

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÐ
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 56/2024/DS-ST
Ngày: 25 – 4 – 2025.
V/v tranh chấp: “Hợp đồng
đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÐ, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quốc Duy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Phong

Ông Đặng Hoàng Mích.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyết –Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BÐ tham gia phiên tòa: Ông Phan Hoàng Quý- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2024/TLST – DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về việc “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2025/QĐST – DS ngày 03/4/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp HL, xã LÐ, huyện BÐ, tỉnh Bến Tre.

Bà P ủy quyền hoàn toàn cho ông Nguyễn Đình Long P1, sinh năm 1990, địa chỉ ấp PT, xã PT1, huyện BÐ, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng.

*** Bi đơn:** Ông Trần Văn R, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp PT, xã PT1, huyện BÐ, tỉnh Bến Tre.

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

1/ Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

2/ Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

3/ Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp PT, xã PT1, huyện BÐ, tỉnh Bến Tre.

4/ Chị Bùi Thị T1, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp PT, xã PT1, huyện BÐ, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ đăng ký thường trú hiện tại: Khóm 4, thị trấn Càng Long, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

5/ Ông Mai Hoàng T2, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp HL, xã LĐ, huyện BD, tỉnh Bến Tre.

Ông T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 15/7/2024

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/08/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình Long P1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Vào ngày 26/7/2023 bà P và ông Bùi Văn T và vợ ông T là bà Huỳnh Thị S có ký giấy bán nhà để mua bán phần đất và căn nhà gắn liền trên đất tại thửa số 31, tờ bản đồ số 01, tại xã PT1, huyện BD. Hai bên thỏa thuận giá là 450.000.000 đồng. Bà P đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Nhưng do phần đất này ông T và bà S mua từ ông Trần Văn R mà chưa thực hiện thủ tục sang tên đất từ ông R sang cho ông T và bà S vì vậy giữa bà P, ông R, ông T, bà S thống nhất là ông R sẽ trực tiếp làm thủ tục sang tên sổ đỏ qua cho bà.

Để đảm bảo việc ông R sẽ thực hiện thủ tục sang tên thửa đất qua cho bà P, nên giữa bà P và ông R có làm một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, tại xã PT1 số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Sau đó giữa bà P và ông R có thỏa thuận miệng là bà P sẽ trả cho ông R thêm số tiền 85.000.000 đồng nữa (là số tiền mà ông T, bà S còn nợ ông R) để ông R thực hiện việc tách thửa đất cho bà P.

Ngày 29/7/2023 ông R đi cùng với một người và giới thiệu là cán bộ đo đạc tiến hành đo đạc và tách thửa, nên ông yêu cầu bà trả số tiền 85.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Nhưng do ông R đưa cho bà giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là bản sao y, trong đó thể hiện đất đang thế chấp tại ngân hàng, đồng thời theo theo bà được biết thì thửa đất này đã tiến hành tách thửa, đồng thời diện tích đất là 120m² thì không thể tách thửa đất để làm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà được. Vì vậy bà P không đồng ý đưa số tiền 85.000.000 đồng cho ông R. Bà P đã nhiều lần yêu cầu ông R trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nhưng ông R không đồng ý.

Bà P khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc) lập ngày 26/7/2023 được ký kết giữa bà P và ông Trần Văn R và yêu cầu ông R trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

** Tại đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 03/01/2025, bà P yêu cầu như sau:*

- Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc) lập ngày 26/7/2023 được ký kết giữa bà và ông Trần Văn R.

- Hủy hợp đồng bán nhà (tờ bán nhà) ngày 26/7/2023 được ký kết giữa bà và các ông bà Bùi Văn T, Huỳnh Thị S, Huỳnh Văn H, Bùi Thị T1.

