TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16–THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công

2. Bà Trần Ngọc Phương.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Thái Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 834/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2025/QĐST ngày 14/7/2025; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Chí C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Hữu N, sinh năm 1996; địa chỉ: Số B, Tổ B, Khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo giấy ủy quyền ngày 17/3/2025. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Phương N1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.2. Trần Văn C1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1983; địa chỉ: Số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3.4. Ông Trần Việt D, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị Thúy Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số F, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Chí C trình bày:

Vào ngày 09/01/2021 ông có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 126m^2 (chiều dài 21m; chiều rộng 6m), trong đó có 72m^2 (ODT) và 54m^2 (CLN) thuộc thửa số 93; tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L với giá chuyển nhượng là 1.320.000.000 đồng.

Sau đó, vào cùng ngày ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông đặt cọc 500.000.000 đồng và hai bên có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bằng giấy tay, chưa đến Văn phòng công chứng, hẹn sau khi hoàn tất thủ tục đo đạc, tách thửa hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông L.

Một thời gian sau ông Nguyễn Văn L có yêu cầu ông ứng thêm tiền để lo thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vào các ngày với số tiền cụ thể như sau: Ngày 08/02/2021 ông L ứng 30.000.000 đồng; ngày 09/12/2021 ông L ứng 5.000.000 đồng; ngày 15/01/2022 ông L ứng 5.000.000 đồng; ngày 27/01/2022 ông L ứng 5.000.000 đồng; ngày 30/6/2022 ông L ứng 35.000.000 đồng. Tính đến nay ông Nguyễn Văn L đã nhận của ông số tiền 577.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L không thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông, nhiều lần ông yêu cầu ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nhưng ông L không thực hiện.

Theo thỏa thuận thì ông L hỗ trợ ông C làm thủ tục tách cho con của ông L thành 02 sổ nhỏ, sau đó 02 con của ông L ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, sau đó do vướng thủ tục nên không tách làm 02 thửa sang tên cho con của ông L dẫn đến việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C như đã thỏa thuận.

Vào ngày 12/01/2021 ông và ông C1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ông đồng ý chuyển nhượng cho ông C1 diện tích đất 126m^2 (nhưng thực tế sau khi tách ra làm 02 thửa thì chỉ còn 65m^2), đất thuộc thửa 93; tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L với giá chuyển nhượng là 1.970.000.000 đồng. Cùng ngày ông C1 đặt

cọc trước cho ông số tiền 600.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông C1 thì ông C1 biết đất này chưa sang tên cho ông. Do giữa ông C1 và ông Trần Việt D có quan hệ làm ăn mua bán đất trước đó nên ông C1 và ông D thỏa thuận ông D sẽ là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục tách làm 02 thửa. Còn số tiền 600.000.000 đồng mà ông C1 đặt cọc cho ông thì ông không biết tiền của ai mà ông nhận số tiền này từ ông C1.

Đối với giá trị căn nhà thì ông không có liên quan gì vì ông chỉ nhận chuyển nhượng đất, không nhận chuyển nhượng nhà. Mặt khác, do nhà ông L xây dựng trên đất nông nghiệp (xây dựng trái phép) nên khi làm thủ tục đo đạc Cơ quan nhà nước buộc phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất thì họ mới tiến hành đo đạc. Do đó, ông L nhờ ông kêu người tháo dỡ với giá 10.000.000 đồng thì ông mới kêu người đến tháo dỡ. Ngay ngày hôm sau tháo dỡ xong ông L còn đứng chỉ đạo cho người sắp xếp để đồ mới được tháo dỡ theo yêu cầu của ông L. Ông xác định việc ông L đồng ý cho người tháo dỡ tài sản trên đất là tự nguyện của ông L, không phải do ông tự ý kêu người đến tháo dỡ. Số tiền 10.000.000 đồng là do ông tự ứng trả cho người dỡ nhà, ông L nói bằng miệng số tiền này sẽ được ông L trừ lại cho ông vào tiền đất khi các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng. Số tiền 10.000.000 này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông K thì ông không có ý kiến gì và ông cũng không biết ông Nguyễn Văn V là ai để cung cấp năm sinh, địa chỉ của ông V cho Tòa án.

Việc ông L đã nhận tiền, nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông là vi phạm thỏa thuận, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Theo đơn khởi kiện ông C yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 09/01/2021 đối với quyền sử dụng đất diện tích 126m^2 (chiều dài 21m; chiều rộng 6m), trong đó có 72m^2 (ODT) và 54m^2 (CLN) thuộc thửa số 93; tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo); Hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 (bản photo).

Theo lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hữu N trình bày:

Ông L là người có quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 191 (B), diện tích đất: 425m^2 địa chỉ: phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 848785, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 07268/BC do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông L ngày 16/05/2013.

