TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN D** **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2025/DS-ST
Ngày: 20-5-2025
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 D, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân N.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn L

2. Bà Lê Thị Phương D

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc T - Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh B - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 2 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Việt Q, sinh năm 1992; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Số 2, đường C, tổ 12, khu phố 4B, thị trấn D, huyện M, tỉnh T (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2021).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thúy L, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Xuân Y, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Đường 20 tháng 8, khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970 và ông Phạm Văn D, sinh năm 1965; cùng hộ khẩu thường trú: Số 14, đường Y, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

3. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh T có mặt.

- Bị đơn bà Trần Thị Thúy L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Xuân Y, bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Kim H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2021, quá trình tham gia tố tụng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn (ông Đỗ Thanh T) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:

Ngày 22/6/2021, giữa ông Phạm Việt Q và bà Trần Thị Thúy L có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B với giá trị là 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể ngày 22/6/2021 thanh toán 100.000.000 đồng; Ngày 21/7/2021 thanh toán 300.000.000 đồng; còn lại 990.000.000 đồng thanh toán bằng hình thức chuyển khoản của cá nhân bà L vào ngày 21/10/2021. Việc đặt cọc nhằm đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và hai bên thống nhất sau khi chuyển khoản lần thứ ba thì sẽ ra hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L không thực hiện với nhiều lý do khác nhau. Hiện nay phần đất này phía bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B và ông Tuấn được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10212 ngày 10/12/2021. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2021 và buộc bị đơn bà L trả lại số tiền nhận cọc 1.390.000.000 đồng.

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/8/2022, bị đơn (bà Trần Thị Thúy L) trình bày:

Ngày 10/6/2021, bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970 và ông Phạm Văn D, sinh năm 1965 có ký hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Xuân Y do Văn phòng công chứng V, tỉnh B chứng nhận số 04637, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất 130,9m^2 thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B. Trên cơ sở đó, ngày 15/10/2021, bà Lê Thị Xuân Y tiếp tục ủy quyền cho bà Trần Thị Thúy L theo văn bản ủy

quyền do Văn phòng công chứng N, tỉnh B chứng nhận số 5293, quyển số 01/2021TP-CC-SCC/HĐGD.

Ngày 22/6/2021, bà Trần Thị Thúy L và ông Phạm Việt Q có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện D, tỉnh B với giá trị là 1.390.000.000 đồng. Tổng số tiền đã nhận bà L đã nhận của ông Phạm Việt Q là 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể ngày 22/6/2021 thanh toán 100.000.000 đồng; Ngày 21/7/2021 thanh toán 300.000.000 đồng; còn lại 990.000.000 đồng thanh toán bằng hình thức chuyển khoản của cá nhân bà L vào ngày 21/10/2021. Số tiền 1.390.000.000 đồng, bà L sử dụng vào việc thanh toán cho những người mua đất đặt cọc vì thời điểm đó bà L nợ nhiều người không có khả năng thanh toán.

Ngày 15/10/2021 giữa bà L và ông Phan Thanh T, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130,9m^2 thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 5304, quyển số 01/021 TP/CC – SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Đến ngày 10/12/2021, ông Phan Thanh T đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10212. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2021 và đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc 1.390.000.000 đồng.

Ngoài ra, bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Lê Thị Xuân Y) trình bày:

Hiện nay bà Lê Thị Xuân Y đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Đường 20 tháng 8, khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh B và đang làm công việc tự do.

Thời gian trước đây bà Y làm nghề kinh doanh bất động sản. Bà Y hoàn toàn không biết bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970 và ông Phạm Văn D, sinh năm 1965; cùng hộ khẩu thường trú: Số 14, đường Y, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh B là ai, tuy nhiên thông qua ông Nguyễn Minh T (là em ruột của bà Nguyễn Thị D) là người buôn bán bất động sản và có giới thiệu cho bà Y để nhận chuyển nhượng phần đất thửa 788, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B với giá bao nhiêu thì do thời gian lâu quá nên bà Yến không nhớ rõ. Vì vậy, ngày 10/6/2021, giữa bà D, ông D và bà Y có lập hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 04637, quyển số 02 TP/CC-SCC/HDGD. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì phía bên bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà đang xây dựng trên phần đất này. Phần đất này ngày 09/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D số vào sổ cấp GCN: CS03555, cấp nhật bến động ngày 09/3/2021.

Trước thời điểm phía bà Y ký hợp đồng ủy quyền với bà D, ông D ngày 10/6/2021 thì các bên có kiểm tra hiện trạng đất phần đất chuyển nhượng và trên phần đất này có căn nhà cấp 4 đang xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà D, ông D thì bà Y dùng mạng xã hội Facebook đăng bán phần đất này với giá 1.500.000.000 đồng nên biết được bà Trần Thị Thúy L có nhu cầu nhận chuyển nhượng (bà L cũng làm nghề kinh doanh bất động sản) nên ngày 15/10/2021, hai bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 5293, quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD. Giá trị chuyển nhượng phần đất này cho bà L bao nhiêu thì bà Y không nhớ rõ. Như vậy, việc giao dịch dân sự giữa bà Y và bà L đã thực hiện xong, không còn liên quan gì với nhau nữa.

