

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày: 29-3-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ;

Ông Nguyễn Mai Khanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 341/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị H, sinh năm 1990; cư trú tại: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: đường D, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 10 năm 2022), vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; cư trú tại: số nhà H, đường N, khu phố I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Thùy T1**, sinh năm 1977 và ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1975; cùng cư trú tại: **số H, đường H, tổ C, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, cùng vắng mặt (bà **T1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1990; cư trú tại: **số Ô 8A-DC02, Khu D, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng **N**; địa chỉ: **số B, đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng N**: Bà **Nguyễn Thanh H2**, chức vụ: Giám đốc **Phòng G – Chi nhánh thị xã B**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 9 năm 2023), vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2022 của nguyên đơn bà **Cao Thị H** và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông **Nguyễn Chí H1** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà **H** không có mối quan hệ gì với bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị Thùy T1**. Ông **Nguyễn Văn V** là người môi giới cho bà **H** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 13 tháng 04 năm 2021, bà **H**, bà **T** và bà **T1** ký Hợp đồng đặt cọc tiền để đảm bảo việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23 có diện tích 1.066,6 m² (trong đó có 200 m² đất ở, 866,6 m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc **xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS17286 ngày 20 tháng 01 năm 2020 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Lê Minh Quốc C**, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho bà **T1** ngày 19 tháng 11 năm 2020; giá chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà **H** đã đặt cọc cho bà **T** số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký, chữ viết họ tên và dấu lấn tay của bà **T** và bà **T1** là bên bán, của bà **H** là bên mua và của ông **V** là người làm chứng; hai bên thống nhất đến ngày 24 tháng 5 năm 2021 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận, trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên bán phải hoàn trả lại số tiền bên mua đã đặt cọc.

Trước ngày công chứng khoảng 15 ngày, bà **H** biết được thửa đất trên thuộc quy hoạch đường điện nên bà **H** đề nghị ông **V** liên hệ với bà **T** và bà **T1** yêu cầu cung cấp thông tin. Sau nhiều lần yêu cầu, bà **T1** có đơn gửi Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai đối với thửa đất số 626. Tại Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B** trả lời cho bà **T1** như sau, căn cứ theo bản đồ kê

hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện B được Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2021, thửa đất 626, tờ bản đồ số 23 thuộc quy hoạch đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất năng lượng (Đường điện 500kv D-C). Vì vậy, bà H từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu bà T và bà T1 trả tiền cọc cho bà H nhưng bà T và bà T1 không đồng ý, điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện vụ án.

Nay, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021; buộc bà T và bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 15 tháng 3 năm 2023 và Bản tự khai (bổ sung) ngày 28 tháng 8 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T và chị là bà T1 có thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.066,6 m², bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này, thông qua môi giới là ông V nên ngày 13 tháng 4 năm 2021, bà T và bà T1 đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền với bà H. Sau này bà T mới biết, ngoài bà H còn có một vài người hùn hạp để nhận chuyển nhượng chung với bà H rồi chuyển nhượng lại kiếm lời. Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 ghi đầy đủ, rõ ràng nội dung giao dịch, số thửa, số tờ bản đồ, diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng được lập hai bản, mỗi bên giữ một bản. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T và bên môi giới đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ vị trí thửa đất cho bà H xem.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã chuyển khoản cho bà T tiền cọc 200.000.000 đồng; bà T có chuyển tiền công môi giới cho ông V 20.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc, bà T và bà T1 làm thủ tục trích thửa bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng, hoàn tất đầy đủ thủ tục. Đúng 40 ngày sau, bà T và vợ chồng bà T1, ông Nguyễn Văn T2 đã đến Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T gọi điện thoại nhiều lần bà H mới đến và bà H đi cùng nhiều người. Tuy nhiên, bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng.

Tại thời điểm giao dịch, thửa đất số 626 không có quyết định thu hồi đất, không bị kê biên và không vướng quy hoạch. Việc bà H không cung cấp giấy tờ và không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H không có tiền để thanh toán là lỗi của bà H; theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 thì bà H mất cọc. Vì vậy, bà T không đồng ý trả tiền cọc cho bà H.