- Buộc ông Trần Văn R liên đới cùng các ông bà Bùi Văn T, Huỳnh Thị S, Huỳnh Văn H, Bùi Thị T1 phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi suất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, bị đơn ông Trần Văn R trình bày:*

Ông là người đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 114, tờ số 12 do ủy ban nhân dân huyện BD cấp ngày 06/7/2011 (thửa đất này ông R cho rằng ông đã tách một phần thành thửa 31, tờ bản đồ số 01), vào năm 2022 ông có bán cho ông Bùi Văn T và bà Huỳnh Thị S một phần đất tại thửa 31, tờ bản đồ số 01 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng mà chỉ làm giấy tay vì sổ đỏ ông đang thế chấp ngân hàng. Sau đó ông T và bà S đã cất nhà sinh sống trên phần đất này, nhưng ông T và bà S còn nợ lại ông số tiền mua bán đất là 80.000.000 đồng đến nay chưa trả. Vào ngày 26/7/2023, ông T và bà S có bán phần đất tại thửa 31, tờ số 01 cho bà P, ông T2, lúc này thì hai bên có gặp ông để hỏi về giấy tờ, lúc này ông và ông T2, bà P cùng với ông T bà S có làm một tờ hợp đồng đặt cọc và tờ bán nhà với nội dung ông bán phần đất tại thửa 31, tờ 01 cho bà P, còn gia đình ông T và bà S (cùng với 02 người con là Huỳnh Văn H, Bùi Thị T1) cùng ký tên bán nhà. Sau đó ông T2, bà P có đưa tiền cọc 50.000.000 đồng cho con của ông T, sau khi đếm lại thì con ông T đưa số tiền 50.000.000 đồng lại cho ông T. Ông là người chứng kiến sự việc này, và hoàn toàn không nhận số tiền 50.000.000 đồng từ ông T2 và bà P

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà P buộc ông liên đới cùng với gia đình ông T trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T trình bày:*

Vào ngày 27/06/2023 ông và bà S có bán 01 cái nhà và 01 miếng đất ngang 5 mét dài 25 mét với số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) cho Ông T2 và Bà P ngụ ấp PT, xã PT1, huyện BD, tỉnh Bến Tre. Ông T2 và bà P đồng ý mua và đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) ông và bà S có nhận đủ số tiền cọc tại nhà ông và hai bên có thỏa thuận bên bán đổi ý thì đền cọc gấp 05 lần, bên mua đổi ý thì mất cọc. Bên mua là ông T2 có giao từ ngày đặt cọc đến 04 ngày nữa sẽ giao đủ số tiền còn lại và ông T2 cho ông thời gian là 09 ngày tiếp theo tính từ ngày giao đủ toàn bộ số tiền còn lại để giao nhà và đất.

Khi đặt cọc xong và đến ngày hẹn là 04 ngày sau ông T2 không đến giao đủ số tiền còn lại, và từ thời gian đó cho đến nay ông không gặp được ông T2 và cũng không liên lạc được. Trong khi đó gia đình ông rất khó khăn rất cần số tiền bán đất đó để trang trải cuộc sống vậy mà từ lúc đặt cọc là ngày 27/06/2023 đến nay ông vẫn không nhận được toàn bộ số tiền còn lại, đến tháng 12/2023 ông đã bán lại cho người khác phần nhà và đất này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà P thì ông thừa nhận ông và bà S có nhận 50.000.000 đồng tiền cọc từ ông T2 bà P, tuy nhiên do chính ông T2, bà P

vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng và hoàn cảnh gia đình ông hiện tại đang rất khó khăn nên ông không đồng ý trả số tiền cọc này cho bà P.

