

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 57/2023/DS-ST
Ngày: 13-6-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: ông Tô Văn Nhung và bà Nguyễn Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Hoài Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Ngọc Vương – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXXST-DS ngày 25/5/2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Hà Thị T, sinh năm 1988; thường trú: B39, khu Đ, đường B, khu phố 4, phường 10, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp:

Bà Trần Thị H, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn G, xã G, huyện P, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 18/02/2023). Có mặt.

Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: số 62 đường số 1, trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 18/02/2023). Vắng mặt.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1963; thường trú: số 34/7B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thanh G, sinh năm 1984; địa chỉ: số 85 đường H, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 12/4/2023). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thanh G, sinh năm 1984; địa chỉ: số 85 đường H, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

Bà Thái Huỳnh P, sinh năm 1960; địa chỉ: số 34/7B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Tấn G, sinh năm 1984; địa chỉ: lô B39 khu tái định cư D, Phường 10, thành phố V, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1985; thường trú: cụm 6, xã N, huyện P, Thành phố H, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2023; bản tự khai ngày 27/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn do bà Trần Thị H và ông Lê Huỳnh Đ làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/4/2021, bà T và ông S đã tiến hành lập và ký kết “Giấy đặt cọc” với nội dung: ông Nguyễn Thành S chuyển nhượng cho bà Hà Thị T quyền sử dụng đất diện tích 150 m² cây hàng năm, chiều ngang 05 mét, chiều dài 30 mét, thuộc một phần thửa đất số 279; tờ bản đồ số E4; địa chỉ khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B, giá 40.000.000đ/m²; tổng giá trị chuyển nhượng 6.000.000.000đ; tiền đặt cọc 100.000.000đ; thỏa thuận đến ngày 15/6/2021 (45 ngày sau khi đặt cọc), ông S phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng với bà T, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông S số tiền còn lại 5.900.000.000đ. Ông S phải giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho bà T gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 sổ hộ khẩu; 01 chứng minh nhân dân; 01 sơ đồ phân lô (mảnh trích lục địa chính); 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng). Ông S không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì phải bồi thường gấp hai lần tiền đặt cọc.

Ngay khi ký giấy đặt cọc, bà T đã giao cho ông S 100.000.000đ, làm 02 lần, giao trực tiếp bằng tiền mặt 50.000.000đ; chuyển khoản ngân hàng 50.000.000đ đến số tài khoản: 0281000029752, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chủ tài khoản bà Nguyễn Thanh G.

Sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000đ, ông S đã giao cho bà T 01 bản chính giấy đặt cọc. Đồng thời, ông S cam kết sẽ tách thửa, hoàn tất hồ sơ pháp lý, đảm bảo quyền sử dụng đất đủ điều kiện lập, ký kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng cho bà T trước ngày 15/6/2021.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S yêu cầu bà T phải trả thêm tiền thuế chuyển mục đích từ thuế cây hàng năm lên thuế thổ cư với lý do là hai bên thỏa thuận 150m² đất cây hàng năm là không đủ diện tích tách thửa nhưng bà T không đồng ý. Đến ngày 14/6/2021, bên ông S nhấn cho bà T chuẩn bị đủ tiền 5.900.000.000 đồng và bên ông S sẽ làm thủ tục để ký chuyển nhượng cho bà T đủ điều kiện tách thửa. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà T và ông S đã vi phạm luật đất đai và Quyết định số 25 của UBND tỉnh Bình Dương về điều kiện tách thửa.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy bỏ “Giấy đặt cọc” ngày 30/4/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Thành S với bà Hà Thị T.

Buộc ông Nguyễn Thành S phải trả cho bà Hà Thị T số tiền 200.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng; tiền phạt cọc: 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc phải bị đơn bồi thường gấp đôi số tiền 100.000.000 đồng. Thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc do vi phạm quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa.

Tại bản tự khai ngày 11/4/2023, ngày 20/3/2023, ngày 27/3/2023, lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thanh G trình bày:

Ngày 30/4/2021, ông Nguyễn Thành S và bà Hà Thị T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² cây lâu năm thuộc quyền sử dụng đất thửa đất số 279 tờ bản đồ số E4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 090348 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông S sẽ nhận trước số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông S là 5.900.000.000 đồng vào ngày 15/06/2021 khi đã chuẩn bị đủ hồ sơ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng công chứng. Ngày 30/4/2021, ông S đã nhận đủ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tuy nhiên, do diện tích đất chuyển nhượng 150m² cây lâu năm không tách thửa được, nên ông S có yêu cầu bà T phải trả thêm tiền thuế chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất thổ cư 60m². Tuy nhiên, bà T không đồng ý. Đến ngày 14/6/2021, bà Giàu nhắn cho bà T nội dung là ông S đồng ý bán cho bà T 150m² đất trong đó có 60m² đất thổ cư để đủ điều kiện tách thửa nhưng bà T cũng không đồng ý. Vì vậy, ngày 15/6/2021, ông S chưa ký hợp đồng đo đạc để trích lục bản vẽ tách thửa và cũng không xác nhận tình trạng bất động sản, hai bên không ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông S đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2021 giữa bà T với ông S, bà T không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T sẽ phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Huỳnh P, bà Nguyễn Thanh G: thống nhất lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Thành S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G: thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Đỗ Tấn Đ trình: ông Đỗ Tấn Đ biết bà T có thỏa thuận đặt cọc với ông S để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó hai bên không tiến hành việc chuyển nhượng nữa.

