

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: **560/2023/DS-ST**

Ngày: 27/09/2023

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 BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Thanh Huyền.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Ông Đặng Văn Ân.
- Ông Vũ Huy Hoàng.

**Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước - Cán bộ  
Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà  
Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 09 năm 2023 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình  
Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 376/2022/TLST-DS ngày  
04/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”  
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 310/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 06 năm  
2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 266/2023/QĐST-DS ngày 13/7/2023, Quyết định  
hoãn phiên tòa số 332/2023/QĐST-DS ngày 10/08/2023, Quyết định thay đổi người  
tiến hành tố tụng số 17/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa  
số 411/2023/QĐST-DS ngày 06/09/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Đường X, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Sơn D**, sinh năm 1996 (theo Giấy ủy  
quyền ngày 19/7/2022 số công chứng: 006684, quyền số 07/2022/HĐGD-CCAL); Địa  
chỉ: Đường X, thị trấn A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn xin vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Đường F, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Đường F, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh - Có đơn xin  
vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 20/07/2022, các bản tự khai và các biên bản hòa giải tại tòa nguyên đơn là ông Phạm Văn M do ông Nguyễn Sơn D làm đại diện ủy quyền trình bày:***

Vào ngày 17/06/2022, ông Phạm Văn M (ông M) và ông Nguyễn Hữu T (ông T) có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc tiền mua đất, theo đó ông T chuyển nhượng cho ông M đối với phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngay hôm đó ông M đã đặt cọc cho ông T số tiền là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc này, ông M phát hiện phần nhà, đất chuyển nhượng này không phải thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T và phần nhà, đất này cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa ông M và ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Nay ông Phạm Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 17/06/2022 đối với phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Hữu T là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông Phạm Văn M số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng đã nhận, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn khẳng định chỉ yêu cầu một mình ông T trả lại số tiền trên, ngoài ra không yêu cầu vợ ông T hay ai khác có trách nhiệm liên đới trả số tiền trên.

***Tại bản tự khai ngày 08/08/2023, bị đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:***

Vào ngày 17/06/2022, ông Phạm Văn M (ông M) và ông Nguyễn Hữu T (ông T) có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc tiền mua đất, theo đó ông T chuyển nhượng cho ông M đối với phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngay hôm đó ông M đã đặt cọc cho ông T số tiền là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng. Ông M hẹn 03 ngày sau hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán chính thức và giao nốt số tiền còn lại là 860.000.000 đồng (tám trăm sáu mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc trên bên bán là ông T đã chủ động dọn nhà và thuê nhà khác để ở. Tuy nhiên, đến ngày hẹn bên mua là ông M đã không đồng ý ký hợp đồng mua bán và giao nốt số tiền còn lại.

Vì vậy, ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

***Tại bản tự khai ngày 26/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Vào ngày 17/06/2022, ông Phạm Văn M (ông M) và ông Nguyễn Hữu T (ông T) có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc tiền mua đất, về việc ông T chuyển nhượng cho ông M phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngay hôm đó ông M đã đặt cọc cho ông T số tiền là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng. Ông M hẹn 03 ngày sau hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán chính thức và giao nốt số tiền còn lại là 860.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc trên bên bán là ông T đã chủ động dọn nhà và thuê nhà khác để ở. Tuy nhiên, đến ngày hẹn bên mua là ông M đã không đồng ý ký hợp đồng mua bán và giao nốt số tiền còn lại.

Vì vậy, bà N kiến nghị xem xét lại hành vi lừa dối trong việc cung cấp tài liệu chứng cứ của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### ***Tại phiên tòa***

1. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17/06/2022 đối với phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Hữu T là hợp đồng vô hiệu; buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông Phạm Văn M số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng đã nhận, trả số tiền này một lần ngay khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn khẳng định chỉ yêu cầu một mình ông T trả lại số tiền trên, ngoài ra không yêu cầu vợ ông T hay ai khác có trách nhiệm liên đới trả số tiền trên.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Hữu T không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

Về tuân theo tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên chưa thực hiện đúng về thời hạn giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17/06/2022 đối với phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Hữu T là hợp đồng vô hiệu; buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông Phạm Văn M số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng đã nhận.

### **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 vụ án:***

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Văn M khởi kiện ông Nguyễn Hữu T tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Phiếu trả lời xác M ngày 05/01/2023 do Công an xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì bị đơn là ông Nguyễn Hữu T đang thực tế cư trú tại: Đường F, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, các bên lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: Đối với “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai 2013 có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

## ***2. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:***

Căn cứ vào lời trình bày và sự thừa nhận của các đương sự cùng các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 17/06/2022, ông Phạm Văn M (ông M) và ông Nguyễn Hữu T (ông T) có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc tiền mua phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T với giá trị là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ngay hôm đó ông M đã đặt cọc cho ông T số tiền là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng, hẹn 03 ngày sau ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Phía ông T cho rằng đã đưa toàn bộ giấy tờ nhà viết tay cho ông M giữ, khi hai bên giao dịch đặt cọc, phía ông T cũng có nói cho ông M biết thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 tọa lạc tại xã A, huyện B ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1 Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/06/2022, giữa ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Hữu T. Hội đồng xét xử xét thấy:

“Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất” ngày 17/06/2022 ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn M là hợp đồng viết tay có nội dung ông T đồng ý bán cho ông M phần đất diện tích 84,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 07 không ghi xã huyện và có nội dung bên bán bảo đảm thửa đất nói trên thuộc quyền sở hữu của bên bán, không có tranh chấp khiếu nại.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*” và mục 1 Phần I nghị Quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự.

Do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực đầy đủ khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 như sau:

“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.*

2. *Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.*”

Từ những căn cứ trên cho thấy: Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/06/2022, phía ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên ông T không có quyền sở hữu

đối với phần tài sản này và không có quyền định đoạt chuyển nhượng phần đất trên. Việc hai bên vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó hợp đồng trên đã bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

## 2.2 Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 như sau:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm 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; trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.*

Từ những căn cứ nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc đất ngày 17/06/2022 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 140.000.000 đồng, do nguyên đơn chưa nhận phần đất trên nên không có nghĩa vụ phải giao trả lại đất cho bị đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc cá nhân ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm trả khoản tiền trên cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Tuy người ký tên trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị N, nhưng tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu T khẳng định cá nhân ông T sẽ chịu trách nhiệm đối với khoản tiền trên, không yêu cầu bà N vợ ông cùng có trách nhiệm, vì vậy Hội đồng xét xử không buộc bà Nguyễn Thị N cùng có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Hữu T trả cho ông M số tiền đã nhận 140.000.000 đồng theo quy định tại Điều 37 Luật hôn nhân gia đình 2014.

Về án phí: ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 357, khoản 1 Điều 407 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 27 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 của nguyên đơn ông Phạm Văn M đối với bị đơn là ông Nguyễn Hữu T;

- Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất” ngày 17/06/2022 ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn M vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M số tiền là 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng.

- Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền;

- Trường hợp ông Nguyễn Hữu T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Nguyễn Hữu T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 7.000.000 (Bảy triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch. Tổng cộng là 7.300.000 (Bảy triệu ba trăm nghìn) đồng đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

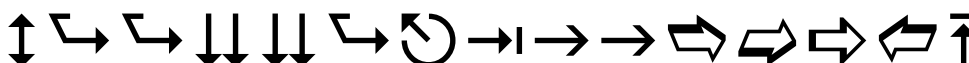
Hoàn lại cho ông Phạm Văn M số tiền là 3.800.000 (Ba triệu tám trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041686 ngày 27/09/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).



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

**Trần Thị  
Thanh Huyền**