

Bản án số: 32/2025/DS-ST

Ngày: 16-7-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu bàn giao Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC I - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chánh

2. Bà Thiều Thị Phi Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà La Nguyễn Minh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực I - Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực I – Đồng Nai tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng
Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
177/2024/TLST- DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bàn giao giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2025/QĐXXST-DS ngày
25 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 899/2025/QĐST-DS ngày
25/4/2025, Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa số
1729/2025/QĐST-DS ngày 19/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đồng Hồng Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ A, ấp E,
xã A, huyện L, (nay là xã A) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm
1976; Địa chỉ: B, khu N, đường L, khu P, thị trấn L, huyện L, (nay là xã L) tỉnh
Đồng Nai. (Có mặt)

2. Bị đơn: 1) Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1976; 2) Bà Nguyễn Thị T,
sinh năm 1985; Cùng địa chỉ: A, đường B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh
(địa chỉ cũ là: A, đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.)
(vắng mặt)

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Bảo C1, sinh
năm 1976; Địa chỉ: Tổ A, ấp E, xã A, huyện L, (nay là xã A) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông

Nguyễn Tấn M, sinh năm 1976; Địa chỉ: B, khu N, đường L, khu P, thị trấn L, huyện L, (nay là xã L) tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1) Tại đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn M đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/01/2022, vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T có ký với ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Hợp Đồng). Theo nội dung hợp đồng, vợ chồng ông C, bà T đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 4.342 m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) (thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 ngày 24/5/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị T) cho vợ chồng ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 với giá chuyển nhượng là 6.400.000.000 (Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng). Ngay sau khi ký Hợp đồng, vợ chồng ông Đ đã đặt cọc cho ông C, bà T số tiền 1.400.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 21/01/2022 đến ngày 21/3/2022 ông Đ sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và vợ chồng C, bà T có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và các giấy tờ liên quan để công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và chịu lệ phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân.

Tuy nhiên, khi hết hạn thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông C, bà T không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng mà đề nghị ông Đ, bà C1 thanh toán thêm tiền. Vì tin tưởng và muốn hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nên ông Đ, bà C1 đã thanh toán thêm cho ông C, bà T số tiền 4.170.000.000 đồng vào ngày 31/3/2023, tổng cộng đã thanh toán số tiền 5.570.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền, vợ chồng ông C vẫn không Giao giấy chứng nhận và nhiều lần hứa hẹn sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện. Cụ thể, ngày 31/3/2023 ông C viết giấy cam kết sẽ chịu trách nhiệm về pháp lý và sẽ công chứng cho bên mua trong vòng 30 - 40 ngày, nếu lô đất đã bán cho người khác mà không công chứng được thì sẽ bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận. Ngày 16/6/2023 ông C, bà T viết giấy cam kết trả sổ đỏ xác nhận có bán cho ông Đ thửa đất số 13, tờ bản đồ 99 tại phường T, B với số tiền 6.400.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán 5.570.000.000 đồng, lý do chưa sang tên được cho ông Đ là do sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng vay tiền. Ông C, bà T cam kết trong thời gian 60 ngày sẽ lấy sổ ra để công chứng sang tên cho ông Đ như thỏa thuận. Đến ngày 11/9/2023 ông C lại tiếp tục viết giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất, cam kết đến ngày 25/10/2023 sẽ sang tên cho ông Đ. Tuy nhiều lần hứa hẹn nhưng đến nay ông C, bà T vẫn không thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đã thuê công ty đo đạc và cắm ranh mốc đất, vợ chồng ông C đã giao đất cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử

dụng từ năm 2022 cho đến nay. Sau khi nhận đất, ông Đ đã cho thanh lý các cây tràm mọc tự nhiên trên đất, hiện tại đất trống không có tài sản gì giá trị. Vì chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận nên vợ chồng ông Đ chưa thực hiện được các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo tìm hiểu thì ông Đ biết được vợ chồng ông C đã thế chấp giấy chứng nhận cho người khác để vay tiền, cố tình không cho ông Đ biết và không muốn hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Hồng Đ với ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 4.342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) và yêu cầu ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CO 171310 ngày 24/5/2018 cho ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 để làm thủ tục sang tên theo quy định. Ông Đ, bà C1 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 830.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà T. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Mọi chi phí tố tụng liên quan đến việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí: Đề nghị bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

2) Bị đơn ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không có văn bản trình bày ý kiến.

3) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bảo C1 do ông Nguyễn Tấn M đại diện trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không đúng theo quy định của pháp luật nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì nguyên đơn đã giao được cho bị đơn tổng số tiền là 5.570.000.000 đồng trên tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 6.400.000.000 đồng, như vậy nguyên đơn đã thực hiện được hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch dân sự. Do đó, việc nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc và các giấy cam kết trả sổ đỏ viết tay ngày 16/6/2023, ngày 11/9/2023 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T và ông Đồng Hồng Đ đối với diện tích đất 4.342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/5/2018.

- Ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ bàn giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/5/2018 để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý thanh toán hết số tiền còn lại là 830.000.000 đồng cho ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập cho bị đơn, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Đồng Hồng Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Hồng Đ với ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 4.342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CO 171310 ngày 24/5/2018 cho ông Đồng Hồng Đ. Xét thấy, đối tượng tranh chấp trọng vụ án là bất động sản thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g, khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực I – Đồng Nai.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Đồng Hồng Đ căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc và các giấy cam kết trả sổ đỏ viết tay ngày 16/6/2023, giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất viết tay ngày 11/9/2023 để khởi kiện ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[4] Về tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Đồng Hồng Đ là nguyên đơn; ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T là bị đơn; bà Huỳnh Thị Bảo C1 (là vợ ông C) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Hồng Đ với ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 4.342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[6] Về nội dung vụ án:

[6.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Hồng Đ nhận thấy:

Vào ngày 21/01/2022, giữa ông Đồng Hồng Đ với ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với nhau để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 4.342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 171310 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/5/2018.

Việc thỏa thuận này được ông Đồng Hồng Đ với ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T xác lập bằng “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 21/01/2022 có chữ ký của các bên thể hiện nội dung: Giá chuyển nhượng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, có diện tích 4342m² là 6.400.000.000 đồng và ông Đ đã đặt cọc trước số tiền 1.400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng ông Đ sẽ thanh toán cho ông C, bà T trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc 21/01/2022 đến ngày 21/03/2022 ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc của nguyên đơn thì bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã thế chấp cho người khác để vay tiền. Sau đó, bị đơn đã đề nghị nguyên đơn thanh toán thêm tiền mới có đủ tiền lấy Giấy chứng nhận về làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Vì tin tưởng và muốn hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nên nguyên đơn đã thanh toán thêm số tiền 4.170.000.000 đồng vào ngày 31/3/2023 cho bị đơn (tổng số tiền ông Đ đã giao cho ông C, bà T là 5.570.000.000 đồng). Sau khi nhận được tiền, vợ chồng ông C, bà T vẫn không lấy Giấy chứng nhận về để làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Ngày 31/03/2023, ông C viết giấy xác nhận ông là người bán lô đất theo hợp đồng đặt cọc và có nhận của ông Đ là bên mua đất số tiền khoảng 5.000.000.000 đồng để bán thửa đất nêu trên và hứa trong vòng 30 – 40 ngày sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý công chứng cho ông Đ. Đồng thời, theo “Giấy cam kết trả sổ đỏ (sổ đất)” viết tay ngày 16/6/2023 và “Giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất” ngày 11/9/2023 bị đơn ông Nguyễn Chí C cùng vợ là bà Nguyễn Thị T cũng xác nhận nội dung trước đây có bán cho ông Đồng Hồng Đ một lô đất tại B, Đồng Nai (tờ bản đồ 99, thửa đất số 13) với số tiền 6.400.000 đồng, đã thanh

toán 5.570.000.000 đồng, số tiền còn lại 830.000.000 đồng. Hiện chưa sang tên được cho ông Đ là do sổ đang cầm vay ngân hàng, ông C cam kết trong thời hạn 60 ngày sẽ lấy sổ ra công chứng sang tên cho ông Đ như thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Giấy cam kết này do ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T đều ký tên xác nhận.

