

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: 17/2019/DS-ST

Ngày 06/8/2019

Về việc "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng đặt cọc".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Tòa
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Ni
Ông Nguyễn Thành Hạnh
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Tạ Văn Phú - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1970 (Có mặt).
Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.
 - Bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1973 (Có đơn xin vắng mặt).
Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước
 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/Bà Cao Thị X, sinh năm 1964.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Ngọc V, sinh năm 1960 (có mặt).
Trú tại: Khu phố 2, P Tân Đ, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.
- Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ.
- 2/Ông Trịnh Văn L1, sinh năm 1969 (Có đơn xin vắng mặt).

Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

3/Ông Trịnh Thanh H1, sinh năm 1989(Có đơn xin vắng mặt).

Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

4/Ông Trịnh Lê Tuấn A, sinh năm 1996(Có đơn xin vắng mặt).

Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

5/Ông Trịnh Lê Anh T, sinh năm 1996(Có đơn xin vắng mặt).

Trú tại: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Lê Thị P trình bày:

Ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà Lê Thị P có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H một mảnh đất có diện tích 185m² và 01 căn nhà xây dựng trên đất, thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất: khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Ông Nguyễn Sỹ H đã đặt cọc cho bà Lê Thị P số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), còn lại 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) hẹn đến ngày 20 tháng 10 năm 2017 các bên đến Phòng Công chứng thực hiện hợp đồng, sau khi ông Nguyễn Sỹ H thanh toán đủ số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó gồm 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) còn lại như hợp đồng đã xác định, 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền lãi xuất phát từ hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền ông H đã vay của bà P trước đây thì bà P sẽ sang tên chủ quyền sử dụng đất cho ông H. Ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà P đã giao nhà và đất cho ông H quản lý sử dụng. Ngày 20 tháng 10 năm 2017, bà P gọi điện cho ông H đến Phòng Công chứng để thực hiện việc giao tiền và sang tên nhưng ông H hẹn đến ngày 24 tháng 10 năm 2017. Ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà P và ông H đến Văn phòng Công chứng Đồng Ph (Địa chỉ: Khu phố Tân An, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước) để ký kết hợp đồng, khi đến đây, ông H không đồng ý giao tiền cho bà P như đã thỏa thuận mà yêu cầu bà P sang tên từ bà P trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông H thì ông H mới trả đủ tiền. Hai bên tranh cãi nên hợp đồng không thực hiện được.

Sau khi giao nhà đất cho ông Nguyễn Sỹ H quản lý, sử dụng thì ông Nguyễn Sỹ H chuyển nhượng nhà đất này cho bà Cao Thị X. Hiện nay, bà Cao Thị X không còn quản lý sử dụng nhà và đất này và bà thực tế đã giao lại cho bà P quản lý, sử dụng.

Bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐDC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H và

bà Cao Thị X là vô hiệu. Bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ngược lại ông H phải có nghĩa vụ giao trả lại nhà và đất cho bà P.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đối với số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền lãi xuất phát từ hợp đồng và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền ông H đã vay của bà P thì bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 21 tháng 11 năm 2017, bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2017, bị đơn Nguyễn Sỹ H trình bày:

Ông Nguyễn Sỹ H và bà Lê Thị P có tiến hành sang nhượng nhà và đất tại thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước, trong đó có 01 căn nhà cấp IV được xây dựng trên phần diện tích đất 185m² (Có 175m² đất thổ cư và 9,4m² đất nông nghiệp). Giá toàn bộ hợp đồng là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Ngày 18 tháng 4 năm 2017, ông H giao tiền đặt cọc cho bà P là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đồng thời bà P giao nhà và đất cho ông H quản lý, sử dụng. Nội dung của hợp đồng là khi nào bà P giao quyền sử dụng đất và nhà được cơ quan cấp có thẩm quyền chứng thực thì ông H sẽ trả cho bà P số tiền 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) còn lại. Việc thỏa thuận này được lập bằng hợp đồng đặt cọc mua bán đất có sự chứng kiến của trưởng khu phố Tân L. Ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà Lê Thị P không thực hiện việc chuyển nhượng đất và nhà nói trên như hai bên đã cam kết.

Ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận, ông Nguyễn Sỹ H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P số tiền còn thiếu lại, đồng thời bà P phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ thủ tục sang nhượng đất như đã cam kết ban đầu.

Đối với hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X thì ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu là để ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X tự thương lượng, giải quyết.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31 tháng 10 năm 2017, bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2017; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị X; đại diện theo ủy quyền của bà X cùng thống nhất trình bày:

Ngày 17 tháng 4 năm 2017, bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Nguyễn Sỹ H chuyển nhượng cho bà Cao Thị X diện tích đất 194,3m² cùng tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4. Đất tọa lạc tại Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Để cho hợp đồng được thực hiện, cùng ngày thì giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H có xác

lập một hợp đồng đặt cọc, cụ thể là bà Cao Thị X giao cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 20 tháng 10 năm 2017 thì các bên đến Phòng Công chứng để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn trả tiếp số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) còn lại. Ông Nguyễn Sỹ H đã giao đất và nhà cho bà Cao Thị X sử dụng. Đến ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà Cao Thị X yêu cầu ông Nguyễn Sỹ H đến Văn phòng Công chứng Đồng Ph để xác lập và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Sỹ H có đến Văn phòng Công chứng nhưng không chịu thực hiện việc ký kết hợp đồng mà ngược lại còn gây khó dễ. Việc làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông Nguyễn Sỹ H. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Sỹ H không thực hiện đúng cam kết sẽ bị phạt cọc gấp đôi, ngược lại phía bà Cao Thị X không thực hiện đúng thì sẽ mất tiền cọc.

Bà Cao Thị X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Quá trình làm việc bà X rút lại yêu cầu phạt đặt cọc 150.000.000 đồng; quá trình quản lý, sử dụng bà X có thay mới một số tôn nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này chỉ yêu cầu ông H trả lại 150.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị X cũng chỉ yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- Tại bản tự khai ngày 08 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Văn L1 trình bày:

Vào tháng 4 năm 2017, vợ ông là bà Lê Thị P có sang nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H 01 căn nhà nhưng ông L1 hoàn toàn không biết. Tháng 10 năm 2017, ông L1 cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên bảo bà P sang nhượng nhà và đất vừa mua đấu giá tại Chi cục Thi hành án huyện Đồng Ph (Đất và nhà tọa lạc tại thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước) thì bà P bảo là đã sang nhượng đất và nhà này cho ông H nhưng ông H không trả tiền. Ông L1 và bà P đã sang nhượng căn nhà ở Đồng Xoài để lấy tiền trả Ngân hàng. Hiện nay, ông L1 không có nhu cầu sang nhượng đối với phần nhà đất này nữa nên yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại nhà và đất cho ông L1 vì đây là tài sản chung của vợ chồng, ông L1 không đồng ý chuyển nhượng.

- Tại bản tự khai ngày 13 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan: Ông Trịnh Thanh H1 trình bày:

Phần diện tích đất và nhà đang có sự tranh chấp là tài sản chung của gia đình ông H. Ông H có yêu cầu giống yêu cầu bố mẹ mình là bà Lê Thị P và ông Trịnh Văn L1.

- Tại bản tự khai ngày 13 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Lê Anh T trình bày:

Phần diện tích đất và nhà đang có sự tranh chấp là tài sản chung của gia đình ông Trịnh Lê Anh T. Ông Trịnh Lê Anh T có yêu cầu giống yêu cầu bố mẹ mình là bà Lê Thị P và ông Trịnh Văn L1.

- Tại bản tự khai ngày 13 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan A trình bày:

Phần diện tích đất và nhà đang có sự tranh chấp là tài sản chung của gia đình ông A. Ông A có yêu cầu giống yêu cầu bố mẹ mình là bà Lê Thị P và ông Trịnh Văn L1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn. Phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 123, 212, 218, 385 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố :

1.Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị P hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà P phải trả lại cho ông Nguyễn Sỹ H 100.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sỹ H

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị X về việc hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông H có nghĩa vụ phải trả lại cho bà X số tiền 150.000.000đồng.