Nội dung sự việc bà L tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ai thì bà Yến hoàn toàn không biết, đây là giao dịch dân sự giữa bà L và cá nhân khác và hoàn toàn không liên quan gì đến bà Y. Đồng thời bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Văn Dg) trình bày:

Hiện nay bà D và ông D đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Số 14, đường Yết Kiêu, khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh B và đang làm công việc tự do.

Bà Lê Thị Xuân Y làm nghề kinh doanh bất động sản. Bà D, ông D hoàn toàn không biết bà Lê Thị Xuân Y là ai, tuy nhiên thông qua ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh B (là em ruột của bà Nguyễn Thị D) là người buôn bán bất động sản và có giới thiệu cho bà Y để nhận chuyển nhượng phần đất thửa 788, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B với giá bao nhiêu thì do thời gian lâu quá nên bà Y không nhớ rõ. Vì vậy, ngày 10/6/2021, giữa bà D, ông D và bà Y có lập hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 04637, quyển số 02 TP/CC-SCC/HDGD. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì phía bên bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà đang xây dựng trên phần đất này. Phần đất này ngày 09/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D số vào sổ cấp GCN: CS03555, cấp nhật bến động ngày 09/3/2021.

Trước thời điểm phía bà Y ký hợp đồng ủy quyền với bà D, ông D ngày 10/6/2021 thì các bên có kiểm tra hiện trạng đất phần đất chuyển nhượng và trên phần đất này có căn nhà cấp 4 đang xây dựng.

Việc bà Y và bà Trần Thị Thúy L có thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến phần đất này như thế nào thì ông D và bà D không biết. Như vậy, việc giao dịch dân sự giữa bà Y và bà D, ông D đã thực hiện xong, không còn liên quan gì với nhau nữa. Ông D, bà D hoàn toàn không biết bà Trần Thị Thúy L là ai và nội dung sự việc bà Trần Thị Thúy L tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ai

thì bà D, ông D không biết, đây là giao dịch dân sự giữa bà L và cá nhân bà Y và hoàn toàn không liên quan gì đến bà D, ông D. Đồng thời bà D, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Kim H) trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H quan hệ là chị dâu cô cậu đối với nguyên đơn ông Phạm Việt Q, còn bị đơn bà Trần Thị Thúy L là người làm ăn chung không có quan hệ họ hàng gì. Bà Nguyễn Thị Kim H biết thông tin giữa ông Phạm Việt Q và bà Trần Thị Thúy L thực hiện các giao dịch dân sự sau:

- Ngày 30/4/2021, ông Q có nhận chuyển nhượng của bà L một phần đất có diện tích 615m^2, thửa đất 709, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 1.030.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim H là người đặt cọc thay cho ông Q với bà L số tiền 100.000.000 đồng.

- Ngày 22/6/2021, ông Q có nhận chuyển nhượng của bà L một phần đất có diện tích 86,3m^2, thửa đất 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng là 1.390.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim H là người đặt cọc thay cho ông Q với bà L số tiền 100.000.000 đồng.

- Ngày 22/9/2021, ông Q có nhận chuyển nhượng của bà L thửa đất 780, tờ bản đồ số 05 (mỗi nền đất có diện tích 1.000m^2) tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B với giá trị chuyển nhượng mỗi nền đất là 620.000.000 đồng, ông Q đã đưa tiền cho bà Nguyễn Thị Kim H là người đặt cọc thay cho ông Q với bà L 31 nền đất số tiền 1.240.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Kim H đã đặt cọc thay cho ông Q đối với bà L số tiền 1.440.000.000 đồng và hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, sau đó bà Nguyễn Thị Kim H đã giao lại bản chính các hợp đồng đặt cọc này cho ông Quốc giữ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh B phát biểu tại phiên tòa:

Ngày 09/11/2021, nguyên đơn ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 22/6/2021 liên quan đến thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B giữa ông Q và bị đơn bà L, bà L thanh toán cho ông Q số tiền đã đặt cọc là 1.390.000.000 đồng.

Đây là tranh chấp dân sự (*tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất)*. Tòa án xác định đúng mối quan hệ pháp luật.

- Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ, nhận thấy:

Thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D vào ngày 09/9/2020 theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX834138.

Ngày 10/6/2021, bà D, ông D ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 cho bà Lê Thị Xuân Y. Ngày 15/10/2021, dựa trên hợp đồng ủy quyền giữa bà D, ông D với bà Y, bà Y ký hợp đồng ủy quyền cho Trần Thị Thúy L đối với thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm ngày 22/6/2021, bà L ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên với ông Phạm Việt Q, ông Q đã giao số tiền cọc 1.390.000.000 đồng. Bà L hẹn với ông Q khi nào bà L làm xong thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Q. Tuy nhiên, ngày 15/10/2021 (sau khi ký hợp đồng ủy quyền với bà Y), dựa trên hợp đồng ủy quyền giữa bà Y và bà L, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phan Thanh T.