** Đối với bà Huỳnh Thị S, chị Bùi Thị T1, anh Huỳnh Văn H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoàng T2 trình bày:*

Ông và bà P là vợ chồng, ông có đứng ra thay mặt bà P để thực hiện các giao dịch mua bán đất với ông R cùng với gia đình ông T như vợ ông trình bày trong vụ án, số tiền đặt cọc là do bà P bỏ ra, các giấy tờ đặt cọc, tờ bán nhà thì ông R, cũng như gia đình ông T đều ký với bà P, nên ông không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này, bà P được toàn quyền khởi kiện trong vụ án này, do đó đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện BD, tỉnh Bến Tre tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tuân theo đúng quy định của pháp luật. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên Tòa là không thực hiện theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, 35 và Điều 39 BLTTDS, Điều 116, 117, 119, 131, 166, 328 BLDS 2015, Điều 166 Luật đất đai:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Hủy hợp đồng mua bán nhà theo tờ bán nhà ngày 26/7/2023 và giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/7/2023.

+ Buộc ông Bùi Văn T và bà Huỳnh Thị S liên đới trả lại tiền cọc cho bà P là 50.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngày 26/7/2023 giữa ông R và bà P có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, đồng thời cùng thời điểm nêu trên gia đình ông T, bà S, anh H, chị T1 có ký tờ bán nhà trên đất này. Nội dung giấy đặt cọc và tờ bán nhà cùng ngày 26/7/2023 đều thể hiện nguyên đơn đặt cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng đất và mua nhà trên đất, sở dĩ phải làm hai

giấy vì đất là do ông R đứng tên, còn nhà trên đất là của ông T cùng gia đình xây dựng, về tiêu đề các bên ghi là “tờ bán nhà” nhưng nội dung bên trong thể hiện nhận cọc để bán nhà trên đất. Nay bà P khởi kiện yêu cầu hủy 02 giấy đặt cọc và tờ bán nhà nêu trên đồng thời yêu cầu ông R, ông T, bà S, anh H, chị T1 liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000, và không tính lãi suất. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Giấy xác nhận ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Công an xã PT1, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre xác nhận ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S, ông Bùi Văn T có đăng ký thường trú và đang sinh sống tại ấp PT, xã PT1, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BĐ.

[3] Chị Bùi Thị T1 trước đây khi nguyên đơn khởi kiện có đăng ký thường trú tại ấp PT, xã PT1, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre (chung hộ khẩu hộ gia đình với các ông bà Bùi Văn T, Huỳnh Thị S, Huỳnh Văn H) tại thời điểm thụ lý vụ án ngày 31/5/2024 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì hiện tại đã cắt hộ khẩu về đăng ký thường trú tại Khóm 4, thị trấn Càng Long, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh ngày 24/01/2025 (theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện BĐ ngày 24/4/2025 tại Công an xã PT1) nhưng không thông báo cho nguyên đơn và Tòa án biết nên được xem là cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật là phù hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Mai Hoàng T2 có trình bày ý kiến tờ tự khai ngày 15/7/2024 là ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên qua quá trình giải quyết vụ án xét thấy khi giải quyết các vấn đề tranh chấp giữa các bên có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông nên Tòa án vẫn đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Do ông có đơn xin giải quyết vắng mặt và có phần trình bày không tham gia tố tụng nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T2

[5]. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, chị Bùi Thị T1, anh Huỳnh Văn H đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để xét xử, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên là phù hợp quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[5]. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận giữa bà P và ông R, cùng gia đình ông T, bà S, anh H, chị T1 có giao kết hợp đồng đặt cọc

với nhau để chuyển nhượng thửa đất ghi trong hợp đồng đặt cọc là thửa 31, tờ bản đồ số 1 (không ghi tọa lạc tại đâu) và tài sản căn nhà tường trên phần đất này, các bên lập thành 02 giấy viết tay cùng đề ngày 26/7/2023, cụ thể:

- Giấy đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn R
- Tờ bán nhà được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Phung và ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, anh Huỳnh Văn H và chị Bùi Thị T1.