Do các bên khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng điều biết quyền sử dụng đất chưa thuộc quyền bên chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện hợp đồng nên lỗi thuộc về cả hai bên, không đặt ra vấn đề bồi thường trong trường hợp này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, qua phần thẩm tra, hỏi và tranh luận và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn là bà Lê Thị P yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐDC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông

Nguyễn Sỹ H vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X vô hiệu; bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ngược lại ông H phải có nghĩa vụ giao trả lại nhà và đất cho bà P.

Bị đơn ông Nguyễn Sỹ H phản tố yêu cầu bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận, ông Nguyễn Sỹ H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P số tiền còn thiếu lại, đồng thời bà P phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ thủ tục sang nhượng đất như đã cam kết ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại KP Tân L, TT Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Sỹ H đã bỏ đi khỏi nơi cư trú: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước và chuyển đến sinh sống tại Xóm Đồng Tiến, xã Đông Hiếu, thị xã Thái H, tỉnh Nghệ An, Tòa án đã ủy thác cho Tòa án nhân dân thị xã Thái H thực hiện ủy thác thu thập chứng cứ và ông H có đơn xin vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông H là đúng quy định pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ Hội đồng xét xử xác định:

[1] Vào tháng 3 năm 2017, giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập một hợp đồng giao dịch, cụ thể: Bà Lê Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H diện tích đất 185m² (thực tế theo giấy CNQSDĐ là 193,4m²) tọa lạc tại tổ 07, khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy CNQSDĐ số (CS) 06046/Tân Ph do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/10/2019 đứng tên bà Lê Thị P (trong đó có 175m² đất ở đô thị và 19,5m² đất trồng cây lâu năm) cùng tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 96,8m² được xây dựng năm 2007; 01 căn nhà xây diện tích 29,8m² xây năm 2015; 01 căn nhà vệ sinh diện tích 2,678m² ; 01 bể nước thể tích 4,6m³ và công trình phụ là tường rào, sân nền, giếng nước; giá chuyển nhượng là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng); hình thức chuyển nhượng: Hai bên có lập thành văn bản và ký tên nhưng không có công

chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Cùng trong tháng 3, ông H đã giao cho bà P 02 lần với tổng số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), cụ thể lần đầu giao 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), lần thứ hai giao 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng), hai bên không xác định được ngày giao tiền.

Để hợp thức hóa việc giao tiền và chuyển nhượng nhà, đất nói trên, ngày 18 tháng 4 năm 2017, hai bên viết lại hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC và xé bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã xác lập vào tháng 3/2017. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào tháng 3 năm 2017 giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H, các bên đương sự không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc có xác lập hợp đồng và không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[2] Xét yêu cầu của bà Lê Thị P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H vô hiệu, bà Lê Thị P hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã nhận, ông Nguyễn Sỹ H giao trả lại nhà và đất cho bà P.

Xét về nội dung hợp đồng: Ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC. Nội dung của hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 xác định: Bên A (Ông Nguyễn Sỹ H) đặt cọc cho bên B (Bà Lê Thị P) số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 06 tháng, kể từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 20 tháng 10 năm 2017, mục đích là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 194,3 m² tọa lạc tại tổ 07, khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước cùng tài sản gắn liền với đất nói trên. Như vậy giữa các bên đã thực hiện hợp đồng đặt cọc nhằm che giấu 01 hợp đồng khác đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 3/2017. Tuy nhiên, hợp đồng được che giấu không rõ ràng, không cụ thể và các bên đã xé bỏ, do đó nội dung hợp đồng chuyển nhượng đã bị vô hiệu và hợp đồng đặt cọc cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017, được xác lập nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các hợp đồng đều không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định do đó hình thức hợp đồng không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị P yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông

Nguyễn Sỹ H vô hiệu, bà Lê Thị P hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã nhận, ông Nguyễn Sỹ H giao trả lại nhà và đất cho bà P là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Xét đơn yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu bà Lê Thị P phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H diện tích đất 194,3m² tọa lạc tại tổ 07, khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước cùng tài sản gắn liền với đất nói trên là không có căn cứ. Bởi vì, diện tích 194,2 m² là tài sản chung của hộ bà Lê Thị P, khi bà P chuyển nhượng đất cho ông H thì các thành viên trong hộ gia đình chưa biết, chưa thống nhất, quá trình làm việc các thành viên trong hộ gia đình bà P gồm ông Trịnh Văn L1 (chồng bà P), Trịnh Thanh H1, A và Trịnh Lê Anh T là con ruột của bà P đều không thống nhất việc bà P chuyển nhượng đất cho ông H. Xét về phía ông H thì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên ông H biết là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng ông H vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng với bà P đây là lỗi của ông H. Do đó ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 vô hiệu.

Xét về lỗi: Xét hợp đồng đặt cọc mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 quy định bên A (ông H) đặt cọc cho bên B (bà P) số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ông H đã giao đủ cho bà P số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ông H biết rõ là diện tích đất và nhà nêu trên bà P chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P nhưng vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như vậy đã vi phạm Điều 166, 168 Luật đất đai 2013 là do lỗi của ông H.

Đối với bà P, bà biết diện tích đất và nhà là tài sản chung của gia đình bà Lê Thị P nhưng khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ có một mình bà P giao kết hợp đồng với ông H, chồng và các con bà P không ký kết, không tham gia vào giao kết hợp đồng, chưa có sự đồng ý của đồng sở hữu là vi phạm Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 đây là lỗi của bà P. Như vậy lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H là lỗi hỗn hợp giữa bà P và ông H. Vì vậy, đây là hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu và 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, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường. Xét thấy việc làm cho hợp đồng trở nên vô hiệu là do lỗi của bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H, vì vậy không đặt ra vấn đề

bồi thường. Do đó ông H yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của bà Cao Thị X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Xét ngày 17 tháng 4 năm 2017, bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập Giấy cọc tiền mua nhà với nội dung: Bà Cao Thị X có mua của ông Nguyễn Sỹ H căn nhà ở khu phố Tân An, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước, bà X có đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), trong thời gian đặt cọc, bên A (ông H) có trục trặc gì không chuyển nhượng được thì phải đền số tiền cọc gấp đôi, bên B (bà X) có vấn đề gì thì sẽ mất tiền cọc, sau khi bên A giao sổ, bên B sẽ giao số tiền còn lại là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và hẹn đến ngày 20 tháng 10 năm 2017 sang sổ. Ngay sau khi các bên ký vào Giấy cọc tiền mua nhà, bà Cao Thị X đã giao cho ông H số tiền đặt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ngược lại ông H giao đất và nhà cho bà X quản lý, sử dụng. Việc đặt cọc là để cho các bên đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 194,3 m² cùng tài sản gắn liền với đất (nhà và công trình phụ) tọa lạc tại tổ 07, khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước như phân tích [1]. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thì các bên (Bà X, ông H) đều biết phần diện tích đất nói trên chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ông H nên chưa thuộc quyền sở hữu của ông H và bà P cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Mặt khác, phần diện tích đất chuyển nhượng cùng tài sản gắn liền với đất là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu chung của gia đình bà Lê Thị P, việc ông H tự mình đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà X khi diện tích đất này chưa phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông H là trái với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Hơn nữa ông H với bà X lập giấy cọc tiền mua nhà ngày 17/4/2017 nhưng sau đó ngày 18/4/2017 ông H mới làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất và nhà của bà P (thời điểm ngày 17/4/2017 bà P chưa làm giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông H nên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà P) là trái luật. Do vậy, Giấy cọc tiền mua nhà ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu và 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, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường.

Xét về lỗi là lỗi cả bà X và ông H. Tuy nhiên quá trình làm việc bà X đã rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông H phạt cọc 150.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu của bà X đối với số tiền phạt đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này. Do đó không cần thiết phải xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 4 năm 2017 giữa ông H với bà X.