Tại Bản tự khai ngày 29 tháng 3 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy T1 trình bày:

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, sau khi thỏa thuận thống nhất, bà T1 và em gái là bà T đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 với tư cách bên bán, ông V là người môi giới ký tên người làm chứng, bên mua là một người nam ký tên, không phải bà H. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã chuyển khoản vào tài

khoản bà **T** 200.000.000 đồng. Các bên thống nhất 40 ngày sau sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **văn phòng C1** và thanh toán số tiền còn lại. Sau khi nhận tiền cọc, bà **T1** và bà **T** tiến hành làm bản vẽ hiện trạng đất, xác nhận tình trạng bất động sản đủ điều kiện giao dịch.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, bà **T1** và bà **Thương yêu c** bà **H** cung cấp giấy tờ, thông tin người nhận chuyển nhượng nhưng bà **H** không cung cấp. Ngày 25 tháng 5 năm 2021, vợ chồng bà **T1**, bà **T** và ông **V** đến Văn phòng Công chứng Sở Sao theo thỏa thuận và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ hợp pháp của thửa đất nhưng bà **H** không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà **H** cho rằng thửa đất không đủ điều kiện giao dịch để đòi lại tiền cọc.

Bà **T1** đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với bà **H** nhưng do bà **H** không có khả năng tài chính, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất “lướt sóng” (đặt cọc xong chuyển nhượng lại để lấy tiền chênh lệch). Việc bà **H** từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà **H** nên bà **T1** không đồng ý trả tiền cọc cho bà **H**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T2** đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông **T2** đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông **T2**.

Tại Bản tự khai ngày 12 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn V** trình bày:

Ông **V** không có mối quan hệ gì với bà **H**, bà **T** và bà **T1**. Ông **V** làm môi giới bất động sản, có giới thiệu bà **H** nhận chuyển nhượng thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23 của bà **T1** và bà **T**. Ông **V** có ký tên người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 giữa bên mua là bà **H**, bên bán là bà **T** và bà **T1**. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà **H** đã giao đủ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà **T** và bà **T1**. Chi phí môi giới là 40.000.000 đồng do bên bán chịu. Bà **T** có trả tiền môi giới cho ông **V** 20.000.000 đồng. Nay ông **V** không tranh chấp gì trong vụ án.

Tại Đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 13 tháng 9 năm 2023 và Đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 05 tháng 3 năm 2024, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng N** (viết tắt là **Ngân hàng A**) là bà **Nguyễn Thanh H2** trình bày:

Ngân hàng A đã gửi các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án. **Ngân hàng A** không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại Bản luận cứ bảo vệ ngày 27 tháng 3 năm 2024 được gửi cho Tòa án trước ngày mở phiên tòa, ông **Nguyễn Chí H1** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã đọc lại, thống nhất các nội dung có trong Hợp đồng đặt cọc tiền ngày

13 tháng 4 năm 2021 và đồng ý ký tên là hoàn toàn phù hợp với tính khách quan của sự việc.

Thứ hai, việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 626 với điều kiện thửa đất không thuộc quy hoạch.

Thứ ba, bà **T** và bà **T1** khai ngày 24 tháng 5 năm 2021, hai bên gặp nhau tại Văn phòng C1 để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng không thể thực hiện được vì thời điểm đó vẫn đang chờ kết quả cung cấp thông tin đối với thửa đất số 626 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Bà **T** và bà **T1** không cung cấp mảnh trích lục bản vẽ cho bà **H** do muốn giấu thông tin quy hoạch, lừa dối bà **H** để chuyển nhượng, vì trên bản vẽ sẽ thể hiện phần diện tích có quy hoạch.