Xét nội dung tiêu đề của văn bản mặc dù ông C, bà T ghi là “Giấy cam kết trả sổ đỏ (sổ đất)” và “Giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất” chưa tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong nội dung của giấy cam kết này đã thể hiện rõ việc giữa ông Đ với ông C, bà T có thỏa thuận cụ thể về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, nội dung các bản cam kết xác nhận các bên thỏa thuận giá mua bán là 6.400.000 đồng, bên mua đã thanh toán theo tiến độ cho bên bán được số tiền 5.570.000.000 đồng, còn nợ lại 830.000.000 đồng và bên bán cam kết sẽ sang tên công chứng cho bên mua đúng theo quy định. Như vậy, căn cứ vào các Giấy xác nhận nhận tiền ngày 31/3/2023 và “Giấy cam kết trả sổ đỏ (sổ đất)” ngày 16/6/2023 và “Giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất” ngày 11/9/2023 có căn cứ để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch dân sự về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các bản cam kết nêu trên, xác định bản chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”

Theo đó, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập bằng văn bản chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng và chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng nguyên đơn ông Đồng Hồng Đ đã thanh toán được quá hai phần ba giá trị hợp đồng (5.570.000.000 đồng) theo yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T; ông C, bà T đã nhận 5.570.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng, như vậy nguyên đơn đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch dân sự và bị đơn đã bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2022 đến nay.

Việc thỏa thuận ký hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật. Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99 phường T, thành phố B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận số CO 171310 ngày 24/5/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị T có diện tích 4342m² đã đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của Điều 167, 168, 188 Luật đất đai. Tại Công văn số 2392/VPĐK.BH-TTLT ngày 01/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/5/2018 hiện không có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh B.

Từ những nhận định nêu trên, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử có cơ sở công nhận giao dịch dân sự về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T và ông Đồng Hồng Đ tại các “Giấy cam kết trả sổ đỏ (sổ đất)” ngày 16/6/2023 và “Giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất” ngày 11/9/2023 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, thành phố B là có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4342m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 830.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà T.

[6.2] Xét yêu cầu bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhận thấy:

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án nên đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T phải giao lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/5/2018 cho bà Nguyễn Thị T để nguyên đơn làm thủ tục sang tên theo quy định là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Đối với bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn hợp lệ (*trong đó có những văn bản bị đơn nhận trực tiếp*) nhưng bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến cũng như có văn bản phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Qua xác minh tại địa phương cho biết ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T có đăng ký thường trú tại địa chỉ A, đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực tế ông C, bà T có sinh sống tại địa phương. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đồng Hồng Đ về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 69.915.160 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ông Đồng Hồng Đ phải chịu 36.900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002445 ngày 05/12/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005251 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Đồng Hồng Đ còn phải nộp 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[10]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 3, Điều 129, Điều 385, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Hồng Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T và ông Đồng Hồng Đ tại các “Giấy cam kết trả sổ đỏ (sổ đất)” viết tay ngày 16/6/2023 và “Giấy cam kết trả sổ đỏ mua đất” viết tay ngày 11/9/2023 đối với diện tích đất 4342 m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai, do bà Nguyễn Thị T đứng tên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 ngày

24/5/2018 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, ...17, 1; trong đó có diện tích là 4042,0 m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; 300 m² mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn; toàn bộ diện tích 4342 m² nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 5058/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B ban hành ngày 31/5/2024 là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ bàn giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 24/5/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị T để làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định của pháp luật.

- Ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 có trách nhiệm liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 99, phường T, tỉnh Đồng Nai để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án này.

- Ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T số tiền còn lại của hợp đồng là 830.000.000 đồng (T1 trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên (830.000.000 đồng), hàng tháng 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.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Khi có yêu cầu của ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận cũ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 171310 cấp ngày 24/5/2018 cho bà Nguyễn Thị T); cấp lại giấy chứng nhận mới cho ông Đồng Hồng Đ, bà Huỳnh Thị Bảo C1 theo quyết định của bản án này.

- Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Đồng Hồng Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá là 69.915.160 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm mười lăm nghìn một trăm sáu mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đồng Hồng Đ phải chịu 36.900.000 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002445 ngày 05/12/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005251 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Đồng Hồng Đ còn phải nộp 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND KV1- Đồng Nai (1);
- THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Dương sự (3);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

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

Đỗ Thị Huyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mục 7. HỢP ĐỒNG VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 500. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của [Luật đất đai](#) cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

Điều 501. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 503. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của [Luật đất đai](#).

BLDS năm 2015

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Điều 385. Khái niệm hợp đồng

Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 398. Nội dung của hợp đồng

1. Các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng.

2. Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây:

- a) Đối tượng của hợp đồng;
- b) Số lượng, chất lượng;
- c) Giá, phương thức thanh toán;
- d) Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
- đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- e) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- g) Phương thức giải quyết tranh chấp.

Điều 399. Địa điểm giao kết hợp đồng

Địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng.

Điều 400. Thời điểm giao kết hợp đồng

1. Hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được chấp nhận giao kết.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng trong một thời hạn thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm cuối cùng của thời hạn đó.

3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của hợp đồng.

4. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản.

Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định theo khoản 3 Điều này.

Điều 401. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.

Luật đất đai 2013

Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và N1;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, S địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại [khoản 3 Điều 131 của Luật này](#) và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại [Điều 194 của Luật này](#).

Điều 203. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại [Điều 100 của Luật này](#) và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại [Điều 100 của Luật này](#) thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ T2 hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

[3.2]. Để giải quyết việc tranh chấp đòi tiền cọc của bên nhận chuyển nhượng đất đối với bên chuyển nhượng đất cần xác định giao dịch đặt cọc nhằm

để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, tìm hiểu lý do không thực hiện tiếp việc giao dịch chuyển nhượng và xác định bên nào có lỗi dẫn đến giao dịch không thể thực hiện được. Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “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 đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Việc đặt cọc phải lập thành văn bản”.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 31/5/2021 và sự thừa nhận của đương sự có cơ sở xác định vào ngày 31/5/2021 bà Nguyễn Thị Hồng P với ông Nguyễn Bá H có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa 406, tờ bản đồ số 22, diện tích 105,5m², trong đó có 61,9m² là đất ở đô thị, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, giá trị hợp đồng là 2.800.000đồng. Cùng ngày, bà Phước đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông H cũng tại hợp đồng này, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 31/5/2021. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì sau khi ông H nhận tiền cọc tới ngày 31/6/2021 thì hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất bà Phước phải thanh toán số tiền còn lại cho ông H. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc của bà Phước thì ông H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với lý do thửa đất số 406, tờ bản đồ số 22 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với lý do đang có tranh chấp trong vụ án khác tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Ông P cũng đã thông báo cho bà Phước biết thửa đất đang có tranh chấp và đang bị ngăn chặn giao dịch nên không thể tiến hành việc chuyển nhượng.

Tòa án đã tiến hành sao lục hồ sơ vụ án, Theo hồ sơ thể hiện ngày 27/10/2021 ông Nguyễn Bá H và vợ là Văn Thị L có nộp cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bản tự khai đề ngày 27/10/2021, theo nội dung bản tự khai thì ông H trình bày ngày 20/10/2021 ông nhận được Thông báo thụ lý số 441/2020/TLST- DS ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về việc thụ lý vụ án “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thời điểm này ông mới biết được nội dung cụ thể liên quan đến thửa đất của ông xảy ra tranh chấp.

Tuy nhiên, hiện ông H đang thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng Q để đảm bảo cho khoản vay khác. Tại phiên tòa bà Phước và ông H đều xác định thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Q. Do đó, việc đặt cọc này đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên vô hiệu. Xét lỗi của các bên: Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/10/2022, giữa các bên chỉ dừng ở giai đoạn đặt cọc, phía người mua là bà Phước đã giao số tiền cọc 200.000.000đồng cho ông H. Về phía bà Phước, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 cũng biết tình trạng pháp lý của phần đất mà mình nhận chuyển nhượng hiện đang thế chấp cho Ngân hàng. Trong vụ án này cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều

131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm 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...”. Tại phiên tòa ông H đồng ý trả cho bà Phước số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

[3.3]. Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000đồng. Như đã nhận định ở trên giao dịch vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền phạt cọc là không có căn cứ.