Ngày 09/01/2021, ông L và ông Lê Chí C có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông C đặt cọc cho L số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng gồm một căn nhà cấp 04 có diện tích 45m^2 và phần đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 191 (B), diện tích đất: 126m^2, địa chỉ: phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá trị chuyển nhượng là 1.320.000.000 đồng (một tỉ ba trăm hai mươi triệu đồng). Theo đó hợp đồng có nội dung như sau:

- Bên bán (bên A) hỗ trợ thủ tục cung cấp giấy tờ, ký hồ sơ cho bên mua (bên B) làm hồ sơ tách thửa.

- Thuế bên mua (Bên B) chuyển thổ cư, phí làm hồ sơ bên mua trả.
- Bên bán (Bên A) hỗ trợ cho bên B tách thửa, ký chuyển nhượng, thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.
- Bên B (bên mua) có nghĩa vụ đi đăng ký QSDĐ tại các cơ quan có thẩm quyền.
- Trường hợp bên B (Bên mua) không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A (bên bán).

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã giao cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử đất nêu trên để ông C thực hiện tách thửa, bàn giao nhà cấp 4 diện tích 45m^2 và hỗ trợ ký giấy tờ cho ông C. Ông C có đặt cọc cho ông L số tiền 577.000.000 đồng. Ngày 31/01/2021, ông C đã gọi thợ đến tháo dỡ căn nhà của ông L (có hình ảnh kèm theo) để xây dựng, giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Hết thời hạn 02 tháng, nhiều lần ông L liên hệ ông C để yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông C hứa hẹn nhiều lần và không thực hiện.

Ông L được biết ngày 10/01/2022, ông C và ông Trần Văn C1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối phần đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 191 (B), diện tích đất: 126m^2, địa chỉ: phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương và nhận tiền đặt cọc của ông C1, mà trên thực tế ông C chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông L và ông C cũng chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Như vậy, việc ông C không thực hiện đúng thỏa thuận, vi phạm điều khoản chung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 và ông C chưa có quyền đối với quyền sử dụng đất nêu trên mà ký Hợp đồng đặt cọc, nhận tiền của ông Trần Văn C1 là vi phạm pháp luật.

Do đó, ông L có đơn phản tố theo hướng đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với số tiền đặt cọc là 577.000.000 đồng do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 nên ông L không có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn. Đồng thời, ông L yêu cầu ông K trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và yêu cầu nguyên đơn phải trả cho ông L giá trị căn nhà bị tháo dỡ là 300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông K thì bị đơn không có ý kiến và bị đơn cũng không biết ông Nguyễn Văn V là ai để cung cấp năm sinh, địa chỉ của ông V cho Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp là 04 hình ảnh thể hiện đang tháo dỡ công trình trên đất.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình K trình bày:

Vào ngày 11/12/2021 ông và ông Trần Việt D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất 120m^2 (nhưng thực tế sau khi tách ra làm 02 thửa thì chỉ còn 60m^2), đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Cùng ngày ông đặt cọc trước cho ông D số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 28/12/2021 ông giao cho ông D thêm 100.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông D thì ông biết đất chưa sang tên

cho ông D. Tuy nhiên, ông D có đưa cho ông tờ đơn xin tách thửa trong đó có nội dung "Tôi tên Nguyễn Văn L, sinh năm 1973. Ngụ tại: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hiện tại đang sử dụng thửa đất số: 93, tờ bản đồ số 191 (B), diện tích: 425m^2, loại đất: ODT+CLN, đất thuộc khu phố B B, phường B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07268/BC do UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013, đăng ký biến động ngày 01/6/2017.

Tôi xin trình bày như sau: Nay do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn ốm đau bệnh tật nên tôi có nguyện vọng xin tách thửa để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất để lấy tiền chữa bệnh. Cụ thể cho hai người có tên sau:

1/ ông Nguyễn Văn V, với diện tích khoảng 66m^2 đất CLN. Cam kết chuyển 50m^2 ODT.

2/ ông Trần Việt D, với diện tích khoảng 65m^2 đất CLN. Cam kết chuyển 50m^2 ODT.

Nay tôi làm đơn này kính xin Ủy ban nhân dân phường B, ủy ban nhân dân thành phố T xem xét cho tôi được tách thửa phần đất nêu…"

Do đất này ông L đang xin làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D, ông V nên ông tin tưởng sẽ làm được thủ tục tách thửa nên ông mới ký hợp đồng đặt cọc cho ông D. Tuy nhiên, đến nay đất này vẫn chưa làm tục tách thửa được nên cũng chưa sang tên được cho ông D, ông V và ông.

Hiện nay ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Trường hợp các bên thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án thì ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận cho ông L.