Thứ tư, căn cứ Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, một phần diện tích của thửa đất số 626 thuộc quy hoạch đường điện 500kv Đ-C. Vì vậy, bà **H** từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà **T** và bà **T1** liên đới trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà **H** là đúng theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **H**: tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021; buộc bà **T** và bà **T1** có trách nhiệm liên đới trả cho bà **H** số tiền 200.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Về hình thức của Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 giữa bà **H** và bà **T** và bà **T1**, tuy không có công chứng, chứng thực nhưng pháp luật không quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 thể hiện, bà **T** là bên chuyển nhượng (bên A) và bà **H** là bên nhận chuyển nhượng (bên B); bên A chuyển nhượng cho bên B phần đất diện tích 1.066,6 m² thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23; giá chuyển nhượng 2.250.000.000 đồng, bên B đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.050.000.000 đồng bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự: “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện

hợp đồng”. Thửa đất số 626 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà **T1** đứng tên nhưng bà **T** lại nhận tiền cọc của bà **H** mà không có văn bản ủy quyền của bà **T1**. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, một trong những điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng là người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **H** và bà **T** khi ký hợp đồng đặt cọc đều biết thửa đất trên do bà **T1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký nên cả hai cùng có lỗi. Bà **T1** có mặt tại buổi đặt cọc nhưng không trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với tư cách bên chuyển nhượng mà chỉ ký tên phía cuối hợp đồng. Do đó, Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận, trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc; thỏa thuận này được các bên trực tiếp đồng ý và ghi nhận nhằm bảo đảm cho giao dịch chuyển nhượng. Tại Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B trả lời, thửa đất số 626 thuộc quy hoạch đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất năng lượng (đường điện 500kv **D-C**). Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại khoản 1, 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Việc bà **T1** cùng ký tên, lăn tay trong hợp đồng đặt cọc thể hiện ý chí của bà **T1** thống nhất toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc nên có căn cứ buộc bà **T1** cùng liên đới với bà **T** trả số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà **H** theo Điều 288 của Bộ luật Dân sự.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng đặt cọc tiền (Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 13 tháng 4 năm 2021, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc.

[3] Về thẩm quyền: trong vụ này, để có căn cứ giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.066,6 m² tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thì Tòa án cần phải thu thập chứng cứ liên quan, như thửa đất nêu trên có đủ điều kiện để chuyển nhượng hay không, trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng, lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Do đối tượng của hợp đồng có liên quan đến bất động sản nên Tòa án có

thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi có bất động sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng.

[4] Các vấn đề khác về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **H** là ông **H1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **T1**, ông **V** và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng A** là bà **H2** vắng mặt tại phiên tòa do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Bị đơn bà **T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **T2** đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà **T** và ông **T2**.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình tố tụng, bà **H**, bà **T**, bà **T1** và ông **V** đều khai: các bên có ký Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: bà **T** và bà **T1** ký tên, lăn tay và ghi rõ họ tên bên bán (bên A), bà **H** ký tên, lăn tay, ghi rõ họ tên bên mua (bên B), ông **V** ký tên, lăn tay và ghi rõ họ tên người làm chứng. Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.066,6 m², tọa lạc xã **T**, huyện **B**, tỉnh **Bình Dương**, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS17286 ngày 20 tháng 01 năm 2020 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp, điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho bà **T1** ngày 19 tháng 11 năm 2020; giá chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng. Bà **H** đã đặt cọc cho bà **T** 200.000.000 đồng ngày 13 tháng 4 năm 2021; đến ngày 24 tháng 5 năm 2021, sau khi bên A hoàn tất các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng (hoặc ủy quyền) quyền sử dụng đất cho bên B (hoặc khách hàng của bên B) tại phòng công chứng thì bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 2.050.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định 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.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên phát sinh tranh chấp nên bà **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021; buộc bà **T** và bà **T1** có trách nhiệm liên đới trả cho bà **H** số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản nên có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung của hợp đồng: dù bà **H**, bà **T** và bà **T1** khi ký hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự phù hợp và hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 626 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **T1**, nhưng phần “Đại diện bên bán” của hợp đồng chỉ ghi tên bà **T**, phần cuối của hợp đồng thì bà **T** và bà **T1** ký mục bên bán. Theo điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai quy định, một trong những điều kiện mà người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đó là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H biết rõ nhưng vẫn ký và giao tiền cọc cho bà T. Bà T biết rõ nhưng vẫn ký và nhận tiền cọc của bà H mà không có văn bản ủy quyền chuyển nhượng của bà T1. Bà T1 biết rõ nhưng không trực tiếp ký đại diện bên chuyển nhượng mà chỉ ký phía cuối hợp đồng và đồng ý cho bà T nhận tiền cọc của bà H.