[3.4]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc buộc ông Nguyễn Bá H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phước số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu của bà Phước buộc ông H bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000đồng.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 123, Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.
- 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P đối với bị đơn ông Nguyễn Bá H. Buộc ông Nguyễn Bá H có trách

nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu những người phải thi hành án chậm thanh toán khoản tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng P về việc buộc ông Nguyễn Bá H bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001892 ngày 07/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Bà Phước đã nộp xong án phí.

- Ông Nguyễn Bá H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- - Đương sự (2);
 - VKSND TP Biên Hòa (2);
 - - THADS TP Biên Hòa
- (1);
- - TAND tỉnh Đồng Nai
- (1);
- - Lưu hồ sơ vụ án (1).

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

Trần Thị Hải

Nơi nhận:

- - Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- - THADS TP Biên Hòa
- - TAND tỉnh Đồng Nai

(1);

(1);

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

- Lưu hồ sơ vụ án (1).

Trần Thị Hải

Hợp đồng đặt cọc có vô hiệu khi bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng?

17/06/2024

L1 xem: 33

Thực tiễn giải quyết các tranh chấp về hợp đồng đặt cọc phát sinh trường hợp các bên đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm đặt cọc, thửa đất đó đang thế chấp tại ngân hàng. Vậy trong trường hợp này, hợp đồng đặt cọc có vô hiệu hay vẫn có hiệu lực pháp luật?

Trong thực tiễn xét xử hiện nay vẫn còn nhiều quan điểm khác nhau về vấn đề này.

Quan điểm thứ nhất: Hợp đồng đặt cọc vô hiệu

Quan điểm thứ nhất cho rằng, trong trường hợp các bên đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm đặt cọc, thửa đất đó đang thế chấp tại ngân hàng thì hợp đồng đặt cọc sẽ bị vô hiệu.

Theo đó, nghĩa vụ của bên thế chấp: “Không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng, quyền bề mặt Tài sản bảo đảm hoặc sử dụng Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng Tài sản bảo đảm trừ trường hợp được Bên ngân hàng chấp thuận bằng văn bản”.

Tương ứng với đó là quyền của bên Ngân hàng: “Được quyền truy đòi, thu hồi Tài sản bảo đảm nếu Bên thế chấp và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, chuyển giao khác về quyền sở hữu Tài sản bảo đảm hoặc các trường hợp Tài sản bảo đảm bị chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi khác về Tài sản bảo đảm mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên ngân hàng.

Hơn nữa hiệu lực của hợp đồng thế chấp: “ Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký biện pháp bảo đảm và chấm dứt khi các Bên đã thực hiện xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định trong các trường hợp sau: Nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành; Tài sản bảo đảm đã được xử lý; Nghĩa vụ được bảo đảm đã được các bên thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; Theo thỏa thuận khác của các bên”

Như vậy, việc quy định như trên tại Hợp đồng thế chấp thì hợp đồng đặt cọc trong trường hợp bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng có thể vô hiệu nếu chưa thông báo cho ngân hàng và được ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

Mục đích của đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bên mua đã biết được tình trạng pháp lý nhà, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng không yêu cầu bên bán cung cấp thông tin Hợp đồng thế chấp/ ý kiến của ngân hàng về việc này thì Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì vi phạm thỏa thuận hợp đồng thế chấp và quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, quan điểm này dựa trên quy định của BLDS về việc bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp.

Quan điểm thứ 2: Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu

Quan điểm thứ hai cho rằng, hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu trong trường hợp hợp thửa đất mà các bên dự định chuyển nhượng cho nhau đang thế chấp tại ngân hàng.

Pháp luật không cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời, pháp luật cũng không cấm đặt cọc để bảo đảm việc giao kết, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang thế chấp tại Ngân hàng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2014. Tuy nhiên việc thực hiện các giao dịch này phải thông báo cho Ngân hàng (bên nhận thế chấp) biết và có chấp thuận bằng văn bản.

