TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 81/2024/DS-ST
Ngày: 27-6-2024
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 THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLST-DS ngày 09/01/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐXXST-DS ngày 13/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Tổ X1, khu phố X3, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: Khu phố X3, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 29/01/2024. Vắng mặt có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đinh Việt H, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Tổ X4, khu phố X3, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hà Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Khu ML, xã TL, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ; chỗ ở hiện

nay: Số 270B/11/22/5 LTK, Phường X6, quân Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Lưu Đức D, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: Khu phố X3, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 06/3/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 22/9/2022, giữa ông H và ông Q có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, diện tích 100 m^2 tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018. Giá chuyển nhượng: 1.383.000.000 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu đồng). Phương thức và thời gian thanh toán như sau:

- Đợt 01: Ngày 22/9/2022, ông Q đặt cọc cho ông H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

- Đợt 02: Ngày 02/11/2022, ông Q phải thanh toán số tiền còn lại 1.283.000.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi ba triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, đến ngày 02/11/2022, ông Q và ông H có đến Văn phòng công chứng B; địa chỉ: Đường X8, Khu Công nghiệp MP, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Q phát hiện ông H không phải chủ sở hữu thửa đất này. Mặt khác, hồ sơ chuẩn bị để ký kết hợp đồng chuyển nhượng có Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M ngày 23/9/2022. Tuy nhiên, giấy xác nhận này đã hết hạn ngày 23/10/2022, ông Q có yêu cầu ông H và bà M bổ sung giấy này và hai bên tiếp tục ký chuyển nhượng. Đã nhiều lần yêu cầu liên hệ ông H không có kết quả.

Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Đinh Việt H bị vô hiệu và yêu cầu ông Đinh Việt H trả lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đinh Việt H trình bày: Thống nhất như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc thời gian, nội dung thoả thuận hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022, cũng như số tiền đã nhận cọc.

Tuy nhiên, lý do để hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông Q không có tiền thanh toán để tiếp tục ký chuyển nhượng. Trường hợp ông Q không có tiền để chuyển nhượng, ông H có cho ông

Q gia hạn thêm 01 đến 02 ngày nếu ông Q không có tiền để thanh toán thì ông Q phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Bị đơn cũng thừa nhận Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M ngày 23/9/2022 đã hết hạn ngày 23/10/2022 nhưng công chứng viên nói hiện tại đã có căn cước công dân của bà M nên đã thay thế Giấy xác nhận thông tin về cư trú này. Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được hay không, không phải do Giấy xác nhận thông tin về cư trú hết hạn như phía nguyên đơn trình bày.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018. Hiện tại quyền sử dụng đất này vẫn do bà M đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chưa có đăng ký biến động cho ai khác. Bà M không có ký kết bất kỳ hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng gì khác cho ông H được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên. Trên đất không có ai sinh sống cũng không tài sản gì.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý. Ông H không có yêu cầu phản tố, không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông H trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Lý do: Bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị M trình bày:

Bà M không có ký hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng gì khác cho ông H được toàn quyền định đoạt phần đất thuộc thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, diện tích 100 m^2 tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018.

Việc ông H và ông Q ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà M không biết. Số tiền 100.000.000 đồng ông Q đặt cọc ngày 22/9/2022, ông H là người trực tiếp nhận cọc. Ông H không có giao số tiền này cho bà M.

Đến ngày 02/11/2022, ông H có nhờ bà M đến đến Văn phòng công chứng B; địa chỉ: Đường X8, Khu Công nghiệp MP, phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình công chứng viên soạn thảo hợp đồng, ông Q đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng. Lý do: ông Q không có tiền thanh toán để tiếp tục ký chuyển nhượng. Trường hợp ông Q không có tiền để chuyển nhượng, ông H có cho ông Q gia hạn thêm 01 đến 02 ngày nếu ông Q không có tiền để thanh toán thì ông Q phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Lý do, nguyên đơn trình bày không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M ngày 23/9/2022 đã hết hạn ngày 23/10/2022 là không đúng. Mặc dù thông tin về cư trú của bà Hà Thị M

ngày 23/9/2022 đã hết hạn ngày 23/10/2022 nhưng công chứng viên nói hiện tại đã có căn cước công dân của bà M nên đã thay thế Giấy xác nhận thông tin về cư trú này. Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được hay không, không phải do Giấy xác nhận thông tin về cư trú hết hạn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018. Hiện tại quyền sử dụng đất này vẫn do bà M đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chưa có đăng ký biến động cho ai khác. Trên đất không có tài sản gì.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M không đồng ý. Bà M không có yêu cầu độc lập, không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt bà M trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Lý do: Bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Toà án.

Người làm chứng ông Lưu Đức D trình bày:

Về quan hệ: Ông D không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn.

Về việc đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông H, ông D cho biết: Về thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, giá cả và số tiền đặt cọc giữa ông Q và ông H thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 là đúng, ngày 22/9/2022 là đặt cọc và ngày 02/11/2022 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 02/11/2022, bà M, ông H, ông Q, ông Đ và ông D cùng có mặt tại buổi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các bên cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý thì phát hiện Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M (chủ đất) đề ngày ngày 23/9/2022 do Trưởng Công an xã TL, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ cấp đã hết hạn vào ngày 23/10/2022 nên Công chứng viên tên Nguyễn Văn Đ yêu cầu phải bổ sung Giấy xác nhận thông tin về cư trú mới. Ông Q cũng thống nhất yêu cầu của công chứng viên đề nghị bà M cung cấp Giấy xác nhận thông tin về cư trú mới thì ông Q mới đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà M, ông H trình bày để làm lại Giấy xác nhận thông tin về cư trú này phải về xã TL, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ mới làm được, đi lại khó khăn, không có thời gian nên không thể bổ sung được giấy xác nhận này. Vì vậy, ông Q có nói trường hợp bà M, ông H không bổ sung giấy tờ đầy đủ để ký hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà M và ông H không đồng ý. Vì vậy, các bên xảy ra tranh chấp.