Ngày 10/5/2021, ông S gọi điện cho bà T đến nhà riêng của ông S để trao đổi công việc. Lúc này, ông Đ đang đi với bà T nên đi cùng đến nhà ông S. Tại đây, ông S trình bày nội dung: “*Chủ đang thực hiện thủ tục tách thửa, cháu phải trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền: 260.000.000đ cho chủ, để chủ chuyển 60m² đất thành đất ở*”.

Bà T không đồng ý với yêu cầu này của ông S và nói rõ: “*Thỏa thuận giữa chủ và cháu đã rõ ràng, cháu đồng ý mua đất của chủ với diện tích: 150m² với giá: 40.000.000đ/01m², tổng tiền là: 6.000.000.000đ. Ngoài số tiền này cháu không phải trả cho chủ bất kỳ khoản tiền nào khác. Chủ có nghĩa vụ tách thửa để chuyển nhượng cho cháu 150m², phí, lệ phí tách thửa, chuyển mục đích là chủ phải trả*”. Bà T nói thêm: “*Cháu không biết chủ làm thế nào, đến ngày 15/6/2021 phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho cháu, cháu trả chủ số tiền còn lại: 5.900.000.000đ. Còn chủ không muốn bán cho cháu nữa thì trả lại tiền cọc cho cháu chứ không có việc thỏa thuận mua bán, giá cả xong xuôi lại bắt cháu trả các khoản tiền không liên quan đến cháu*”.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:* Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: bà Thái Huỳnh P và ông Nguyễn Tấn G có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự trên.

[2] Ngày 30/4/2021, ông Nguyễn Thành S và bà Hà Thị T thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m², chiều rộng 5m, chiều dài 30m thuộc một phần thửa đất số 279, tờ bản đồ số E4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh B giá 40.000.000 đồng/m², thành tiền 06 tỷ đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 15/6/2021 (45 ngày sau khi nhận cọc) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Bà T đã đặt cọc cho ông S 100.000.000 đồng.

[3] Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 30/4/2021 là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, giao dịch đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, về số tiền đặt cọc. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn không đủ điều kiện tài chính nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định do bị đơn thay đổi yêu cầu phải trả tiền thuê chuyển 60m² đất từ loại đất cây hàng năm lên đất thổ cư, thay đổi thỏa thuận ban đầu nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Mặc dù, tại hợp đồng đặt cọc các bên không thể hiện 150m² đất là loại đất gì. Tại phiên tòa, bị đơn xác định hai bên đưa ra 02 phương án, một là 150m² cây lâu năm đủ điều kiện tách thửa thì tiến hành ký kết hợp đồng, 02 là không đủ điều kiện tách thửa thì phải thương lượng lại cho đủ điều kiện tách thửa; điều này không được nguyên đơn thừa nhận. Căn cứ vào lời khai của bị đơn ông S tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải, bị đơn xác định ngày 30/4/2021, hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 150m² đất cây lâu năm, không phải là đất ở. Lời trình bày này của bị đơn phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 090348 số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất H 3029 ngày 06/7/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thành S thì thửa đất số 279 tờ bản đồ số E4 tọa lạc khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương mục đích sử dụng là cây hàng năm khác và đất ở tại đô thị. Như vậy, có cơ sở xác định, ngày 30/4/2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² loại đất cây hàng năm khác, không phải là đất ở. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa, diện tích 150m² cây hàng năm không đủ điều kiện tách thửa, các bên đã thương lượng với nhau để thống nhất nhưng không thành. Theo Quyết định số 25/2017/QĐ ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất nông nghiệp tại các phường là 300m². Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2013 thì nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm. Như vậy, ngày 30/4/2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng 150m² cây hàng năm khác là không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2021 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, nếu không thỏa thuận được hai bên có quyền từ chối việc chuyển nhượng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5] Đồng thời, bị đơn cũng thừa nhận, do nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được nên bị đơn chưa tiến hành ký hợp đồng đo đạc để lập mảnh trích lục địa chính cho việc tách thửa và chưa xác nhận tình trạng bất động sản là điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng vào ngày 15/6/2021.

[6] Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2021, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2021 giữa bà T và ông S là vô hiệu.

[7] Như phân tích trên, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 30/4/2021 là vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, vi phạm quy định của UBND tỉnh Bình Dương về điều kiện tách thửa. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, 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. Giữa nguyên đơn và bị đơn chưa bàn giao đất nên không phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Cần

buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền nhận cọc. Đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Quá trình tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Nguyễn Thành S phải trả lại tiền đặt cọc, không yêu cầu bà Thái Huỳnh Phú phải liên đới trả lại cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn phải bồi thường tiền phạt cọc cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện buộc bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

[10] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[12] Chi phí giám định: Bị đơn phải chịu 2.040.000 đồng được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 73; khoản 2 Điều 201 và các Điều 26, 144, 147, 227, 228, 238, 266, 217, 218, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 131, 357, 408, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thành S bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2021 giữa bà Hà Thị T với ông Nguyễn Thành S là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành S có trách nhiệm trả cho bà Hà Thị T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Hà Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Thành S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Hà Thị T thì ông Nguyễn Thành S phải chịu khoản 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 thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thành S phải chịu 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng.

Trả lại cho bà Hà Thị T 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006136 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

4. Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Thành S phải chịu 2.040.000 (hai triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHA DS thành phố Dĩ An (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Phan Thị Hiền