Để xác định hợp đồng đặt cọc có bị vô hiệu, có ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp hay không cần phải xem xét đầy đủ quy định của pháp luật của các giao dịch trên. Đầu tiên xét về Hợp đồng đặt cọc, căn cứ Điều 328 BLDS 2015 thì “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền, hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Như vậy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc được xác định rõ là tiền, kim

khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác chứ không phải là quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, trong trường hợp này thì mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc là để nhằm mục đích giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết, cùng với đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập theo quy định của pháp luật mà không liên quan, phục thuộc với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với hợp đồng thế chấp thì Điều 317 BLDS 2015 quy định: “Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia”. Như vậy đối tượng của hợp đồng thế chấp là vật, giấy tờ có giá, quyền tài sản, tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai, tài sản đang cho thuê, cho mượn. Ngay từ định nghĩa về hai giao dịch trên đã có sự khác biệt về đối tượng điều chỉnh, cùng với đó, đặt cọc được xếp vào nhóm những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, và là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng.

Bên cạnh đó, Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan điểm này cũng thể hiện rõ tại khoản 2 Điều 407 BLDS năm 2015: “Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”.

Thực tế, có những trường hợp tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc đó thì bên nhận cọc (bên bán) hoặc bên có nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã thanh toán đầy đủ khoản nợ với Ngân hàng, đã giải chấp tài sản bảo đảm và các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng pháp luật. Có thể hiểu, hợp đồng thế chấp không đương nhiên phát sinh nghĩa vụ bảo đảm thay ngay khi ký mà hợp đồng thế chấp chỉ phát sinh nghĩa vụ bảo đảm thay khi hợp đồng có nghĩa vụ (hợp đồng chính/hợp đồng tín dụng) bị vi phạm.

Tác giả đồng ý với quan điểm thứ hai là hợp đồng đặt cọc trong trường hợp này không bị vô hiệu. Thực tiễn cho thấy vẫn còn nhiều quan điểm khác nhau trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng đặt cọc trong trường hợp bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc cần được xác định là một hợp đồng độc lập với giao dịch mà nó bảo đảm (hợp đồng chuyển nhượng).

Hợp đồng đặt cọc bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(19/09/2022 14:05)

Đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm được quy định tại Điều 292, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không bắt buộc phải đăng ký giao dịch

A-A+

bảo đảm được quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ “Về đăng ký biện pháp bảo đảm”.

Mục đích đặt cọc: Có thể chỉ bảo đảm việc giao kết hợp đồng, có thể chỉ bảo đảm việc thực hiện hợp đồng nhưng cũng có thể mang cả hai mục đích đó. Do đó, mục đích của hợp đồng đặt cọc tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên và căn cứ vào thời điểm đặt cọc với thời điểm giao kết của hợp đồng được bảo đảm bằng biện pháp đặt cọc để xác định mục đích của việc đặt cọc. Việc chỉ ra mục đích của đặt cọc có ý nghĩa quan trọng để xác định hiệu lực của đặt cọc.

Hiện nay, trong một số trường hợp các bên tự thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bên nhận tiền cọc: Chưa đứng tên chủ sử dụng đất (Trong thời gian đợi kết quả đăng ký nhận chuyển nhượng QSD đất “Đăng ký vào sổ địa chính”) hoặc đứng tên chủ sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đang là tài sản bảo đảm (thế chấp). Đó đó, hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ sự thỏa thuận:

- *“Bên đặt cọc đã biết rõ thông tin về thửa đất cũng như tình trạng pháp lý QSD đất”*

- *Thời gian hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng: “Ngay sau khi bên nhận tiền cọc nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn” (Trường hợp bên nhận cọc chưa đứng tên chủ sử dụng đất); “Chậm nhất là ngày.../.../...bên nhận cọc phải xóa thế chấp..Ngay sau đó, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng” (Trường hợp QSD đất đang thế chấp).*

Đến ngày kết hợp đồng theo thỏa thuận, bên nhận tiền cọc từ chối giao kết, với lý do: “Bên nhận tiền cọc không phải là chủ sử dụng đất” hay “Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, QSD đất đang thế chấp” dẫn đến tranh chấp; giải quyết tranh chấp này hiện có 02 quan điểm khác nhau. Trong phạm vi bài viết tôi nêu để cùng trao đổi:

1. Quan điểm 1:

- Trường hợp bên nhận cọc “Chưa đứng tên” chủ sử dụng đất:

Khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 401 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, thì: Chỉ có chủ sử dụng đất hoặc cá nhân, pháp nhân được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, mới được thực hiện quyền xác lập, giao dịch quyền sử dụng đất.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bên nhận tiền đặt cọc không phải là chủ sử dụng đất và cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự nên nội dung thỏa thuận giữa các bên là trái pháp luật (Có quan điểm: Vi phạm điều cấm) dẫn đến nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc không thực hiện được (Vô hiệu). Vì vậy, chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc (Trả lại cho nhau những gì đã nhận).