Ông D làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, không phải là người môi giới, không lấy bất kỳ khoản tiền môi giới, tiền công gì.

Ông D không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Toà án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông D trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Lý do: Bận công việc không thể tham gia tố tụng tại Toà án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tham gia phiên toà:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên toà, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Đinh Việt H ký kết vào ngày 22/9/2022 vô hiệu, buộc ông H trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp giao dịch dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, diện tích 100 m^2 tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương và bị đơn ông H hiện đang cư trú tại Tổ X4, khu phố X3, phường TH, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử xác định quan hệ tranh chấp của các bên là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bị đơn ông Đinh Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị M đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, ông H và bà M theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng ông D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Xét thấy, người làm chứng ông D đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố

tụng, việc vắng mặt của ông D không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, căn cứ Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D.

[1.3] Về chứng cứ: Toà án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đã được Tòa án thông báo đến các đương sự nhưng không ai có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, diện tích 100 m^2, tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018. Bà M và ông H đều thừa nhận bà M không có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông H về việc chuyển nhượng hay định đoạt đối với thửa đất 4330. Đây chính là tình tiết không phải chứng minh theo điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022.

Theo quy định tại Điều 328, khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự. Đối tượng của giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 là phần đất có diện tích 100 m^2 thuộc thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018. Giao dịch đặt cọc giữa ông Q và ông H để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Các bên xác nhận khi hai bên tiến hành đặt cọc và nhận tiền cọc, ông H chưa có giấy uỷ quyền của bà M. Theo quy định tại Điều 194 Bộ luật Dân sự thì chủ sở hữu mới có quyền định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình như bán, trao đổi, tặng cho…Tại Điều 195 Bộ luật Dân sự quy định: "Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo uỷ quyền của chủ sở hữu…". Phần đất nêu trên không thuộc sở hữu của ông H và tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H cũng không có bất kỳ giấy uỷ quyền nào chứng minh rằng mình được quyền nhận cọc và được phép chuyển quyền sở hữu đối với phần diện tích này. Do đó, ông H không có quyền nhận cọc cũng như không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này. Vì vậy, giao dịch đặt cọc giữa ông Q và ông H không đáp ứng điều kiện về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Q và ông H không đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật về chủ thể nên vô hiệu.

Theo tài liệu, chứng cứ sao lục hồ sơ gốc và hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương thì bà Hà Thị M là chủ sở hữu tài sản, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018, chưa đăng ký biến động cho ai khác.

[2.2] Ngoài lý do không đúng chủ thể giao dịch hợp đồng đặt cọc, thì các bên còn trình bày Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M ngày 23/9/2022 đã hết hạn ngày 23/10/2022 nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 31/5/2024, Toà án gửi Công văn số 38/TA-DS ngày 31/5/2024 đến Văn phòng công chứng B. Nội dung yêu cầu: Cung cấp thông tin liên quan đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4330, tờ bản đồ số 26, tọa lạc phường TH, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 360406, số vào sổ CS45280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hà Thị M ngày 10/7/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị M, ông Đinh Việt H và trường hợp tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2022 mà Giấy xác nhận thông tin về cư trú của bà Hà Thị M ngày 23/9/2022 đã hết hạn ngày 23/10/2022 thì có được thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng không? Tại Biên bản xác minh ngày 07/6/2024, đại diện Văn phòng công chứng B là ông Phan Ngọc S trả lời: "Tại thời điểm ngày 02/11/2022, Văn phòng công chứng B không có công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Khi có yêu cầu công chứng hợp đồng, công chứng viên sẽ kiểm tra thành phần hồ sơ. Trường hợp không đủ tài liệu, giấy tờ theo quy định pháp luật, thì công chứng viên sẽ từ chối yêu cầu công chứng".

Do đó, lời trình bày của bị đơn ông H và người liên quan bà M về việc Giấy xác nhận thông tin về cư trú hết hạn không ảnh hưởng đến việc việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Q, ông H không thông báo cho bà M biết trong khi bà M là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên mà đã tự ý ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, chưa có văn bản uỷ quyền của bà M. Bản thân ông Q cũng là người có lỗi khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu kỹ, không xác định rõ nguồn gốc đất, ai là chủ sở hữu của thửa đất 4330 và các giấy tờ pháp lý liên quan để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, các bên đều có lỗi như nhau. Tuy nhiên, các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự: Giao dịch dân sự vô hiệu thì 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H xác nhận đã nhận tiền đặt cọc của ông Q 100.000.000 đồng, ông H cũng không có đưa tiền và thông báo cho bà M biết về việc giữa ông H và ông Q ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 4330 nên buộc ông H có nghĩa vụ trả lại ông Q số tiền đã nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Đinh Việt H phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí sao lục hồ sơ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, 118, 119, 131, 194, 195, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đối với bị đơn ông Đinh Việt H về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 được ký giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Đinh Việt H là vô hiệu.

Buộc ông Đinh Việt H trả lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q cho đến khi thi hành án xong, nếu bị đơn ông Đinh Việt H chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn ông Đinh Việt H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Việt H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu: BLTU/23 số

0002322 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí sao lục hồ sơ: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Kiều Oanh