

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 79/2024/DS-ST

Ngày: 28-6-2024

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 HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Tuấn Nam

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Bà Lê Thị Phương Dung;

2. Ông Lê Văn Thắng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2024/TLST-DS ngày 01/4/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2023/QĐXXST-DS ngày 22/5/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Võ Minh T, sinh năm 1992; HKTT: Tổ 8, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Vũ Anh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023).

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1982; HKTT: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Chị Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 2003; HKTT: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Em Nguyễn Hoài N2, sinh năm 2007; HKTT: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1982; HKTT: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện nguyên đơn ông T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Minh T và đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Vũ Anh T1 trình bày:**

Ngày 03/4/2022, bà N, bà N1 và ông T có ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất (đất trống) có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 100m) nằm trong tổng diện tích 4.782,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03251 do Sở tài Sản nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/8/2019 cho bà Phạm Thị N (đại diện cho Nguyễn Thị Thu N1 và em Nguyễn Hoài N2). Giá trị hợp đồng là 1.300.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà N, bà N1 700.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng sẽ thanh toán khi công chứng. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bà N và chị N1, em N2 không có ký tên. Thời hạn công chứng là 360 ngày kể từ ngày 03/4/2022. Khi ký hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận miệng bà N là người làm thủ tục ra công chứng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận đất chuyển nhượng ngang 10m, dài 100 m. Khi đo đạc sẽ lấy diện tích đúng diện tích ngang 10, dài 100m làm sao cho đủ 1000 m<sup>2</sup> để đủ diện tích tách thửa.

Hết thời hạn công chứng, bà N, bà N1 không đồng ý chuyển nhượng cũng không trả tiền lại cho ông T. Ông T đã nhiều lần liên hệ nhưng bà N, bà N1 không đồng ý. Do quyền và lợi ích bị xâm phạm nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/4/2022 giữa ông T và bà N, bà N1 đối với phần đất có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời buộc bà N, bà N1, em N2 trả lại số tiền cọc 700.000.000 đồng.

Tại đơn vắng mặt ngày 26/6/2024, đại diện nguyên đơn không yêu cầu em N2 thanh toán, chỉ yêu cầu bà N, bà N1 trả lại tiền cọc 700.000.000 đồng.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp:* Đơn khởi kiện ngày 22/3/2024; bản tự khai ngày 22/3/2024; hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2022; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03251 cấp ngày 07/8/2019.

**\* Bị đơn bà N, bà N1.**

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng tổng đạt, niêm yết để bà N và bà N1 tham gia tố tụng

nhưng bà N, bà N1 cố tình vắng mặt mà không có lý do nên không thu thập được ý kiến.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan em N2.**

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng tổng đạt, niêm yết để em N2 và đại diện cho em N2 là bà N tham gia tố tụng nhưng em N2 và bà N cố tình vắng mặt mà không có lý do nên không thu thập được ý kiến.

**\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, Đại diện nguyên đơn là ông T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nội dung vụ án: Đất chuyển nhượng không được phép tách thửa nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 123, 131 của Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2024 cũng như quá trình giải quyết vụ án, ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/4/2022 giữa ông T và bà N, bà N1 đối với phần đất có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời buộc bà N, bà N1, em N2 trả lại số tiền cọc 700.000.000 đồng. Xét thấy, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “tranh

chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông T:*

[3.1] Ngày 03/4/2022, giữa ông T và bà N, bà N1 thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: Bà N, bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất với tổng trị giá 1.300.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi ký hợp đồng tại phòng công chứng. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 4.782,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 363, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[3.2] Căn cứ ông T khởi kiện: Bà N là người làm giấy tờ để ra công chứng nhưng không thực hiện đúng thời hạn.

[3.3] Ý kiến của bà N, bà N1, cháu N2: Vắng mặt không có lý do nên không thu thập được ý kiến.

[4] *Xét yêu cầu hủy hợp đồng:* Qua tranh tụng công khai, xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và Tòa án thu thập được thấy rằng: Theo Công văn số 724/CNVPĐKĐĐ-ĐK ngày 10/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03251 cấp ngày 07/8/2019 thì nguồn gốc đất chuyển nhượng trong vụ án là một phần đất trong tổng số 23.218 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00627 QSDĐ/QĐ-UB ngày 07/8/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị N3. Khi ông Nguyễn Văn D (con bà N3) chết không để lại di chúc nên phần đất đứng tên hộ bà N3 được chia theo quy định pháp luật về thừa kế. Tài sản của ông D theo văn bản thỏa thuận chia thừa kế số 180 ngày 02/4/2019 thì để lại cho con là chị Nguyễn Thị Thu N1 và em Nguyễn Hoài N2. Tại thời điểm phân chia chị N1 và cháu N2 chưa đủ 18 tuổi nên bà N đứng tên là người đại diện cho hai cháu. Cũng tại văn bản thỏa thuận chia thừa kế số 180 ngày 02/4/2019 thì có ghi nội dung “... Bà Phạm Thị N là mẹ ruột đồng thời là người giám hộ đương nhiên địa diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản sản nêu trên đến khi 02 bé N1 và N2 đủ 18 tuổi sẽ phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho Nguyễn Thị Thu N1 và Nguyễn Hoài N2. Trong thời gian giám hộ bà Phạm Thị N chỉ được quyền sử dụng, quản lý chăm sóc, thu lợi từ tài sản trên đất để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của Nguyễn Thị Thu N1 và Nguyễn Hoài N2. Bà Phạm Thị N không được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn... dưới mọi hình thức”. Việc bà N biết mình không được chuyển nhượng phần đất trên nhưng vẫn có tình bán cho ông T là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của của em N2. Mặt khác, theo Điều 77 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 quy định “Trường hợp cha mẹ hoặc người giám hộ quản lý tài sản riêng của con dưới 15 tuổi thì có quyền định đoạt tài sản đó vì lợi ích của con, nếu con từ đủ 09 tuổi trở lên thì phải xem xét nguyện vọng của con”. Căn cứ quy định trên thì ngày 03/4/2022 khi ký hợp đồng đặt cọc đến phiên tòa hôm nay, cháu N2 không có ý kiến, bà N cũng không có ý kiến về sự việc trên nên

Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng của bà N cho ông T không có ý kiến về nguyện vọng của Cháu N2 là chưa đầy đủ theo quy định pháp luật.

[5] Mặt khác theo biên bản xác minh ngày 09/5/2024 tại UBND xã M thì đất chuyển nhượng có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> (ngang 10m giáp đường nhựa, dài 100m) thuộc thửa 363 tờ bản đồ 33 là một phần đất trong tổng diện tích 4.782,4m<sup>2</sup> theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 không được phép tách thửa. Lý do: Theo bản đồ quy hoạch thì tuyến đường nhựa giáp thửa 363 tờ bản đồ 33 chỉ được phép tách thửa trong phạm vi 50m chiều dài từ đường nhựa đi vào đất, hợp đồng đặt cọc thể hiện chiều dài 100m, ngang 10m (giáp đường nhựa) là không đủ điều kiện tách thửa theo điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B. Do đó, việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ, theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa ông T và bà N, bà N1 là giao dịch bị vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau.

[6] *Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc:* Ông T đã thanh toán cho bà N, bà N1 tiền cọc 700.000.000 đồng. Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 03/4/2022 bị vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà N, bà N1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T tổng số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu đối với cháu N2 (*cháu N2 không ký nhận cọc trong hợp đồng*), chỉ yêu cầu bà N, bà N1 trả lại tiền cọc. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Trong vụ án, ông T không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, ý kiến về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Về án phí: Bà N, bà N1 phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 168, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Võ Minh T đối với bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị Thu N1.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)” giữa ông Võ Minh T và bà Phạm Thị N, bà Nguyễn Thị Thu N1 đối với phần đất có diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03251 cấp ngày 07/8/2019 cho bà Phạm Thị N (đại diện cho chị Nguyễn Thị Thu N1 và em Nguyễn Hoài N2) là vô hiệu.

1.2. Bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị Thu N1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Võ Minh T số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Võ Minh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị Thu N1 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà N, bà N1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T đối với cháu Nguyễn Hoài N2 về việc yêu cầu cháu N2 liên đới cùng bà N, bà N1 thanh toán 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị Thu N1 liên đới chịu số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*).

2.2. Hoàn trả cho ông Võ Minh T số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004935 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

3. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

3.1. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

3.3. Trường hợp Bản án được thi hành án 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 và Điều 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Nguyễn Tuấn Nam**