

Bản án số: 613/2022/DS-ST  
Ngày: 29/12/2022.  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHẠM - TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Bà Phan Thị Dòn.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình ChAd, thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình ChAd tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình ChAd xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 529/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2022/QĐST-DS ngày 01/12/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đoàn Anh B, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số 19 đường 3A, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn A, sinh năm 1977. (có mặt).

Địa chỉ: 123F tầng 3, Bình Tây, phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Ngọc Ad; sinh năm 1994.

Địa chỉ: 6A17, ấp 6, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thị Ads, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: 6A17, ấp 6, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Hồ Minh Tâm.

Địa chỉ: 6A80 đường An Hạ, ấp 6, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Đoàn Anh B có ông Bùi Văn A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Do có nhu cầu về đất ở, nên ông B đã gặp bà Hoàng Thị Ngọc Ad để tìm hiểu thông tin về thửa đất số 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 123047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2018, cập nhật ngày

14/8/2019; số vào sổ cấp giấy chứng nhận 0805250; theo lời trình bày của bà Ad thì là đất sạch, không tranh chấp, không quy hoạch, không thế chấp;

Do đó, ngày 13/11/2020 ông B và bà Ad đã tiến hành ký giấy nhận cọc với nội dung; bà Ad đồng ý chuyển nhượng cho ông B phần đất nêu trên có diện tích  $10m \times 55m = 567m^2$ , giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng, nay nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng; số tiền còn lại 4.900.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 12/12/2020; đến ngày 12/12/2020 nếu ông B không thanh toán đủ số tiền nêu trên thì mất tiền cọc; Ngược lại nếu bà Ad đổi ý không bán thì sẽ phải trả gấp đôi số tiền nhận cọc; ngoài ra bà Ad còn cam kết đất do bà đứng tên sử dụng, không có tranh chấp, không quy hoạch, không vi phạm pháp luật liên quan.

Tuy nhiên, sau đó ông B có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin pháp lý khu đất nêu trên, thì được biết vị trí khu đất hiện đang thuộc chức năng quy hoạch; cụ thể:

-Thửa 419, 424 thuộc đất giao thông lộ giới 30m, đất hành lang B vệ tuyến điện cao thế;

-Thửa đất 423 thuộc đất hành lang B vệ tuyến điện cao thế;

Ngày 01/12/2020 ông B có thông báo cho bà Ad yêu cầu trả lại tiền cọc.

Chính bởi các lẽ trên, nay ông B khởi kiện bà Ad yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Tuyên hủy bỏ giao dịch giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020 vì lý do bà Ad không thực hiện đúng theo thỏa thuận hai bên đã cam kết là đất không quy hoạch, không tranh chấp, không vi phạm pháp luật liên quan.

Ông B giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà Ad nên bà Ad phải có trách nhiệm đối với số tiền này, việc bà Ad trả phí môi giới là chuyện cá nhân của bà Ad.

-Buộc bà Hoàng Thị Ngọc Ad trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của ông B là 400.000.000 đồng.

Nguyên đơn không vi phạm thỏa thuận về thời gian ký hợp đồng, vì trước ngày 12/12/2020 ông B có văn bản gửi cho bà Ad với nội dung thông báo là đất bị vướng quy hoạch nên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc 320.000.000 đồng và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2020.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị Ngọc Ad có bà Đào Thị Ads đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Bà Hoàng Thị Ngọc Ad được cấp quyền sử dụng đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CL 1230047; số vào sổ CS 05250, ngày 09/4/2018; cập nhật ngày 14/8/2019 đối với phần đất 417.7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 423 và 424, tờ bản đồ số 23; xã Phạm văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG 873468; số vào sổ CS 004922, ngày 14/4/2017; cập nhật ngày 14/8/2019 đối với phần đất 149.8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 23; xã Phạm văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đào Thị Ads xác nhận ngày 13/11/2020 ông B và bà Ad có tiến hành ký giấy nhận cọc với nội dung; bà Ad đồng ý chuyển nhượng cho ông B phần đất có diện tích  $10m \times 55m = 567m^2$ , giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng, bà Ad nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng; số tiền còn lại 4.900.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 12/12/2020; Đến ngày

12/12/2020 nếu ông B không thanh toán đủ số tiền nêu trên thì mất tiền cọc; Ngược lại nếu bà Ad đồng ý không bán thì sẽ phải trả gấp đôi số tiền đã nhận cọc; ngoài ra bà Ad còn cam kết đất do bà đứng tên sử dụng, không có tranh chấp.