- Trường hợp bên nhận tiền cọc là chủ sử dụng đất nhưng QSD đất đang là tài sản bảo đảm.

Theo Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 19/9/2017 của Chính phủ quy định thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản, quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thì: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký, thời điểm đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật là thời điểm biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: Bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. Như vậy, về nguyên tắc, bên nhận tiền cọc có thể chuyển nhượng QSD đất đang thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc khi chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp.

Vì vậy, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên chỉ chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc.

2. Quan điểm 2:

Các bên có thỏa thuận thời điểm kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đó là: *“Ngay sau khi bên nhận tiền cọc nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn”* (Trường hợp bên nhận cọc chưa đứng tên chủ sử dụng đất) hay *“Chậm nhất là ngày.../.. /...”* (Trường hợp QSD đất đang thế chấp).

Ngay sau khi bên nhận tiền cọc *“nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn”* đã thông báo cho bên đặt cọc biết; (Trường hợp bên nhận cọc chưa đứng tên chủ sử dụng đất) hay đúng thời hạn theo thỏa thuận *“Chậm nhất là ngày.../.. /...”* bên nhận tiền cọc đã xóa thế chấp và thông báo ngay cho bên đặt cọc biết nhưng bên đặt cọc từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không ký kết được là lỗi hoàn toàn của bên đặt cọc nên bên đặt cọc bị mất cọc và bị phải cọc.

Tôi đồng tính với quan điểm này, bởi lẽ:

- Mục đích của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: *“Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”*.

Với quy định nêu trên, thì: Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (lợi ích mà các bên mong muốn đạt được khi ký kết hợp đồng đặt cọc là ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất).

- Khi giao kết Hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận để xác định về một sự kiện, đó là: *“Ngay sau khi bên nhận tiền cọc nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn”*; *“Chậm nhất là ngày.../.. /...”* bên nhận tiền cọc phải xóa thế chấp; khi sự kiện đó xảy ra thì hợp đồng được thực hiện nên Hợp đồng đặt cọc các bên đã giao kết là “Hợp đồng có điều kiện” được quy định tại Điều 120 và khoản 6 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, sự kiện *“Nhận giấy CNQSD đất”* hay *“Xóa thế chấp”* là sự kiện mang tính khách quan và không vượt quá khả năng của con người nên thời điểm phát sinh hiệu lực hợp đồng (Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng) là thời điểm sự kiện xảy ra (*“nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn”* hay *“Phải xóa thế chấp”* xảy ra).

- Pháp luật dân sự, pháp luật đất đai cũng như pháp luật liên quan không có quy định: Cá nhân, pháp nhân là chủ sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đang thế chấp hoặc chưa đứng tên chủ sử dụng đất thì không được ký kết hợp đồng đặt cọc (Chỉ) nhằm mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định “Hạn chế quyền chuyển nhượng khi QSD đất đang thế chấp” mà thôi.

Như vậy, ngay sau khi bên nhận tiền cọc “*nhận được giấy CNQSD đất theo giấy hẹn*” đã thông báo cho bên đặt cọc biết (Trường hợp bên nhận cọc chưa đứng tên chủ sử dụng đất) hay đúng thời hạn theo thỏa thuận “*Chậm nhất là ngày.../.../...*” bên nhận tiền cọc đã xóa thế chấp và thông báo ngay cho bên đặt cọc biết nhưng bên đặt cọc từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên đặt cọc đã vi phạm thỏa thuận nên phải bị mất cọc và bị phải cọc.

Trên là một số tình huống về tranh chấp hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hiện đang tồn tại nhiều quan điểm khác nhau chưa thống nhất, mong bạn đọc cùng trao đổi.