Do sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Q nên ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Hiện tại, bà L đồng ý thanh toán số tiền đã nhận của ông Q là 1.390.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 được ký kết ngày 22/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.390.000.000 đồng.

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

1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 16/11/2021, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh B thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện của ông Phạm Việt Q. Quá trình xác minh thể hiện bị đơn bà Trần Thị Thúy L đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh B. Sau đó, ngày 14/9/2022 Tòa án huyện D ra quyết định chuyển vụ án số 16/2022/QĐ-CVA cho Tòa án thành phố T, tỉnh B thụ lý theo thẩm quyền. Đến ngày 29/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố T ra quyết định chuyển vụ án cho Tòa án huyện D tiếp tục giải quyết. Mặc dù hướng dẫn tại Công văn số 260/CV-TANDTC ngày 17/10/2024 của Tòa án tối cao quy định đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, đối tượng tranh chấp của vụ án là số tiền cọc và phạt cọc, không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú.

Tuy nhiên, để tránh trường hợp kéo dài vụ án do Tòa án chuyển vụ án theo thẩm quyền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự nên Tòa án nhân dân huyện D tiếp tục thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng và làm việc với bị đơn bà Trần Thị Thúy L, tuy nhiên bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 10/6/2021, giữa bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Văn D và bà Lê Thị Xuân Y có ký hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng V, tỉnh B chứng nhận số 04637, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến diện tích đất 130,9m^2 thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B. Trên cơ sở đó, ngày 15/10/2021, bà Lê Thị Xuân Y tiếp tục ủy quyền cho bà Trần Thị Thúy L theo văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số 5293, quyển số 01/2021TP-CC-SCC/HĐGD.

Ngày 22/6/2021, bà Trần Thị Thúy L và ông Phạm Việt Q có ký hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B với giá trị là 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng), cụ thể ngày 22/6/2021 thanh toán 100.000.000 đồng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Kim H) là người đặt cọc thay cho ông Phạm Việt Q; Ngày 21/7/2021 thanh toán 300.000.000 đồng; Ngày 21/10/2021 thanh toán bằng hình thức chuyển khoản số tiền còn lại 990.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền nhận cọc của bà Trần Thị Thúy L đối với ông Phạm Việt Q là 1.390.000.000 đồng, đây là tình tiết có thật và được các bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 15/10/2021 giữa bà Trần Thị Thúy L và ông Phan Thanh T, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã Định Hiệp, huyện D, tỉnh B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130,9m^2 thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 5304, quyển số 01/021 TP/CC – SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Đến ngày 10/12/2021, ông Phan Thanh T được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10212. Việc ông Phan Thanh T nhận chuyển nhượng đất ký ngày 15/10/2021 thì tài sản này không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước thẩm định và đã hoàn thành theo quy định tại Điều 26, 27, 134, 135 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, phần đất này không còn thuộc quyền sở hữu của bà

Trần Thị Thúy L nên việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thúy L và ông Phạm Việt Q là không thể thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2021 là có căn cứ pháp luật.

Mặc dù trong quá trình làm việc với bị đơn bà Trần Thị Thúy L đã thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thể hiện tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/8/2022 nhưng Tòa án không thể trích xuất bị can Trần Thị Thúy L để lập biên bản hòa giải thành giữa các bên đương sự do bị đơn đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương để điều tra về hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và bị Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử mức hình phạt tù "Chung thân" thể hiện tại Bản án hình sự sơ thẩm số 112/2024/HSST ngày 30/8/2024. Tuy nhiên xét nội dung trong vụ án này phía ông Phạm Việt Q không có yêu cầu khởi tố vụ án hình sự đối với bà Trần Thị Thúy L về hành vi mang dấu hiệu phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", bởi lẽ hành vi vi phạm pháp luật cùng một đối tượng quyền sử dụng đất mà lại định đoạt chuyển nhượng cho 02 chủ thể khác nhau cụ thể: Ngày 22/6/2021, bà Trần Thị Thúy L và ông Phạm Việt Q đã ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 15/10/2021, bà L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Thanh T đối với thửa đất nêu trên với giá trị 700.000.000 đồng nhưng ngày 21/10/2021, bà L lại tiếp tục nhận tiền cọc còn lại 990.000.000 đồng của ông Phạm Việt Q. Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án huyện D đã giải thích pháp luật cho nguyên đơn hiểu rõ nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ những phân tích nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 và ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thúy L trả lại số tiền nhận cọc 1.390.000.000 đồng.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát huyện D tại phiên tòa là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 328, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 26, 27, 134, 135 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Căn cứ vào 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Việt Q đối với bà Trần Thị Thúy L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2021 giữa ông Phạm Việt Q và bà Trần Thị Thúy L đối với diện tích đất 130,9m^2 thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thúy L về việc trả lại cho ông Phạm Việt Q số tiền nhận cọc 1.390.000.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Việt Q có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Trần Thị Thúy L chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Thúy L phải nộp số tiền 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng).

- Hoàn trả cho ông Phạm Việt Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0006924 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20/5/2025).

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 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Phan Xuân N