Thực chất thửa đất nêu trên cùng nhà trên đất đều do ông Bùi Văn T cùng vợ là bà Huỳnh Thị S quản lý sử dụng, tuy nhiên về phần đất thì ông T, bà S mua của ông R nhưng chưa làm thủ tục sang tên và còn nợ tiền ông R nên các bên thống nhất làm 02 giấy nêu trên cho phù hợp về mặt giấy tờ chứ thực chất chủ thể giao dịch để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà P và ông T, bà S. Vì ông T còn nợ tiền ông R trong việc chuyển nhượng thửa đất này trước đây nên ông R sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng để chuyển tên thẳng qua cho bà P để khi ông T lấy tiền chuyển nhượng sẽ trả tiền cho ông.

[6]. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2023 có chữ ký của ông Trần Văn R và tờ bán nhà ngày 26/7/2023.

- Về hình thức: Các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy đặt cọc ngày 26/7/2023) và tài sản gắn liền với đất (tờ bán nhà ngày 26/7/2023) có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao dịch. Nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của chủ sử dụng đất, không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên đối với hợp đồng đặt cọc, pháp luật không yêu cầu phải công chứng, chứng thực nên không vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/7/2023 được giao kết giữa các bên là hợp pháp theo quy định tại các điều 116, 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự và có hiệu lực thi hành với các bên.

- Về nội dung:

+ Giấy đặt cọc ngày 26/7/2023 (bút lục số 59):

Giấy đặt cọc thể hiện nội dung: Ông R có bán cho bà P một miếng đất thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 1, không ghi thửa đất tọa lạc tại đâu, bên mua ông R nhận cọc 50.000.000 đồng, bên bán đồng ý thì phải bồi thường gấp 05 lần cọc, bên mua đồng ý thì mất cọc. Người bán ông R ký tên, bên mua bà P không ký tên bên mua, giấy đặt cọc này ông R viết, nhưng nội dung các bên thống nhất nên mặc dù bà P không ký tên vào mục người mua nhưng giấy đặt cọc này vẫn có giá trị pháp lý để ràng buộc các bên.

Các bên trình bày thì số liệu thửa 31, tờ bản đồ số 1 là do ông R cung cấp và viết vào giấy đặt cọc chứ nguyên đơn cũng không nắm rõ là thửa nào vì tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông R đang thế chấp tại Ngân hàng.

Qua quá trình tố tụng tại phiên tòa, các tài liệu các bên cung cấp, lời trình bày cũng như đối chất giữa các đương sự, Công văn trả lời số 3437 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BD cũng như kết quả của việc xem xét thẩm định tại chỗ phần đất các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện BD thì xác định được phần đất các bên dự định chuyển nhượng khi ký hợp đồng đặt cọc thuộc 01 phần thửa số 114, tờ 12 xã PT1 do ông Trần Văn R đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm hiện tại phần đất này đã được tách thành 02 thửa là thửa 258, tờ 12 cho ông Bùi Văn Vũ (nhận chuyển nhượng từ ông R) và thửa 257, tờ 12 cho Trần Thị Kim Nhanh (con ông R, thực tế thửa 257 ông R cũng đã bán cho nhiều người nhưng chưa đủ điều kiện tách thửa, ông R để chị Nhanh đứng tên để sau này có đủ điều kiện thì chuyển lại cho những người này), theo số liệu hiện nay thì thửa đất đặt cọc hiện là 01 phần của thửa 257 do chị Nhanh đứng tên (tuy nhiên ông T hiện cũng đã bán cho người khác).

Thực chất tại thời điểm chuyển nhượng ông R có 02 giấy chứng nhận nằm giáp ranh với nhau là thửa 114, tờ 12 và thửa 31, tờ 12 (cùng cấp giấy chứng nhận ngày 06/7/2011, nay là thửa 255, tờ 12), nhưng lúc đó ông đang thế chấp tại Ngân hàng do đó ông R có sự nhầm lẫn về thửa đất nên ông ghi vào giấy đặt cọc là thửa 31, tờ 01. Như vậy có thể xác định rằng thửa đất các bên ký trong hợp đồng đặt cọc thực tế là một phần của thửa 114, tờ 12 xã PT1 được cấp cho ông R ngày 06/7/2011