Như vậy bà Cao Thị X phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H phần diện tích đất cùng tài sản gắn liền với đất (Nhà và công trình phụ) nói trên, ngược lại ông H phải hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà Cao Thị X yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác lập giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét sau khi ông H với bà X lập hợp đồng đặt cọc (nội dung là chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cùng tài sản gắn liền trên đất thì ông H đã giao tài sản cho bà X quản lý, sử dụng, ông H đã bỏ đi không còn quản lý tài sản là đất và nhà nữa; bà X cũng đã bỏ đi khỏi địa phương và đã tạm giao đất và nhà lại cho bà P quản lý tạm thời nên cần tuyên bà X trả lại diện tích đất và nhà cho bà P là hoàn toàn phù hợp với thực tế cũng như nguyện vọng của bà X.

Ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu không xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H và bà Cao Thị X vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 mà để các bên tự thương lượng là không có căn cứ, không giải quyết triệt để các tranh chấp trong vụ án nên không được chấp nhận.

[6]Các ông Trịnh Văn L1, Trịnh Thanh H1, A và Trịnh Lê Anh T có yêu cầu giống yêu cầu của bà Lê Thị P nên được chấp nhận như đã nhận định tại phần [2] yêu cầu của bà Lê Thị P.

[7]Đối với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Nguyễn Sỹ H đã vay của bà Lê Thị P, số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền thuê nhà giữa ông H với bà P thỏa thuận trong hợp đồng; số tiền 10.000.000 đồng bà Cao Thị X bỏ ra chi phí sửa chữa nhà, các đương sự rút yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, do đó cần đình chỉ đối với các yêu cầu này.

[8]Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) bà P và bà X tự nguyện chịu nên cần ghi nhận.

[9]Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải nộp theo quy định của pháp luật.

[10]Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước và hướng giải quyết vụ án là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; các điều 147, 165, 166, 200, 201, 217 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 212, 218, 328 và 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Đình chỉ việc bà Cao Thị X yêu cầu phạt đặt cọc đối với ông Nguyễn Sỹ H số tiền 150.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng chi phí bỏ ra để sửa chữa nhà.

Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị P đối với số tiền 5.000.000 đồng ông Nguyễn Sỹ H đã vay và số tiền thuê nhà 10.000.000 đồng.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H vô hiệu;

Buộc bà Cao Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị P diện tích đất 194,3m² (trong đó có 175m² đất ở đô thị và 19,3m² đất trồng cây lâu năm), vị trí đất được xác định tại thửa số 5, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 180179, vào sổ cấp Giấy số (CS) 06046/Tân Ph do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 19 tháng 10 năm 2017 đứng tên hộ Lê Thị P) cùng với tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 96,8m² được xây dựng năm 2007, 01 căn nhà xây diện tích 29,8m² xây dựng năm 2015; 01 căn nhà vệ sinh diện tích 2,678m²; 01 bể nước thể tích 4,6m³ và công trình phụ là tường rào, sân nền, giếng nước khoan, mái vòm, 01 điện kế.

Buộc bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Cao Thị X.

Tuyên bố Giấy cọc tiền mua nhà ngày 17 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sỹ H về việc buộc bà Lê Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 194,3m², vị trí đất được xác định tại thửa số 5, tờ bản đồ số 52 nói trên địa chỉ: Khu phố Tân L, thị trấn Tân Ph, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 180179, vào sổ cấp Giấy số (CS) 06046/Tân Ph do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 19 tháng 10 năm 2017 đứng tên hộ Lê Thị P cùng với tài sản gắn liền quyền sử dụng đất.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) bà P, bà X tự nguyện chịu, các đương sự đã thực hiện xong.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị P phải nộp 5.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà Lê Thị P đã nộp, còn lại trả cho bà P 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0024304, quyển số 000487 ngày 04 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Sỹ H phải nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng), được khấu trừ số tiền 6.125.000đ (Sáu triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Sỹ H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024464, quyển số 000490 ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước, số còn lại phải nộp là 1.375.000 đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Bà Cao Thị X không phải nộp án phí, hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024352, quyển số 000488 ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Ph;
- Chi cục THADS huyện Đồng Ph;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Huỳnh Tòa