

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST
Ngày: 16-5-2022
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 THỊ XÃ 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;

Ông Lương Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Nam - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 201/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 149/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ X, ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Hà P, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phùng Thị A, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ Y, ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945; địa chỉ: Ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt theo Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt theo Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

4. Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ Z, khu phố PT, phường PC, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt theo Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thúy B, sinh năm 1989; địa chỉ: Số X1, ấp BL, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt theo Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt

2. Bà Mai Thị Mộng C, sinh năm 1990; địa chỉ: Số X2 đường NTMK, tổ Y1, khu K, phường PH, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt theo Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Ngày 05/7/2020, bà P và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung thỏa thuận: Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán: Lần 01: ngày 05/7/2020, đặt cọc 50.000.000 đồng, Lần 02: ngày 05/9/2020, thanh toán số tiền còn lại 640.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận thêm sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thanh toán số tiền còn lại, mọi thủ tục giấy tờ nhận thừa kế và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P làm. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà P đã đặt cọc cho ông N 02 lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng: lần 01 đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 05/7/2020 và lần 02 đặt cọc thêm 50.000.000 đồng vào ngày 16/7/2020, có lập giấy đặt cọc thêm bằng viết tay.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 05/7/2020, ông N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009 cho bà P. Và thông báo cho bà P biết thông tin về thửa đất: Đất này cấp cho ông Phạm Văn D (cha ruột ông N) đã chết, ông N chưa làm thủ tục nhận thừa kế, các bên có đến xem hiện trạng đất. Nhưng bà P vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất này.

Đến ngày 05/9/2020, các bên vẫn chưa thực hiện được việc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông N và bà P có thỏa thuận miệng cho bà P thêm thời gian 02 tháng để bà P hoàn tất các thủ tục giấy tờ ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó gia đình ông N phát hiện diện tích đất chuyển nhượng cho bà P bị thiếu nên có làm đơn gửi ra Ủy ban nhân dân xã PA giải quyết tranh chấp đất với bà Mai Thị Mộng C, sinh năm 1990; địa chỉ: Phường PH, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (chủ đất giáp ranh). Đến ngày 23/12/2020, bà L (mẹ ruột ông N) và bà C đã thỏa thuận thống nhất ý kiến: Bà C đồng ý trả lại phần diện tích đất 843 m² cho bà L các bên cùng nhau xác định, cắm lại ranh giới, mốc giới. Sau khi có biên bản hòa giải thành ngày 23/12/2020, ông N đã giao cho bà P để hoàn tất hồ sơ. Bà P hẹn ông N ngày 24/12/2020 ra Văn phòng Công chứng S ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thiếu giấy tờ nên không thể ký hợp đồng. Do đó, bà P hẹn ông N đến ngày 23/02/2021, ra Văn phòng công chứng TM. Lý do hẹn ở Văn phòng công chứng TM vì ông D lập Di chúc để lại phần đất nêu trên cho ba anh chị em ông N tại đây. Đến ngày 23/02/2021, ông N và bà P ra Văn phòng công chứng TM nhưng vẫn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng được vì thiếu giấy tờ nhưng bà P không nói thiếu giấy tờ gì.

Sau ngày 17/3/2021, bà A (bạn bà P) nói với ông N là cứ nhận hết số tiền chuyển nhượng còn lại chưa lại 100.000.000 đồng đưa sau, khi nào ra bản vẽ, công chứng, hoàn tất hết các thủ tục sẽ đưa 100.000.000 đồng còn lại. Ông N không đồng ý vì ông N chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không dám nhận tiền đặt cọc nhiều. Đến thời điểm hiện tại, bà P vẫn chưa hoàn tất thủ tục giấy tờ nhận thừa kế và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N như đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/7/2020 mà các bên đã ký kết nên ông N và bà P không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Do đó, nguyên đơn ông Phạm Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P. Ông N đồng ý trả số tiền đã nhận cọc của bà P và yêu cầu bà P trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009 cho ông N.