Trong giấy đặt cọc không nêu cụ thể diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu (chiều dài chiều ngang đất), không quy định quyền và nghĩa vụ của các bên đối với giấy đặt cọc này như thời điểm giao đủ tiền, thời điểm bàn giao đất, thời điểm làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

+ Tờ bán nhà ngày 26/7/2023 (bút lục 60):

Tờ bán nhà này được lập để đính kèm với giấy đặt cọc nêu trên, tại vì thực chất phát sinh giao dịch đặt cọc giữa hai chủ thể là bà P và ông T, bà S, tuy nhiên do ông T chưa được cấp giấy (vẫn còn ông R đứng tên) nên các bên mới lập 02 giấy là giấy đặt cọc (để chuyển nhượng đất) và tờ bán nhà (để bán tài sản trên đất, mà cụ thể là nhà trên đất).

Tờ bán nhà cũng thể hiện các nội dung trùng lặp với giấy đặt cọc như nhận cọc 50.000.000 đồng để bán căn nhà và đất (không ghi thửa, tờ bản đồ) Nếu bên bán đổi ý thì bồi thường gấp 5 lần, bên mua đổi ý mất cọc, cũng không ghi trách nhiệm cụ thể về quyền và trách nhiệm của các bên như giấy đặt cọc.

Giấy đặt cọc này do ông R viết, có ông T và bà S cùng các thành viên gia đình ký tên. Không ai có ý kiến gì về nội dung giấy này, ông T đồng ý có ký tên, các thành viên của gia đình ông T như bà S, chị T1, anh H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án dù đã được ông T thông báo nên mặc nhiên thừa nhận các chữ ký trong tờ bán nhà này là của mình vì vậy nội dung trong giấy này có giá trị ràng buộc đối với các bên.

[7] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Tại thời điểm ký kết giấy đặt cọc, tờ bán nhà ngày 26/7/2023 bà P trình bày đã đưa số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông R, sau đó ông R đưa lại cho ông T, trong khi đó ông T, và ông R trình bày chính ông T là người nhận số tiền của bà P. Các bên đều thống nhất sau đặt cọc thì về đất không có thỏa thuận thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chờ hồ sơ đầy đủ để ký hợp đồng chuyển nhượng, không có ghi thời gian thực hiện vào giấy đặt cọc, còn đối với nhà thì ông T trình bày các bên thỏa thuận miệng là trong vòng 04 ngày nguyên đơn phải giao đủ tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng, sau đó 09 ngày thì ông T sẽ giao nhà nhưng điều này không có ghi vào trong hợp đồng, nguyên đơn bác bỏ phần trình bày này của ông T, ông T không có căn cứ nào chứng minh cho phần trình bày của mình.

Ba ngày sau khi ký giấy đặt cọc, ông R kêu đo đạc xuống đo phần đất chuyển nhượng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao) cho nguyên đơn thì thấy giấy này đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Hóc Môn, cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất lúa nên với diện tích chuyển nhượng khoảng 5mx24m không đủ diện tích để tách thửa theo quy định, ông R đảm bảo sẽ thực hiện được tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý nên không mua nữa, còn thông T cho rằng trách nhiệm của ông là giao nhà khi bà P giao đủ tiền chuyển nhượng trong vòng 04 ngày sau khi ký tờ bán nhà, chuyện sang sổ là trách nhiệm của bà P và ông R, sau 04 ngày bà P không giao đủ tiền nên mất cọc, và hiện tại ông đã bán phần nhà và đất này cho người khác là ông Ngô Văn Hải và anh H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do chưa lên đất thổ cư, không đủ diện tích tách thửa).

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy.