Tuy nhiên trước ngày 01/12/2020 thì ông B thông báo cho bà Ad biết là đất bị vướng quy hoạch nên ông không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa và ông có yêu cầu bà Ad trả lại cho ông tiền đã đặt cọc.

Sau đó bà Ad có đi tìm hiểu đất của bà có bị vướng quy hoạch hay không, thì Điện lực Bình ChAd trả lời bằng văn bản cho bà Ad biết là đất của bà không bị vướng quy hoạch.

Nay nguyên đơn khởi kiện bà Ad yêu cầu bà trả lại số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng thì bà không đồng ý; vì ngay khi nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng thì bà phải trả phí môi giới là 80.000.000 đồng; số tiền thực nhận là 320.000.000 đồng;

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đồng ý; còn đối với yêu cầu trả số tiền 320.000.000 đồng thì bà không đồng ý;

Do đất không vướng quy hoạch, đã công khai toàn bộ giấy tờ đất đai cho nguyên đơn tìm hiểu, xem đất và đồng ý ký giấy đặt cọc. Hai bên đã thỏa thuận ngày 12/12/2020 là ra công chứng và trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên ông B không ký hợp đồng và trả tiền đúng thời gian mà 02 bên đã cam kết, do đó ông B phải mất số tiền đã đặt cọc.

Bị đơn đồng ý hòa giải thành và thỏa thuận với điều kiện sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và các bên hủy hợp đồng đặt cọc đã ký.

Nếu nguyên đơn không đồng ý nhận số tiền 200.000.000 đồng và vụ án phải đưa ra xét xử thì nguyên đơn phải mất số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại 320.000.000 đồng tiền cọc.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

***Người làm chứng ông Hồ Minh Tâm trình bày:***

Ông Hồ Minh Tâm chỉ là người môi giới cho bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 419;423; 424; tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 5.300.000.000 đồng; ngày 13/11/2020 sau khi xem giấy tờ và thực địa nhà đất và ông B đặt cọc cho bà Ad số tiền 400.000.000 đồng, các bên có thỏa thuận đến ngày 12/12/2020 thì ông B đưa tiếp số tiền còn lại; ngay sau khi bà Ad nhận tiền đặt cọc thì có trả phí môi giới cho ông là 80.000.000 đồng; ông là người chứng việc các bên ký giấy nhận cọc và giao tiền cho nhau. Nay ông B kiện bà Ad thì ông không liên quan vì việc ông môi giới đã xong, đã nhận phí. Trong vụ án này quyền và lợi ích của ông không bị xâm phạm nên ông không có yêu cầu gì và ông xin từ chối tham gia tố tụng. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên vẫn vi phạm thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích đAd giá các chứng cứ, yếu tố lỗi, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cụ thể chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền cọc 320.000.000 đồng; nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

**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] Ông Đoàn Anh B khởi kiện bà Hoàng Thị Ngọc Ad về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến đất đai tại địa bàn huyện Bình ChAd, căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình ChAd.

[2] Về sự vắng mặt của người làm chứng ông Hồ Minh Tâm; ông Tâm có bản tự khai và có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Tâm theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp pháp luật.

Đối với bà Nguyễn Thị Bé; ông Lâm Tấn Tài có bản tự khai xác định là tài sản riêng của ông B, bà Ad; không có yêu cầu gì trong vụ án này và từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án xét không cần thiết đưa ông Tài, bà Bé vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[3] Căn cứ vào “Giấy nhận cọc” ngày 13/11/2020 giữa bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B, các bên thỏa thuận như sau “*Bà Ad là chủ thửa đất 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng diện tích 567 m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng 5.300.000.000 đồng; nay đặt cọc 400.000.000 đồng; số tiền còn lại 4.900.000.000 đồng đến ngày 12/12/2020 đưa tiếp; Đến ngày 12/12/2020 ông B không đưa đủ số tiền còn lại thì sẽ vi phạm hợp đồng và số tiền cọc sẽ không được nhận lại và ngược lại nếu tôi tự ý đổi ý không bán thì bên bán sẽ trả số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Tôi xin cam đoan nhà và đất của tôi do tôi đứng tên sử dụng. Nếu có ai tranh chấp, khiếu nại, tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật*”. Các bên đều xác định việc giao kết hợp đồng trên sự tự nguyện, ông B đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng; bà Ad đã nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận tại thời điểm ông Đoàn Anh B và bà Hoàng Thị Ngọc Ad ký kết “Giấy nhận cọc” vào ngày 13/11/2020 thì ông B là người trực tiếp xem xét, tìm hiểu các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, trực tiếp xem xét thực địa. Sau khi xem xét thực địa và giá trị pháp lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì ông B đồng ý đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc các thửa 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng diện tích 567 m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng 5.300.000.000 đồng và đặt cọc 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện; lý do bà Ad trả phí môi giới cho ông Tâm 80.000.000 đồng nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Ad trả số tiền 320.000.000 đồng. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu này vẫn trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, không trAds đạo đức và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện này.

