

Bản án số: 392/2024/DS-ST

Ngày 27 tháng 6 năm 2024

Về việc: “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 QUẬN TÂN PHÚ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Oánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thức

2. Bà Trần Quang Cảnh

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trung Tiến, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2022/DSST ngày 07 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2024/QĐXX-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 479/2024/QĐST-HPT ngày 30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trịnh Thị X**, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: **số E đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Có mặt tại phiên tòa)

* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1963 (CCCD số: 001163007572); Địa chỉ cư trú: **số H Cầu X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Vắng mặt tại phiên tòa)

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959 (CCCD số: 079059001341); Địa chỉ cư trú: **số E ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Tại đơn khởi kiện ngày 09/7/2021, nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** trình bày:*

Ngày 10/05/2021, bà **Trịnh Thị X** và bà **Nguyễn Thị Kim A** có ký với nhau một giấy nhận cọc đất với nội dung cụ thể như sau: Bà **Nguyễn Thị Kim A** đồng ý nhượng lại một phần quyền sử dụng đất thuộc lô đất có số thửa đất 1, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại **xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**, với diện tích 3000 m² (ngang

25m x dài 120m) do ông **Nguyễn Văn N** đứng tên với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Bà **Trịnh Thị X** đã đặt cọc và bà **Nguyễn Thị Kim A** đã nhận cọc với số tiền: 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Trong thời gian này, bà **Trịnh Thị X** có đến phần diện tích đất trên và được biết, đất này không do chị đứng tên, không được cấp Giấy chứng nhận, thuộc khu quy hoạch của Nhà nước và có nhiều người cùng nhau tranh chấp về việc họ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất này.

Nay bà **Trịnh Thị X** làm đơn khởi kiện này kính gửi đến Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với yêu cầu cụ thể như sau: “Buộc bà **Nguyễn Thị Kim A** hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng”.

[2] Bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1963 (CCCD số: 001163007572); Địa chỉ cư trú: **số H Cầu X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do và không vì sự kiện bất khả kháng

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959 (CCCD số: 079059001341); Địa chỉ cư trú: **số E ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** xác định diện tích đất mà bà **Nguyễn Thị Kim A** chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của bà **Trịnh Thị X** ông không biết và cũng không phải đất do ông đứng tên đăng ký. Về số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng bà **A** nhận của bà **X** không có liên quan. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo trình tự tố tụng.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau: Về thẩm quyền thụ lý vụ án; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự; Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà **Trịnh Thị X**; Buộc bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại cho bà **Trịnh Thị X** tổng số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; Án phí dân sự buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/7/2021, nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** khởi kiện yêu cầu bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã

nhận đặt cọc theo Giấy nhận cọc đất ngày 10 tháng 5 năm 2021 là tranh chấp dân sự về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo Điều 385 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1963 (CCCD số: 001163007572); Địa chỉ cư trú: **số H Cầu X, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959 (CCCD số: 079059001341) có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt giấy triệu tập đương sự, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 177, Điều 208, khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1963 (CCCD số: 001163007572); không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** theo quy định tại khoản 2 Điều 199 và khoản 1, 2 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** khởi kiện yêu cầu bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đã nhận đặt cọc theo Giấy nhận cọc đất ngày 10 tháng 5 năm 2021.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** vắng mặt và nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó Hội đồng xét xử không xét.

[3.1] Nhận xét về Giấy nhận cọc đất ngày 10/5/2021.

Giấy nhận cọc đất ngày 10/5/2021 xác định nội dung như sau: Bà **Nguyễn Thị Kim A** đồng ý nhượng lại cho bà **Trịnh Thị X** một phần quyền sử dụng đất thuộc lô đất có số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại **xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**, với diện tích 3000 m² (ngang 25m x dài 120m) do ông **Nguyễn Văn N** đứng tên với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng; bà **Nguyễn Thị Kim A** đã nhận số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại Văn bản số 7852/CNBC-LT ngày 13/9/2023, **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh huyện B** xác định: Đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại **xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**, với diện tích 3000 m² (ngang 25m

x dài 120m) qua kiểm tra dữ liệu theo nền tài liệu bản đồ số 84 (BĐDC) do ông **Lại Văn T** kê khai đăng ký với diện tích là 85,7m².

Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất: “1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này...”

Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất: 1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại **Điều 166 và Điều 170 của Luật này**; b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác; c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;...”

Căn cứ vào các điều luật nêu trên và chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định bà **Nguyễn Thị Kim A** không phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại **xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy nhận cọc đất ngày 10/5/2021.

[3.2] Giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch theo Giấy nhận cọc đất ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa bà và bị đơn **Nguyễn Thị Kim A** và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên.

Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. 2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại **Điều 117 của Bộ luật này** thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác.”

Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu; Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định; Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.*”

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “ 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 cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*”

Nhận thấy, bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** không phải là chủ thể quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại **xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh** thực hiện hành vi ký kết giao dịch và nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên cho bà **Trịnh Thị X** là vi phạm vào điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên vô hiệu.

Bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1963 (CCCD số: 001163007572); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959 (CCCD số: 079059001341) đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng theo quy định nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác. Do đó, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xác định bà **Nguyễn Thị Kim A** đã nhận cọc tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo Giấy nhận cọc ngày 10/5/2021.

Xét, tại Văn bản số 7852/CNBC-LT ngày 13/9/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh huyện B** xác định ông **Lại Văn T** kê khai đăng ký với diện tích là 85,7m². Như vậy, ông **Nguyễn Văn N** không phải là người đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất như Giấy nhận cọc ngày 10/5/2021 nên không có cơ sở để xác định trách nhiệm liên đới với bà **Nguyễn Thị Kim A**.

Nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** khởi kiện yêu cầu bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đã nhận đặt cọc theo Giấy nhận cọc đất ngày 10 tháng 5 năm 2021 là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn bà **Trịnh Thị X** được Tòa án chấp nhận là 300.000.000 đồng, do

đó án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà **Nguyễn Thị Kim A** phải chịu là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Hoàn trả cho bà **Trịnh Thị X** số tiền 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0034884 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân **quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà **Trịnh Thị X**; Buộc bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại cho bà **Trịnh Thị X** tổng số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; Án phí dân sự buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 202, khoản 1 Điều 227, 244, Điều 264, 266, 267, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 117, 121, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, 167, 179 Luật Đất đai năm 2013

- Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự;

- Khoản 1, 2 Điều 26, 27 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà **Trịnh Thị X**.

1. Trách nhiệm thanh toán.

1.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Kim A** phải có trách nhiệm trả lại cho bà **Trịnh Thị X** tổng số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng (theo Giấy nhận cọc ngày 10/5/2021), kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Kim A** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

2.2. Hoàn trả cho bà **Trịnh Thị X** số tiền 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0034884 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết; Viện Trưởng viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Trường hợp bản án, quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Ngọc Oánh