[8.1] Đối tượng thực hiện của hợp đồng đặt cọc là đất và nhà, cả đất và nhà lúc ký hợp đồng là do ông T và bà S đang quản lý sử dụng, như vậy ông T, bà S là chủ thể chính của giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng các tài sản nêu trên, tiền đặt cọc là ông T là người nhận cuối cùng (mặc dù có sự khai không thống nhất, nhưng người cuối cùng nhận tiền là ông T), số tiền chuyển nhượng sau này còn lại nếu chuyển nhượng hoàn thành thì ông T sẽ là người nhận số tiền này, còn đối với ông R ký giấy đặt cọc với bà P chỉ vì ông R là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực chất giữa bà P và ông R không phát sinh giao dịch đặt cọc với nhau.

Đối tượng của hợp đồng đặt cọc giữa các bên tại thời điểm đặt cọc thì phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng, cũng như không đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật, hiện tại phần đất này cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 26/7/2023 được giao kết giữa các bên gồm giấy đặt cọc được ký kết giữa bà P và ông R, tờ bán nhà giữa bà P và ông T, bà S, anh H, và chị T1 về nội dung của hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện nên bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại khoản 1, Điều 408 của Bộ Luật Dân sự.

[8.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả 02 bên bởi lẽ:

Lỗi của hai bên là không thể hiện rõ cụ thể quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong hợp đồng và không ấn định thời gian thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên để thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi phát sinh tranh chấp các bên đổ lỗi cho nhau là người không thực hiện đúng cam kết, các bên không có căn cứ chứng minh cho việc lỗi của đối phương để dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

- Đối với bên đặt cọc bà P không tìm hiểu rõ thông tin phần đất chuyển nhượng là loại đất gì, thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, đất có thể chấp ở đâu hay không và với diện tích đất và nhà cỡ 5mx24m so với vị trí thửa đất thì nguyên đơn phải biết được là có đủ diện tích tách thửa hay không mà đã tiến hành giao tiền cọc, không kêu ông R đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu, xem xét các vấn đề trên.

- Ông R, ông T là bên nhận đặt cọc không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất cho bên bà P biết (cụ thể ông R còn ghi sai số thửa, tờ bản đồ đất chuyển nhượng), cả hai ông đều biết với diện tích 5x24m sẽ không tách thửa được mà vẫn tiến hành nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này (vì trước đó chính ông T mua của ông R cũng bị vướng vì vấn đề này nên chưa tách thửa được), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh Hóc Môn nên sẽ chưa chuyển nhượng được, ông T cho rằng trách nhiệm của ông là giao nhà đất trên thực tế và nhận tiền với thời hạn 04 ngày, còn việc làm giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng là do bà P, ông R tự thực hiện thể hiện sự thiếu trách nhiệm. Ông T là chủ thể chính để thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông phải có trách nhiệm cùng với ông R trong việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và cung cấp thông tin cho nguyên đơn vì nếu hoàn thành việc chuyển nhượng thì tiền cọc và tiền chuyển nhượng là ông nhận, còn trách nhiệm giao kết hợp đồng đúng thủ tục quy định thì ông lại đẩy cho người khác. Mặc khác khi phát sinh các giao dịch dân sự thì quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ đi đôi với nhau, ông T cho rằng thỏa thuận trong thời hạn 04 ngày bên mua bà P không giao đủ tiền sẽ mất cọc là không hợp lý bởi lẽ việc hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để bên bà P được đứng tên sẽ mất nhiều thời gian hơn không thể 04 ngày mà hoàn thành thủ tục được và trường hợp này không biết đến khi nào (đất đang thế chấp ngân hàng, không đủ diện tích tách thửa).

[8.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. Khi hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp nêu trên nguyên đơn chưa nhận đất của ông T nên không có trách nhiệm giao trả đất, còn ai là người nhận tiền cọc của nguyên đơn thì phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Số tiền 50.000.000 đồng ông T là người nhận cuối cùng và sử dụng số tiền này, mặc khác thực chất giao dịch trong hợp đồng là giữa nguyên đơn và ông T (tài sản nhà và đất ông T đang quản lý sử dụng), ông R không có nhận tiền của bà P, cũng không có giao dịch

trên thực tế đối với bà P, vì ông đứng tên đất nên làm các thủ tục để hợp thức hóa giấy tờ cho ông T, bà P nên ông R không có trách nhiệm liên đới với ông T trả số tiền trên cho bà P.