[5]. Ngày 01/12/2020 ông Đoàn Anh B thông báo cho bà Ad biết là phần đất thuộc các thửa 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh bị vướng quy hoạch, ông yêu cầu bà Ad trả lại số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng; lý do là bà Ad gian dối, ông Tâm, bà Ad và bà Ads thông đồng lừa đảo ông giấu thông tin quy hoạch.

Do ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên vào ngày 23/4/2021 bà Hoàng Thị Ngọc Ad ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Sứ và

được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn Súly vào ngày 25/5/2021.

Qua đó thể hiện, phần đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc vẫn được phép chuyển nhượng bình thường, việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông B tự ý đơn phương chấm dứt hủy bỏ hợp đồng chứ không phải không được phép chuyển nhượng.

[6]. Căn cứ giấy nhận cọc ngày 13/11/2020, bà Ad cam kết “*Tôi xin cam đoan nhà và đất của tôi do tôi đứng tên sử dụng. Nếu có ai tranh chấp, khiếu nại, tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật*”; thể hiện bà Ad không cam kết về quy hoạch. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Ad khẳng định bà không hề biết đất bị vướng quy hoạch, chưa có một cơ quan thẩm quyền nào thông báo cho bà về việc quy hoạch, đồng thời phần đất nêu trên chưa có quyết định thu hồi đất. Bà Ad khẳng định không có sự gian dối, lừa đảo như ông B vu khống, trước khi đặt cọc ông B đã xem xét đầy đủ tính pháp lý giấy tờ nhà đất, nay ông đòi ý không mua thì lại nói bà Ad lừa dối.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Đoàn Anh B cũng thừa nhận không có chứng cứ gì thể hiện việc bà Ad gian dối, lừa đảo, không thông báo cho ông biết về thông tin quy hoạch, cơ sở duy nhất là dựa vào sự trao đổi giữa các bên trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra ông B không có chứng cứ gì khác. Mặt khác, mọi cam kết đều thể hiện trong giấy nhận cọc ngày 13/11/2020, nhưng không có nội dung cam kết về quy hoạch.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định bà Ad là người gian dối lừa đảo ông B; bà Ad không cam kết là đất không quy hoạch như lời trình bày của ông B.

[7]. Căn cứ Công văn số 2312/QLĐT, ngày 17/11/2020 của Phòng quản lý đô thị huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh thì “*phần đất nêu trên có một phần thuộc hành lang B về tuyến điện cao thế. Thông tin quy hoạch theo văn bản này chỉ mang tính định hướng theo các đồ án quy hoạch được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, có giá trị trong thời gian nhất định hoặc đến khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; văn bản này chỉ cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng (chức năng sử dụng đất)*”.

Căn cứ công văn số 3144/UBND, ngày 26/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần đất thuộc các thửa 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung:

-Căn cứ Quyết định số 6709/QĐ-UBND, ngày 30/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phạm Văn Hai, huyện Bình ChAd, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch đường điện 220 KV.

-Căn cứ Quyết định số 2267/QĐ-UBND, ngày 23/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Bình ChAd, vị trí khu đất không đăng ký kế hoạch sử dụng đất.

[8] Tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch, được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.”.

Như vậy, trường hợp đất trong quy hoạch mà có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất cho tới khi có quyết định thu hồi đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch nhưng sẽ bị hạn chế một số quyền như: Không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm....