Nay, ông có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Trần Việt D bị vô hiệu; buộc ông Trần Việt D phải trả lại cho ông Nguyễn Đình K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau khi ông D trả lại tiền đặt cọc thì ông K đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không có ý kiến và ông không biết ông Nguyễn Văn V là ai.

Tài liệu, chứng cứ ông K cung cấp là hợp đồng đặt cọc ngày 11/12/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn xin tách thửa ngày 22/10/2020.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 trình bày:

Vào ngày 12/01/2021 ông và ông Lê Chí C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ông C đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất 126m^2 (nhưng thực tế sau khi tách ra làm 02 thửa thì chỉ còn 65m^2), đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L với giá chuyển nhượng là 1.970.000.000 đồng. Cùng ngày ông đặt

cọc trước cho ông C số tiền 600.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông C thì ông biết đất chưa sang tên cho ông C. Do giữa ông và ông Trần Việt D có quan hệ làm ăn mua bán đất đai trước đó nên ông và ông D thỏa thuận ông D sẽ là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục tách làm 02 thửa. Ông xác định số tiền 600.000.000 đồng mà ông đặt cọc cho ông C là tiền chung của ông và ông D, trong đó tiền của ông D 150.000.000 đồng; còn lại là tiền của ông.

Tuy nhiên, đến nay đất này ông D vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa nên các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Sau khi ông D cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C, ông D thực hiện giao dịch gì với ông Nguyễn Đình K thì ông không biết.

Ông đã được Thẩm phán giải thích về quyền yêu cầu độc lập đòi lại tiền đặt cọc và giải quyết giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C. Nhưng ông có ý kiến sẽ tự thỏa thuận với ông C, ông không có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này các ông không tự thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy Q trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Đình K, bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông K. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Phương N1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông L. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Chí C, bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông C. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất được với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về các nội dung sau: Tuyên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C bị vô hiệu. Ông Nguyễn Văn L đồng ý trả cho ông Lê Chí C số tiền đã nhận 577.000.000 đồng. Đồng thời bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 (8 cột) diện tích 45m^2 số tiền là 300.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng ông Trần Việt D không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy: Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau các vấn đề sau: Tuyên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C bị vô hiệu. Ông Nguyễn Văn L đồng ý trả cho ông Lê Chí C số tiền đã nhận 577.000.000 đồng là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 (8 cột) diện tích 45m^2 số tiền là 300.000.000 đồng là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông K. Xét thấy, ngày 11/12/2021 ông Trần Việt D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình K là vi phạm Luật đất đai nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, cần phải tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Trần Việt D bị vô hiệu; buộc ông D phải trả cho ông K số tiền 300.000.000 đồng và ông K phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Lê Chí C khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C bị vô hiệu và buộc ông Lê Chí C bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 do ông C tự đập phá. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình K có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Trần Việt D; buộc ông Trần Việt D phải trả lại cho ông Nguyễn Đình K số tiền đặt cọc đã nhận. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Phương N1; ông Trần Văn C1; bà Trần Thị Thúy Q; bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Trần Việt D đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự

theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Ông D đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên ông D phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại đơn xin tách thửa ngày 22/10/2020 có nội dung thể hiện do hoàn cảnh gia đình khó khăn ốm đau bệnh tật nên ông L có nguyện vọng xin tách thửa đất số 93, tờ bản đồ số 191 (B2-3) làm 02 thửa để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V khoảng 66m^2 đất CLN và 50m^2 đất ODT; chuyển nhượng cho ông Trần Việt D khoảng 66m^2 đất CLN và 50m^2 đất ODT. Quá trình tố tụng nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định không biết ông V là ai nên không biết năm sinh, địa chỉ hiện nay đang sinh sống của ông Nguyễn Văn V để cung cấp cho Tòa án. Do đó, Tòa án không đưa ông V vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng hoặc là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp, giữa ông V và các đương sự có phát sinh tranh chấp thì sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Quá trình tố tụng nguyên đơn và bị đơn xác định ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa nguyên đơn và bị đơn còn thực hiện giao dịch vay tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Ông Trần Văn C1, ông Lê Chí C xác định vào ngày 12/01/2021 ông C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 với giá chuyển nhượng 1.970.000.000 đồng và ông C đã nhận của ông C1 600.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, quá trình tố tụng Tòa án đã giải thích quyền yêu cầu độc lập của ông C1 đối với ông C và quyền phản tố của ông C đối với ông C1, nhưng ông C1, ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết và có ý kiến các ông sẽ tự thỏa thuận với nhau, nếu hai bên không tự thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp thì các ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết giao dịch đặt cọc giữa ông C1 và ông C.