Đối với bà S là vợ của ông T vợ chồng ông bà tuy không có đăng ký kết hôn nhưng thực chất sinh sống trên phần đất và nhà dự định chuyển nhượng cho nguyên đơn, ông T trình bày lấy tiền đặt cọc để trị bệnh cho bà S, bà S cũng có ký tên vào tờ bán nhà nên bà S phải có trách nhiệm liên đới với ông T trong việc trả lại số tiền nhận cọc của bà P.

Còn đối với anh H, chị T1 không có nhận tiền cọc của nguyên đơn, anh H, chị T1 cũng không có sinh sống trên phần đất dự định chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn khi giao tiền cọc thấy có anh H, chị T1 ở nhà nên kêu ký tên vì nguyên đơn muốn đảm bảo đầy đủ các thành viên gia đình ông T không có khiếu nại gì về sau nên anh H, chị T1 không có trách nhiệm liên đới cùng ông T, bà S trả số tiền cọc lại cho nguyên đơn.

Từ những căn cứ nêu trên HĐXX chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Bùi Văn T và bà Huỳnh Thị S liên đới trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng cho bà P là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện bà P không yêu cầu tính lãi suất.

[8.4] Ông Mai Hoàng T2 là chồng của bà P, cùng bà P thực hiện các giao dịch đặt cọc với ông R, ông T, bà S tuy nhiên trong các giấy đặt cọc, tờ bán nhà ông R, ông T, bà S đều thể hiện chỉ giao dịch với bà P, ông T2 xác định tiền đặt cọc là của bà P, bà P được toàn quyền khởi kiện trong vụ án, ông không có tranh chấp hay có ý kiến gì trong vụ án này, do đó ông T, bà S chỉ có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho bà P.

[9] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bên chỉ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, không có tranh chấp về đất, giữa ông R và ông T tồn tại một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây nhưng không có yêu cầu giải quyết về hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xét đến. Mặt khác đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng hiện ông T cũng đã chuyển nhượng cho người khác, tuy nhiên do các bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Tòa án không đưa người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[10]. Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BD về quan điểm giải quyết vụ án: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu khởi kiện của bà P về việc Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy đặt cọc ngày 26/7/2023” giữa bà Nguyễn

Thị P và ông Trần Văn R được chấp nhận nên ông R phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên do ông R là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

- Do yêu cầu khởi kiện của bà P về việc Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở theo “tờ bán nhà ngày 26/7/2023” được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P đối với ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, anh Huỳnh Văn H, chị Bùi Thị T1 được chấp nhận nên ông T, bà S, anh H, chị T1 phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Do ông T, bà S phải liên đới trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn nên ông T, bà S phải liên đới chịu án phí có giá ngạch là: $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 131, 166, 328 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy đặt cọc ngày 26/7/2023” giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn R và Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở theo “tờ bán nhà ngày 26/7/2023” được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P đối với ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, anh Huỳnh Văn H, chị Bùi Thị T1.

3. Buộc ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị P không yêu cầu trả lãi suất của số tiền nêu trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Trần Văn R, anh Huỳnh Văn H, chị Bùi Thị T1 trong việc liên đới cùng ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, anh Huỳnh Văn H và chị Bùi Thị T1 phải liên đới chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Ông Trần Văn R được miễn án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Bùi Văn T và bà Huỳnh Thị S phải liên đới chịu là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001802 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn R có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Bùi Văn T, bà Huỳnh Thị S, anh Huỳnh Văn H, chị Bùi Thị T1, ông Mai Hoàng T2 vắng mặt tại phiên tòa, 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.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bến Tre (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện BĐ;
- Chi cục THADS huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Duy