Qua đó có cơ sở xác định phần đất thuộc các thửa 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn được chuyển nhượng bình thường, việc ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng là bên có lỗi và phải chịu trách nhiệm đối với hành vi đơn phương chấm dứt, hủy bỏ của mình.

[9] Về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*

*b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*

*c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.*

*2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”*

Về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 có quy định:

*“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...;*

Do đó, giao dịch giữa các bên phù hợp điều kiện về nội dung và hình thức, có cơ sở xác định giấy nhận cọc 13/11/2020 giữa ông Đoàn Anh B và bà Hoàng Thị Ngọc Ad có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận.

[10] Tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc như sau:

*“1. 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 B giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*

*2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Giấy nhận cọc ngày 13/11/2020 các bên không nêu rõ là để đảm B giao kết hay thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, việc giao kết của các bên là phù hợp, không bị pháp luật cấm nên phát sinh quyền và nghĩa vụ. Việc ông B tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của ông B. Mặt khác, trong giấy nhận cọc ngày 13/11/2020 bà Ad không cam kết về quy hoạch, không có việc lừa dối ông B nên phát sinh quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

[11]. Xét về lỗi; Tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

*“...Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện;”*

Ông Đoàn Anh B đơn phương chấm dứt hợp đồng, là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Tại giấy nhận cọc ngày 13/11/2020 giữa bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B, các bên thỏa thuận như sau *“Bà Ad là chủ thửa đất 419, 423, 424, tờ bản đồ số 23, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng diện tích 567*

m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng 5.300.000.000 đồng; nay đặt cọc 400.000.000 đồng; số tiền còn lại 4.900.000.000 đồng đến ngày 12/12/2020 đưa tiếp; Đến ngày 12/12/2020 ông B không đưa đủ số tiền còn lại thì sẽ vi phạm hợp đồng và số tiền cọc sẽ không được nhận lại và ngược lại nếu tôi tự ý đổi ý không bán thì bên bán sẽ trả số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Tôi xin cam đoan nhà và đất của tôi do tôi đứng tên sử dụng. Nếu có ai tranh chấp, khiếu nại, tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật". Ông B đơn phương không tiếp tục thực hiện hợp đồng là bên có lỗi nên ông B mất số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đòi số tiền cọc 320.000.000 đồng.

[12]. Ngày 01/12/2020 ông B có văn bản thông báo cho bà Ad về việc trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự quy định:

*"1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định".*

*"5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng."*

Như đã phân tích ở trên, bà Ad không có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được, việc ông B tự ý đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ nên ông B phải chịu trách nhiệm với hành vi của mình.

[13]. Đối với yêu cầu tuyên hủy bỏ giao dịch đặt cọc ngày 13/11/2020 giữa bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B.

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự quy định *"1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:*

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;*
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng".*

Căn cứ khoản 5 Điều 427 Bộ luật dân sự quy định *"5. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan."*

Xét các bên thỏa thuận đến ngày 12/12/2020 là ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 4.900.000.000 đồng. Tuy nhiên ông B đơn phương chấm dứt hợp đồng, là bên có lỗi và bị đơn cũng đồng ý hủy bỏ giao dịch ngày 13/11/2020.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, tuyên hủy bỏ giao dịch đặt cọc ngày 13/11/2020 giữa bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B.

[14] Căn cứ vào những nhận định từ [1] đến [13], xét thấy các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không được thực hiện nên Hội đồng xét xử có căn cứ để hủy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Anh B. Tuy nhiên, do ông Đoàn Anh B đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là bên có lỗi nên việc ông B yêu cầu bà Hoàng Thị Ngọc Ad trả lại số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 328, 422; 423; 427 và Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 49; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Anh B đối với bà Hoàng Thị Ngọc Ad.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2020 giữa bà Hoàng Thị Ngọc Ad và ông Đoàn Anh B.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Anh B đối với bà Hoàng Thị Ngọc Ad về việc trả lại số tiền đặt cọc là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Anh B phải chịu 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp, được cản trở vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0081386 ngày 16/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình ChAd. Ông Đoàn Anh B phải nộp bổ sung số tiền là 6.000.000 (Sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đoàn Thị Ngọc Ad chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đối với án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình ChAd (2);
- Chi cục THADS H. Bình ChAd (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

**Vũ Ngọc Chiến**