2. Bị đơn bà Đặng Hà P trình bày:

Bà P thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian ký kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận bà P là người chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi bà P đặt cọc tiền cho ông N tổng số tiền 100.000.000 đồng, ông N cũng đồng thời giao

bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009 cho bà P. Số tiền còn lại phải thanh toán, bà P đã liên hệ ông N và mẹ ông N nhiều lần để nhận số tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng nhưng ông N né tránh không nhận. Sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc, bà P đã thuê người cải tạo phần đất (đào mương, đắp đất) và thuê dịch vụ đo đạc để cắm mốc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng chi phí khoảng 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng. Hiện tại, bà P đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009.

Tại thời điểm bà P ký hợp đồng đặt cọc với ông N, bà P được ông N cho xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009, bà P biết ông N không phải là người đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên mà là ông Phạm Văn D cha ruột của ông N, bà P cũng biết thời điểm đó, ông D đã mất. Nhưng bà P vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đồng ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N theo đúng quy định.

Bà Đặng Hà P và bà Phùng Thị A là bạn bè quen biết và có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên đã góp tiền mua đất, mỗi người 50%, chỉ thỏa thuận miệng nên bà P đồng ý để bà A tìm người mua đất và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho người khác. Đến tháng 3/2021 bà A đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Đoàn Thị G; địa chỉ phường LT, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng 1.040.000.000 đồng. Bà G đã thanh toán cho bà P tổng số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau. Bà A và bà G có làm hợp đồng đặt cọc viết tay.

Tuy nhiên, bà P được biết bà G đã chuyển nhượng phần đất này sang 2-3 người khác rồi.

Hiện trạng đất này là đất trống, không ai sinh sống trên đất.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P. Ông N đồng ý trả số tiền đã nhận cọc của bà P và yêu cầu bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thì bà P không đồng ý. Lý do bà P vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên nhiều lần liên hệ trả toàn bộ số tiền còn lại nhưng ông N không nhận, chứ không phải bà P không trả. Mặc khác, bà P cũng đã ký hợp đồng đặt chuyển nhượng đất cho người khác rồi.

Bà P không có yêu cầu phản tố và cũng không có nộp đơn yêu cầu phản tố nộp cho Tòa án. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị A trình

bày:

Bà A thống nhất lời trình bày của bà P. Ngoài ra không có ý kiến bổ sung gì. Bà A không có yêu cầu độc lập và cũng không có đơn yêu cầu độc lập nộp Tòa án. Ngoài ra, phía bà A không có ý kiến gì khác.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 05/7/2020, bà P và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung thỏa thuận: Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng cụ thể như thế nào, bà L không nhớ rõ.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà P đã đặt cọc cho ông N 02 lần: Lần 01 đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 05/7/2020 và lần 02 bà P đặt cọc thêm 50.000.000 đồng vào ngày 16/7/2020, có lập giấy đặt cọc thêm bằng viết tay. Hai bên thỏa thuận, mọi thủ tục giấy tờ do bà P lo toàn bộ.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 05/7/2020, ông N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009 cho bà P. Mục đích: Để bà P hoàn tất thủ tục đo đạc, thủ tục giấy tờ nhận thừa kế và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phạm Văn N.

Quá trình thực hiện hợp đồng, có xảy ra tranh chấp đất với bà Mai Thị Mộng C, sinh năm 1990; địa chỉ: Phường PH, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ngày 23/12/2020, các bên đã thỏa thuận thống nhất ý kiến: Bà C đồng ý trả lại phần diện tích đất 843 m² cho bà L các bên cùng nhau xác định, cắm lại ranh giới, mốc giới.