Xét nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa các bên vi phạm điều cấm của luật, chưa đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Bà T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có quyền của người sử dụng đất nên không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai nhưng ký nhận cọc với bà H với tư cách bên bán. Bà H, bà T và bà T1 biết rõ điều này nhưng vẫn xác lập giao dịch đặt cọc không đúng với chủ thể pháp luật cho phép, nên cả bà H, bà T và bà T1 cùng có lỗi. Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 không có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, khi 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình tố tụng, bà H khai lý do bà H từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng vì sau khi đặt cọc, bà H phát hiện thửa đất số 626 thuộc quy hoạch đường điện. Nội dung hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận “trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc”, vì vậy bà H yêu cầu bà T và bà T1 liên đới trả lại cho bà H tiền cọc. Căn cứ nội dung Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, lời khai này của bà H là có cơ sở. Tuy nhiên, do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra, thửa đất số 626 hiện nay bà T1 và ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/HĐTC/LU22 ngày 30 tháng 9 năm 2022 để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 5503-LAV-202200880 ngày 04 tháng 10 năm 2022 giữa Ngân hàng A-Chi nhánh thị xã B-Phòng G với bà T1 và ông T2. Tuy nhiên, các đương sự không tranh chấp gì đối với hợp đồng thế chấp này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Quá trình tố tụng, bà T có nhận tiền cọc 200.000.000 đồng của bà H, sau đó bà T có chuyển tiền công môi giới cho ông V 20.000.000 đồng; lời khai ông V cũng thừa nhận điều này. Tại Bản tự khai (bổ sung) ngày 28 tháng 8 năm 2023, bà T xác định không đòi lại số tiền 20.000.000 đồng đã chuyển cho ông V và không có đương sự nào tranh chấp gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với lời khai của bà T1 cho rằng người ký tên bên mua trong Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021 là một người nam, không phải bà H. Tuy nhiên, bà T1 và bà T không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh và cả hai bà đều thừa nhận bà T có nhận tiền cọc 200.000.000 đồng của bà H, vì vậy lời khai này của bà T1 không có cơ sở xem xét.

[6] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của bà **H** như sau: đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 13 tháng 4 năm 2021, Hội đồng xét xử không tuyên hủy mà tuyên hợp đồng này vô hiệu; đối với yêu cầu buộc bà **T** và bà **T1** có trách nhiệm liên đới trả cho bà **H** số tiền 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[8.1] Về án phí: bà **H** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà **T** và bà **T1** phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[8.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T1** là 188.000 đồng đã được bà **H** tạm ứng tại Tòa; bà **T** và bà **T1** liên đới chịu 188.000 đồng để hoàn trả cho bà **H** theo quy định tại khoản 2 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 70, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 và điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Cao Thị H** đối với bà **Nguyễn Thị T** về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền (Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 13 tháng 4 năm 2021 giữa bà **Cao Thị H** và bà **Nguyễn Thị T** vô hiệu.

Buộc bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị Thùy T1** có trách nhiệm liên đới trả cho bà **Cao Thị H** số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí:

Bà **Cao Thị H** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0002092 ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự **thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị Thùy T1** liên đới chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về chi phí tố tụng khác:

Bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị Thùy T1** liên đới chịu 188.000 đồng (một trăm tám mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả cho bà **Cao Thị H**.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Huỳnh Kim Xuyên

