa thuận ông V (V) và bà L chuyển nhượng cho ông T phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất), tổng diện tích là 750 m^2 đất tọa lạc tại ấp Tân Đ, xã M; trị giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/mét ngang thành tiền chung là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*), cọc trước 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), giao tiền cùng lúc ký hợp đồng. Hai bên hẹn 60 ngày ký kết hợp đồng chính thức và thanh toán hết số tiền còn lại là 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Khi hai bên ký kết "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" thì phía ông V (V) và bà L có báo là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bên ông V (V) và bà L có cam kết là đất sẽ làm được giấy chứng nhận và cam kết là đất không có tranh chấp hay chuyển nhượng cho bên thứ ba nào khác. Thủ tục chuyển nhượng là giao cho bên nhận chuyển nhượng (ông T) thực hiện, bên chuyển nhượng (ông V và bà L) có trách nhiệm phối hợp ký thủ tục. Hết thời gian thỏa thuận ký kết hợp đồng nhưng phía ông V (V) và bà L không thông báo cũng không liên hệ để ký kết hợp đồng chính thức và kéo dài đến thời điểm hiện nay.

Ngày 14/9/2022, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Sỹ T với ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất); đồng thời buộc ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L phải thanh toán cho ông Lê Sỹ T tổng số tiền là 450.000.000 đồng (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó có 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) tiền cọc mà ông T đã giao và 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) phạt vi phạm hợp đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2023, biên bản hòa giải ngày 28/02/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông T và đại diện nguyên đơn bà B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Sỹ T với ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất); đồng thời buộc ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng

(*một trăm năm mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc đã nhận, không yêu cầu ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L phải thanh toán số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc.

- *Chứng cứ nguyên đơn ông T cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 14/9/2022 của ông T (bản chính); giấy ủy quyền lập ngày 18/8/2022 (bản chính); Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00735, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2023 (bản chính); "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 (bản sao); Giấy chứng nhận kết hôn của ông V và bà Loan (bản sao); Bản tự khai ngày 14/9/2022 của ông T (bản chính); bản tự khai lập ngày 10/11/2022 của bà Bảo (bản chính); Biên bản lấy lời khai đối với ông T ngày 23/02/2023 (bản chính).

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn ông Liễu Quy V (V) và bà Hồ Thị L***:

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông V (V) và bà L thì ông V (V) và bà L có nhận đầy đủ nhưng ông V (V) và bà L không cung cấp tài liệu chứng cứ, không tham gia tố tụng để giải quyết đối với vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2022, ông V (Ving) và bà L trình bày ý kiến: Ngày 04/11/2021 ông V (V) và bà L có ký hợp đồng nhận cọc với ông T để chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 15 mét dài 50 mét, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/01 mét, tổng giá tiền là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*); ông T đặt cọc cho ông V bà L 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), hẹn trong vòng 60 ngày kể từ ngày 04/11/2021 thì hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T thanh toán cho ông V (V) và bà L số tiền còn lại là 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Sau đó ông V (V) và bà L chờ mãi không thấy ông T liên hệ. Đến khoảng tháng 5/2022, thì ông T điện thoại cho ông V (V) xin lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) thì ông V (V) không đồng ý.

Ngoài ra, ông V (V) và bà L trình bày khi ký kết hợp đồng ngày 04/11/2021 thì phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận ông T là người làm giấy tờ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông V và bà L không đồng ý.

- *Chứng cứ bị đơn ông V (V) và bà L cung cấp*: "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 (bản sao); sổ hộ khẩu và căn cước công dân của ông V (V) và bà L (bản sao).

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

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán 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. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Bảo có mặt; bị đơn ông V (V) và bà L được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn ông V (V) và bà L theo quy định. Quan hệ pháp luật tranh chấp "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa hai bên là vô hiệu; đồng thời buộc ông V (V) và bà L phải thanh toán lại cho ông T số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

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] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Anh B có mặt. Bị đơn ông Liễu Quy V (V) và bà Lê Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự T hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Liễu Quy V (V) và bà Lê Thị L theo quy định.

[2] Tại phiên tòa, bà B là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T xác định yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V (V) và bà L theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất); đồng thời buộc ông V (V) và bà L phải thanh toán lại cho ông T tổng số tiền là 150.000.000 đồng tiền cọc mà ông T đã giao. Xét thấy, bị đơn ông V (V) và bà L có nơi cư trú tại ấp T, xã M, huyện D và tài sản tranh chấp liên quan bất động sản tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D theo quy định tại các Điều 26, 35, 36, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà B có mặt, bị đơn ông V (V) và bà L vắng mặt, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2023 đối với nguyên đơn ông T, biên bản hòa giải ngày 28/02/2023 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn ông V (V) và bà L phải thanh toán số tiền 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông V (V) và bà L trả tiền phạt cọc là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V (V) và bà L theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất). Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Quá trình thu thập chứng cứ, các bên đương sự đều xác định tại thời điểm ngày 04/11/2021 cũng như thời điểm xét xử, ông V (V) và bà L chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông V (V) và bà L chưa có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào quy định tại các Điều 117, 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V (V) và bà L theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất) là vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đương sự.

[4.2] Đối với yêu cầu buộc V (V) và bà L phải thanh toán lại cho ông T số tiền là 150.000.000 đồng: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được thì có căn cứ xác định ông V (V) và bà L đã nhận của ông T tổng số tiền là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), do đó ông V (V) và bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) đã nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông V (V) và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 36, 39, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Lê Sỹ T đối với ông Liễu Quy V (Liễu Quy V) và bà Hồ Thị L.

1.1. Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng nhận cọc mua bán đất" lập ngày 04/11/2021 giữa ông Lê Sỹ T đối với ông Liễu Quy V (Liễu Quy V) và bà Hồ Thị L đối với phần đất có chiều ngang là 15 m, chiều dài 50 m (hết đất), tổng diện tích là 750 m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Liễu Quy V (Liễu Quy V) và bà Hồ Thị L phải hoàn trả lại cho ông Lê Sỹ T số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc ông Liễu Quy V (Liễu Quy V) và bà Hồ Thị L phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*), trong đó có 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí đối với việc tuyên hợp đồng vô hiệu và 7.500.000 đồng (*bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí đối với số tiền phải thanh toán.

2.2. Hoàn trả cho ông Lê Sỹ T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2021/0010957 ngày 05/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tg, tỉnh Bình Dương.

3. Quyền kháng cáo:

3.1. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 24/3/2023).

3.2. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. Quyền yêu cầu thi hành án: Bản án này được thi hành 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, 7a và 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 Tg;
- CCTHA DS huyện Dầu Tg;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Minh Đồng