Đến ngày 24/12/2020 ra Văn phòng Công chứng S. Tại Văn phòng Công chứng S có bà L (mẹ ruột ông N), bà H (em ruột ông N) và ông N (bên bán đất) và bà P (bán mua đất) nhưng các bên không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lý do: Bà P chưa có tiền thanh toán số tiền còn lại cho ông N. Bà P trình bày: Bà P thỏa thuận bán miếng đất đã đặt cọc của anh Nghĩa cho một người đàn ông không rõ nhân thân lai lịch, nhưng hôm nay người đàn ông này có việc bận nên không thể giao số tiền còn lại cho ông N. Sau đó, các bên có ra tiếp Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thì bà L không biết.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2020, ông N chưa được phân chia di sản thừa kế. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đất cấp ông Phạm Văn D (chết năm 2019). Ông D có vợ là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1945 và 03 người con tên: ông Phạm Văn N, sinh năm 1982; bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985 và bà Phạm Thúy H, sinh năm 1990. Ngoài ra, ông D không có con riêng nào khác. Việc bà L và 02 em bà Thúy, bà H thỏa thuận đồng ý ông N được quyền bán đất của ông Phạm Văn D nhưng chỉ thỏa thuận miệng với nhau, các bên không có làm giấy tờ gì.

Bà L xác định hiện tại ông Phạm Văn D vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 05/01/2009, ông N chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

Hiện trạng đất tranh chấp, đất ruộng, đất trống chỉ có cỏ dại mọc, không có tài sản gì trên đất, không có ai sinh sống trên đất. Hiện trạng đất tại thời điểm đặt cọc và hiện tại không có gì thay đổi.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà L không có yêu cầu độc lập. Bà L không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án. Do bận công việc bà L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt bà L trong suốt quá trình tham gia tố tụng. Ngoài ra, bà L không có ý kiến gì thêm.

5. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Ngọc T trình bày:

Thông nhất lời trình bày của bà L. Bà T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà T không có yêu cầu độc lập. Bà T không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án. Do bận công việc bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt bà T trong suốt quá trình tham gia tố tụng. Ngoài ra, bà T không có ý kiến gì thêm.

6. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thúy H trình bày:

Thông nhất lời trình bày của bà L. Bà H không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà H không có yêu cầu độc lập. Bà H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án. Do bận công việc bà H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết

vắng mặt bà H trong suốt quá trình tham gia tố tụng. Ngoài ra, bà H không có ý kiến gì thêm.

7. Ý kiến của người làm chứng bà Lê Thúy B trình bày:

Ngày 05/7/2020, bà P và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung thỏa thuận: Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CNQ: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán theo hợp đồng theo như hợp đồng đặt cọc tiền mà các bên đã ký kết.

Bà Lê Thúy B làm môi giới đất, biết được các bên có nhu cầu chuyển nhượng đất nên bà Lê Thúy B có dẫn bà P và bà A đến gặp ông N. Vào ngày 05/7/2020, ông N và bà P ký hợp đồng đặt cọc với nội dung nêu trên tại quán cà phê SH; địa chỉ: Ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc ngoài ông N, bà P còn có bà A, bà Lê Thúy B và bà Nguyễn Thị TA, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp PT, xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nhưng chỉ có bà Lê Thúy B có ký vào mục người làm chứng. Bà A và bà Nguyễn Thị TA có chứng kiến nhưng không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N có dẫn bà P, bà A xuống xem đất, bà Lê Thúy B cũng là người chứng kiến việc các bên xuống xem hiện trạng thửa đất. Tại thời điểm đặt cọc, bà P có đặt cọc cho ông N số tiền 50.000.000 đồng, đồng thời bà P cũng yêu cầu ông N giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P để bà P làm giấy tờ và tiến hành thủ tục đo đạc và ông N đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà P. Bà P đã xem sổ đất, xem thực trạng thửa đất và biết thông tin pháp lý thửa đất ông N không phải chủ sử dụng đất nhưng bà P đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc tiền để nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Lê Thúy B không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bà Lê Thúy B bận công việc nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nữa đề nghị Tòa án xem xét cho bà Lê Thúy B giải quyết vắng mặt.

8. Ý kiến của người làm chứng bà Mai Thị Mộng C trình bày:

Giữa bà Mai Thị Mộng C và bà Nguyễn Thị L có phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất vào tháng 11/2020. Nội dung tranh chấp: Phía gia đình bà L tiến hành đo đạc các thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thì phát hiện thiếu 843 m². Do đó, bà L đã

nộp đơn xin hòa giải tranh chấp đất ra Ủy ban nhân dân xã PA. Khoảng tháng 11/2020, các bên có hòa giải nhưng không thành. Đến ngày 23/12/2020, các bên đã thỏa thuận thống nhất ý kiến: Bà C đồng ý trả lại phần diện tích đất 843 m² cho bà L các bên cùng nhau xác định, cắm lại ranh giới, mốc giới.