[6] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác định: Vào ngày 09/01/2021 ông Lê Chí C và ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông C diện tích 126m^2 đất nông nghiệp (chiều dài 21m; chiều rộng 6m), trong đó có 72m^2 (ODT) và 54m^2 (CLN) thuộc thửa số 93; tờ bản đồ số 191 (B), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 1.320.000.000 đồng; ông L đã nhận của ông C 500.000.000 đồng tiền cọc và sau đó ông L có nhận thêm của ông C số tiền 77.000.000 đồng; các bên thỏa thuận bên A (là ông L) hỗ trợ thủ tục cho bên B (là ông C) làm hồ sơ tách thửa; thuế chuyển thổ cư do ông L trả; phí làm hồ sơ do ông C trả; ông L hỗ trợ ông C làm thủ tục tách cho con của ông L thành 02 sổ nhỏ, sau đó 02 con của ông L ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, sau đó do vướng thủ tục nên không tách làm 02 thửa sang tên cho con của ông L dẫn đến việc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C như đã thỏa thuận. Vào ngày 12/01/2021 ông C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Văn C1 với giá chuyển nhượng 1.970.000.000 đồng và ông C đã nhận của ông C1 600.000.000 đồng tiền cọc (ông C1 thừa nhận trong 600.000.000 đồng thì có 450.000.000 đồng là của ông C1; 150.000.000 đồng là của ông Trần Việt D), đồng thời ông C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L cho ông C1, sau đó ông C1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đi làm thủ tục tách làm 02 thửa; thời

điểm ký hợp đồng đặt cọc ông C1 biết đất chưa sang tên cho ông C. Ngày 11/12/2021 ông Trần Việt D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 60m^2 đất (tuy nhiên hợp đồng ghi 120m^2) cho ông Nguyễn Đình K với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng và ông K đã giao cho ông D 200.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 28/12/2021 ông D lấy thêm 100.000.000 đồng tiền cọc. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông D thì ông K biết đất chưa sang tên cho ông D; hiện nay ông K đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Xét, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký kết ngày 09/01/2021, giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C. Theo đơn phản tố ông L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021 bị vô hiệu, ông C mất tiền cọc. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các được sự, cụ thể: Tuyên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C bị vô hiệu. Ông L đồng ý trả cho ông C số tiền đã nhận 577.000.000 đồng là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về yêu cầu ông Lê Chí C bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 (8 cột) diện tích 45m^2 số tiền là 300.000.000 đồng. Xét thấy, tại phiên tòa bị đơn tự nguyện rút không yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[9] Về việc buộc ông Nguyễn Đình K trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, quá trình tố tụng ông K thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông D đã giao cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L để ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và hiện nay ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Do các hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự bị vô hiệu, hoàn trả nhau những gì đã nhận. Ông K đang giữ giấy chứng nhận của ông L thì phải có trách nhiệm trả cho ông L là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình K:

[10.1] Về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Trần Việt D bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất "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". Như vậy, ngày 11/12/2021 ông Trần Việt D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình K là vi phạm Luật đất đai nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K.

[10.2] Về việc yêu cầu ông Trần Việt D phải trả lại cho ông Nguyễn Đình K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, L1 làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên. Tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định "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 nhau những gì đã nhận". Như vậy, ông D đã nhận tiền của ông K thì ông D

phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông K nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông K.

[11] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[12] Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 4,064.881 đồng, nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu ½ tương đương số tiền 2.032.440 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn phải nộp 2.032.440 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 156, Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 246; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Lê Chí C và ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

1.1. Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Chí C bị vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Chí C số tiền cọc đã nhận là 577.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L về việc buộc ông Lê Chí C bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 (8 cột) diện tích 45m^2 là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Đình K.

Buộc ông Nguyễn Đình K phải trả cho ông Nguyễn Văn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 848785, số vào sổ cấp GCN: CH 07268/BC do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Văn L.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình K đối với ông Trần Việt D, cụ thể:

4.1. Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 11/12/2021 giữa ông Trần Việt D và ông Nguyễn Đình K bị vô hiệu.

4.2. Buộc ông Trần Việt D phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.064.881 đồng, nguyên đơn ông Lê Chí C, bị đơn ông Nguyễn Văn L mỗi người phải chịu ½ tương đương số tiền 2.032.440 đồng. Ông Lê Chí C đã nộp xong. Ông Nguyễn Văn L phải nộp 2.032.440 đồng để hoàn trả cho ông Lê Chí C.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Chí C phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009716 ngày 17/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho ông Lê Chí C 150.000 đồng còn lại.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 150.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000869 ngày 03/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L 18.600.000 đồng còn lại.

- Ông Trần Việt D phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đình K phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000973 ngày 19/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền 7.500.000 đồng còn lại.

7. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

8. 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 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 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 Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết