

Bản án số: 86/2024/DS-ST
Ngày: 31/7/2024
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 X, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Bá Khuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Quốc Thanh.
2. Ông Văn Phú Hiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Danh Thị Ngọc Lệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lê Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 12 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 70/2024/QĐXXST-DS, ngày 03/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2024/QĐST-DS, ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 000/00 khu phố T1, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 000/00 NX, phường 00, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 000/00 khu phố T1, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng: Bà Mai Thị Kim C, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Anh T1 trình bày:

Vào ngày 15/3/2022, ông T1 có ký hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở (viết tắt là hợp đồng đặt cọc) với ông Nguyễn Thành T2 để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, diện tích 539m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Khi đó, giữa ông T1 và ông T2 thỏa thuận kích thước khi ra sổ (làm sổ đỏ) sẽ là 08 mét ngang (mặt đường), dài 36 mét (chiều sâu), giá chuyển nhượng là 1.640.000.000 đồng. Ông T1 đặt cọc cho ông T2 số tiền là 440.000.000 đồng (lần 1) vào ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 15/3/2022), số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng (lần 2), ông T1 sẽ giao vào ngày 20/5/2022 (ngày ông T2 hẹn ra sổ đỏ). Trường hợp đến ngày 20/5/2022, nếu ông T2 không ra được sổ đỏ kích thước (diện tích) như đã thỏa thuận thì ông T2 sẽ đền và trả lại cho ông T1 tổng số tiền là 880.000.000 đồng (trong đó 440.000.000 đồng là tiền ông T2 đã nhận đặt cọc và 440.000.000 đồng là tiền ông T2 phải bồi thường cho ông T1). Tại thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn mang tên người khác và đang trong quá trình cấp đổi sang tên con ông T2.

Như đã thỏa thuận ngoài bằng lời nói với nhau, khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì theo yêu cầu của ông T2, ông T1 chuyển tiền đặt cọc cho ông T2 thông qua tài khoản của bà Nguyễn Thị Bích H. Ông T1 đồng ý và đã chuyển vào số tài khoản 060066816... của bà Nguyễn Thị Bích H mở tại Ngân hàng TMCP S số tiền là 440.000.000 đồng vào hồi 10 giờ 56 phút, ngày 15/3/2022. Sau khi nhận đủ số tiền trên, bà H đã viết và ký xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc với nội dung “H đã nhận của anh Nguyễn Anh T1 đủ số tiền 440.000.000 VNĐ qua tài khoản”.

Hết thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2022 nhưng ông T2 không ra được sổ đỏ để các bên cùng đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 như đã thỏa thuận nên đến ngày 21/10/2022, ông T2 đã chuyển trả cho ông T1 một phần tiền cọc qua tài khoản của ông T1 với số tiền là 200.000.000 đồng và ngày 25/10/2022 ông T2, ông T1 gặp nhau để viết, ký giấy xác nhận sự kiện này. Mặc dù, ông T2 không thực hiện đúng toàn bộ nội dung như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc với ông T1 nhưng ông T2 và bà H cũng không có thiện chí trả lại số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng cho ông T1, việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 nên ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), ngày 15/3/2022 giữa ông Nguyễn Thành T2 và ông Nguyễn Anh T1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị

Bích H liên đới trả lại cho ông Tuấn số tiền đã nhận cọc còn thiếu là 240.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông T1 còn khẳng định toàn bộ số tiền trên là tiền riêng của ông T1, không liên quan đến vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1985. Ông T1 chỉ yêu cầu ông T2 và bà H liên đới trả lại cho ông T1 số tiền 240.000.000 đồng mà không yêu cầu ai khác, không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền này, không yêu cầu bồi thường và cũng không có yêu cầu nào khác.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T2:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông T2 vẫn không đến Tòa án tham gia giải quyết. Tòa án cũng không nhận được văn bản ghi ý kiến hay bản tự khai của ông T2.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V vắng mặt nhưng có văn bản gửi đến Tòa án với nội dung:

Bà V là vợ của ông Nguyễn Anh T1, bà V xin khẳng định toàn bộ số tiền mà ông T1 sử dụng để ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành T2 vào ngày 15/3/2022 là tiền riêng của ông T1, bà V không có liên quan gì. Bà V đề nghị với Tòa án từ nay không đưa bà V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cam kết việc đề nghị Tòa án không đưa bà V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn tự nguyện, không có thắc mắc hay khiếu nại gì về sau. Đồng thời, bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H và người làm chứng bà Mai Thị Kim C:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà H và bà C vẫn không đến Tòa án tham gia giải quyết. Tòa án cũng không nhận được văn bản ghi ý kiến hay bản tự khai của bà H và bà C.

Tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án xác minh, thu thập gồm có:

- Ông T1 giao, nộp: Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở) ngày 15/3/2022 (bản chính); giấy chuyển tiền (bản chụp); giấy xác nhận ngày 25/10/2022 (bản viết tay); biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 17/11/2022 (bản chính); quyết định không công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 09/2022/QĐKCNHGT-DS, ngày 05/12/2022 (bản chính); căn cước công dân và sổ hộ khẩu ông T1 (bản sao); căn cước công dân ông Nguyễn Thành T2 (bản chụp).

- Tòa án xác minh, thu thập: Công văn số 2434/CNVPĐK-TTLLT, ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh

Bà Rịa-Vũng Tàu (Đính kèm các tài liệu liên quan đến quá trình biến động của thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14).

Tại phiên tòa:

Ông T2, bà H và bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ông T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và trong quá trình giải quyết vụ án khi tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải mặc dù bị đơn vắng mặt nhưng Tòa án lại ghi nhận nội dung tại biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 17/11/2022 khi chưa có sự đồng ý của bị đơn là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2020.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà V đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 73. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H và người làm chứng vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là không chấp hành theo quy định tại các Điều 70, 72, 73, 77, 78 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 123, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 15/3/2022 vô hiệu). Buộc ông T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông T1 số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông T1 về việc buộc bà H có nghĩa vụ liên đới cùng ông T2 phải trả cho ông T1 số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Tại đơn khởi kiện, ông T1 yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), ngày 15/3/2022 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Bích H liên đới trả số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông T2 có địa chỉ cư trú tại huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về tài liệu, chứng cứ: Căn cứ theo lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng và tài liệu, chứng cứ đã nộp tại Tòa án thì toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc do các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự ký kết và xác nhận trên cơ sở tự nguyện. Mặt khác, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo, không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Toàn bộ tài liệu, chứng cứ nêu trên đã được Tòa án thông báo cho ông T2 và bà H tại Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại các Điều 208, 209 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả pháp lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 196 và Điều 199 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của nguyên đơn để giải quyết vụ án.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[4] Xét hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), ngày 15/3/2022: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, ký kết giữa ông Nguyễn Thành T2 với ông Nguyễn Anh T1 được lập thành văn bản và có xác nhận của người làm chứng. Mục đích của hợp đồng đặt cọc là để ông T1 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, diện tích 539m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ ông T2 với thỏa thuận kích thước là 08 mét ngang (mặt đường) và dài 36 mét (chiều sâu), giá chuyển nhượng 1.640.000.000 đồng. Ông T1 đã chuyển tiền đặt cọc cho ông T2 đủ số tiền là

440.000.000 đồng (lần 1) thông qua tài khoản số 060066816... của bà Nguyễn Thị Bích H mở tại Ngân hàng TMCP S vào hồi 10 giờ 56 phút, ngay khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 116, Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 15/3/2022, ông T1 có ký hợp đồng đặt cọc với ông T2 để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, diện tích 539m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giữa ông T1 và ông T2 thỏa thuận kích thước là 08 mét ngang (mặt đường) và dài 36 mét (chiều sâu), giá chuyển nhượng 1.640.000.000 đồng. Ông T1 đã chuyển tiền đặt cọc cho ông T2 đủ số tiền là 440.000.000 đồng thông qua tài khoản của bà H, ngay khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng (lần 2), ông T1 sẽ giao vào ngày 20/5/2022 là ngày ông T2 hẹn ra sổ đỏ nhưng khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2022 mà ông T2 không ra được sổ đỏ để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 như đã thỏa thuận. Vì vậy, đến ngày 21/10/2022, ông T2 đã chuyển trả cho ông T1 một phần tiền cọc qua tài khoản của ông T1 với số tiền là 200.000.000 đồng. Mặc dù, ông T2 không thực hiện đúng toàn bộ nội dung như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc với ông T1 nhưng ông T2 và bà H cũng không có thiện chí trả lại số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng cho ông T1, việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 nên ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), ngày 15/3/2022 giữa ông Nguyễn Thành T2 và ông Nguyễn Anh T1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Bích H liên đới trả lại cho ông T1 số tiền đã nhận cọc còn thiếu là 240.000.000 đồng. Ngoài nội dung trên, ông T1 không có yêu cầu nào khác.

Tuy nhiên, như đã xét tại mục [4], hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 được giao kết giữa ông T2 và ông T1 thì tại hợp đồng này, không có nội dung hoặc điều khoản nào thể hiện việc ông T2 đồng ý để bà H thay mình nhận tiền cọc do ông T1 chuyển khoản. Ngoài hợp đồng đặt cọc cũng không có tài liệu, chứng cứ nào xác định ông T2 ủy quyền cho bà H nhận tiền cọc của ông T1 chuyển khoản thay cho ông T2. Do đó, yêu cầu của ông T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích H và ông Nguyễn Thành T2 liên đới trả lại cho ông T1 số tiền đã nhận cọc còn thiếu 240.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét lời trình bày của bà Nguyễn Thị V (vợ của ông Nguyễn Anh T1) tại văn bản gửi đến Tòa án ngày 19/02/2024 có nội dung: “Tôi là vợ của ông

Nguyễn Anh T1, toàn bộ số tiền mà ông T1 sử dụng để ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành T2 vào ngày 15/3/2022 là tiền riêng của ông T1, tôi không có liên quan gì. Tôi đề nghị với Tòa án từ nay không đưa tôi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật”. Lời trình bày của bà V là hoàn toàn tự nguyện và không ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên chấp nhận.

[7] Xét lỗi làm cho các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và đối chiếu với hợp đồng đặt cọc, ngày 15/3/2022 thì các bên đã giao nhận số tiền cọc là 440.000.000 đồng (lần 1) để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, diện tích 539m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Trong thời gian từ ngày 15/3/2022 đến ngày 20/5/2022 các bên đều không tự ý thay đổi thỏa thuận, đúng ngày 20/5/2022 thì sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng (lần 2). Như vậy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc, ngày 15/3/2022 là một phần thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, diện tích 539m², tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì cả ông T1 và ông T2 đều biết rõ quyền sử dụng đất nêu trên đang đứng tên người khác (cụ thể: Thửa đất số 958, tờ bản đồ số 14, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 9820... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ký ngày 20/12/2018, tên chủ sử dụng đất ông Dương Văn T3, sinh năm 1964).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ “*người sử dụng đất*” mới “*được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...*” và theo khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng...khi có giấy chứng nhận*”. Căn cứ theo các quy định nêu trên, rõ ràng ông T2 nhận tiền cọc của ông T1 khi không phải là chủ sử dụng đất, cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền, còn ông T1 thực hiện việc đặt cọc cho ông T2 khi biết rõ ông T2 không phải là chủ sử dụng đất, không được chủ sử dụng đất ủy quyền nhưng vẫn thực hiện việc ký kết nên giao dịch giữa ông T2 và ông T1 vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể.

Như vậy, lỗi làm cho giao dịch vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật Dân sự “*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*”, “*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...*”.

[8] Xét việc giao nhận tiền cọc: Căn cứ nội dung xác nhận của bà H tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc, căn cứ vào nội dung giấy xác nhận giữa ông T2 và ông T1 ngày 25/10/2022 và căn cứ lời trình bày của ông T1 cũng như tài liệu, chứng cứ ông T1 giao nộp. Hội đồng xét xử nhận thấy, số tiền đặt cọc 440.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản của bà H, được bà H viết và ký xác nhận “H đã nhận của anh Nguyễn Anh T1 đủ số tiền 440.000.000 VNĐ qua tài khoản”. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc thì không có nội dung nào trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận việc ông T2 đồng ý để ông T1 chuyển tiền đặt cọc cho bà H, ngoài hợp đồng đặt cọc, ông T2 cũng không có văn bản ủy quyền cho bà H nhận tiền cọc thay mình từ ông T1. Mặc dù vậy, khi ông T1 chuyển khoản cho bà H thì có lưu mẫu chuyển tiền với các nội dung “chuyển khoản thành công 440,000,000 VND”, “10:56 Thứ Ba 15/03/2022” và “NGUYEN ANH TUAN chuyen tien coc thua dat 958 to 14”. Như vậy, nội dung chuyển khoản trùng khớp với số tiền, thời gian và số thửa đất, số tờ bản đồ tại hợp đồng đặt cọc mà ông T1 và ông T2 đã ký kết. Bên cạnh đó, ngày 25/10/2022 giữa ông T1 và ông T2 có ký kết một giấy xác nhận với nội dung “Hôm nay ngày 25/10/2022 tôi xác nhận ngày 21/10/2022 anh Nguyễn Thành T2 có chuyển khoản số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng). Lý do anh Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Tường N không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 958 tờ 14 theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 giữa tôi là Nguyễn Anh T1 và anh Nguyễn Thành T2, người làm chứng là bà Mai Thị Kim C, người nhận tiền là bà Nguyễn Thị Bích H...”. Tại giấy này, ông T2 đã ký và viết tên dưới mục “Bên A (Người trả lại cọc) Nguyễn Thành T2”. Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định, ông T2 đã đồng ý để ông T1 khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T2 thì ngay sau đó ông T1 chuyển tiền đặt cọc cho ông T2 vào tài khoản của bà H.

[9] Như đã nhận định tại các mục [5], [7] và [8] nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở), ngày 15/3/2022 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Thành T2 có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng cho ông T1; Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích H có nghĩa vụ liên đới cùng ông T2 phải trả cho ông T1 số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 về việc không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 240.000.000 đồng, các nội dung khác không có trong thỏa thuận mà các bên đã ký kết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[10] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là: 240.000.000đ x 5% = 12.000.000 đồng.

[11] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng Dân sự.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T1 đối với ông Nguyễn Thành T2 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 15/3/2022) được ký kết giữa ông Nguyễn Anh T1 và ông Nguyễn Thành T2 vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thành T2 có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Anh T1.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Anh T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích H có nghĩa vụ liên đới cùng ông Nguyễn Thành T2 phải trả cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền đã nhận cọc còn lại là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Anh T1 có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông Nguyễn Thành T2 không thi hành số tiền nói trên, thì hàng tháng ông T2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành T2 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

- Ông Nguyễn Anh T1 không phải chịu án phí dân sự. Trả lại cho ông T1 số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 00115...., ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND huyện X;
- Chi Cục THADS huyện X;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Bá Khuyến