Hiện tại, bà C và gia đình vẫn đang làm vườn, trồng cây tại thửa đất của bà C. Quá trình sử dụng, canh tác thửa đất của bà C, bà C thấy thửa đất của bà L vẫn như cũ: cây cối, cỏ dại vẫn nhiều, không có ai canh tác, sử dụng thửa đất của bà L. Hiện trạng đất của bà L không có dấu hiệu của việc cải tạo đất, đắp đất gì hết. Trên đất bà L là đất trống (chỉ có cây cối, cỏ dại tự mọc), không có ai sinh sống trên thửa đất trên đất bà L. Quá trình đo đạc thửa đất của bà L như thế nào, bà C không biết do không có ai thông báo việc đo đạc hay yêu cầu sự chứng kiến của các chủ sử dụng đất liền kề là bà C.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bà C bận công việc nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nữa đề nghị Tòa án xem xét cho bà C giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Ngọc T và bà Phạm Thúy H đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A chỉ có mặt tại Tòa án để lấy lời khai, vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Về tố tụng

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phạm Văn N khởi kiện bị đơn bà Đặng Hà P tranh chấp giao dịch dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và bị đơn bà Đặng Hà P hiện đang cư trú tại ấp PT, xã PA, thị xã 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 thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Ngọc T và bà Phạm Thúy H có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên. Việc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A vắng mặt không có lý do nên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A phải chịu hậu pháp lý theo quy định.

[2] Về chứng cứ

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, tuy nhiên kết quả 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, Tòa án sử dụng chứng cứ theo Biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ ngày 04/4/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp

Nguyên đơn ông Phạm Văn N và bị đơn bà Đặng Hà P thống nhất vào ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Giá chuyển nhượng: 690.000.000 đồng và bà P đã đặt cọc cho ông N 02 lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng, mỗi lần 50.000.000 đồng vào các ngày 05/7/2020 và 16/7/2020. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét về hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P được viết tay điền thông tin vào mẫu in sẵn và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không ai ép buộc. Do đó, hình thức của hợp đồng phù hợp theo quy định tại các Điều 116, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Về nội dung của hợp đồng đặt cọc chưa đảm bảo quy định điểm c khoản 1 Điều 117 và Chương XXI Bộ luật Dân sự 2015. Cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Tuy nhiên, ông D chết ngày 12/7/2019 theo Trích lục khai tử số 40/TLKT ngày 16/7/2019. Do đó, có căn cứ xác định phần đất nêu trên là di sản của ông D để lại.

Trước khi ông D chết đã lập Di chúc ngày 11/5/2019 tại Văn phòng công chứng TM, tỉnh Bình Dương số công chứng 005786, quyển số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD. Trích nội dung Di chúc: Ông D là người có quyền sử dụng đất (đồng quyền sử dụng đất với vợ là bà Nguyễn Thị L) đối với thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho ông Phạm Văn D ngày 05/01/2009. Tại thời điểm lập Di chúc, ông D trong trạng thái tinh thần hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, đủ sức khỏe lập Di chúc theo Giấy khám sức khỏe số 1158/GKSK-BVĐK do Bệnh viện Đa khoa Tỉnh – Sở Y tế tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019, ông D không bị ai lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép, ông D tự nguyện lập di chúc này để định đoạt tài sản của ông D. Sau khi ông D chết để lại quyền sử dụng đất nêu trên cho những người có tên sau được thừa hưởng với các phần bằng nhau:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1982; Chứng minh nhân dân số: 280790xxx cấp ngày 08/11/2013 tại Công an tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1985; Chứng minh nhân dân số: 280847xxx cấp ngày 12/10/2014 tại Công an tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

3. Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1990; Chứng minh nhân dân số: 280853xxx cấp ngày 20/7/2010 tại Công an tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Theo Di chúc ngày 11/5/2019, những người được thừa hưởng di sản của ông D đối với phần đất nêu trên gồm có: Ông N, bà Thúy và bà H. Tuy nhiên, tại thời

điểm ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P chỉ có ông Phạm Văn N có mặt ký tên vào hợp đồng đặt cọc và ký nhận cọc. Ông N không có văn bản ủy quyền của bà T và bà H, cũng không văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông D cho ông N được toàn quyền định đoạt phần di sản nêu trên. Ông N và những người tham gia tố tụng khác cũng xác định ông N chưa tiến hành thủ tục nhận di sản thừa kế. Do đó, việc ông N tự ý định đoạt di sản thừa kế của ông D để lại là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự đặt cọc giữa ông N và bà P vô hiệu và phải hủy hợp đồng này.

Mặt khác, mục đích các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát và xác minh tại địa phương thì ông Phạm Văn D vẫn là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 05/01/2009 đối với các thửa đất số 382, 383 và 423, tờ bản đồ số 11, diện tích 1533 m², tọa lạc xã PA, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Do đó, đến thời điểm hiện tại ông N vẫn chưa tiến hành thủ tục đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N để thực hiện chuyển nhượng đất cho người khác là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 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.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Xét về yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đều biết ông N chưa có quyền của chủ sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Phạm Văn N. 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 mà chỉ giải quyết vấn đề hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ sau khi ông D chết cho đến nay, phần đất nêu trên vẫn do nguyên đơn và gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng, nguyên đơn và bị đơn không có tiến hành giao đất trên thực tế nên Hội đồng xét xử không xem xét việc giao trả đất.

Đối với số tiền bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn thì nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn. Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phạm Văn N về việc đồng ý thanh toán cho bà Đặng Hà P số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Tại Biên bản lấy lời khai của bị đơn bà Đặng Hà P ngày 25/11/2021. Bị đơn thừa nhận đang giữ 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, số vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 05/01/2009 của nguyên đơn. Do Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P vô hiệu nên các hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Căn cứ lời khai của bị đơn bà Đặng Hà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A thì bà Đặng Hà P và bà Phùng Thị A trình bày đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên với người khác. Sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc, bà P đã thuê người cải tạo phần đất (đào mương, đắp đất) và thuê dịch vụ đo đạc để cắm mốc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng chi phí khoảng 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng và việc góp tiền mua đất, mỗi người 50% giữa bà Đặng Hà P và bà Phùng Thị A. Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 89 và 90 cùng ngày 06/12/2021. Đã hết thời hạn yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phần trình bày của mình là có căn cứ. Bà Đặng Hà P và bà Phùng Thị A không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với các vấn đề có liên quan. Mặt khác, qua kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và lời khai của những người làm chứng bà Lê Thúy B và bà Mai Thị Mộng C thì hiện trạng đất không có thay đổi gì so với thời điểm trước và sau khi ông N và bà P ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2020, vẫn là đất trống, không ai sinh sống trên đất. Chính quyền địa phương xác nhận ngoài việc tiếp nhận hồ sơ giải quyết tranh chấp đất giữa bà L và bà C và đã giải quyết xong bằng Biên bản hòa giải thành ngày 23/12/2020 thì chính quyền địa phương không có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu xác nhận tình trạng bất động sản, đăng ký biến động, đo đạc hay bất kỳ thủ tục gì khác liên quan đến các thửa đất nêu trên. Trường hợp bị đơn bà Đặng Hà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị A có yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề nêu trên sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn N không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn bà Đặng Hà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122 và 123, 131 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N đối với bị đơn bà Đặng Hà P 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 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P vô hiệu.

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2020 giữa ông Phạm Văn N và bà Đặng Hà P.

Buộc ông Phạm Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Hà P số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Buộc bà Đặng Hà P trả cho ông Phạm Văn N 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 120671, sổ vào sổ cấp GCN: H03547 do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 05/01/2009.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người bị thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, người bị thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Phạm Văn N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0004410 ngày 17/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bà Đặng Hà P phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được 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 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 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Kiều Oanh