

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **89/2023/DS-ST**
Ngày: 27/9/2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Lợi Niê

Các hội thẩm nhân dân: Ông Y Tha Mlô và bà Hà Thị Hương

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Duồng ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Linh – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2022/TLST-DS ngày 05/10/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2023/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2023/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã E Kp, huyện CM, tỉnh DL.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Thanh H
(theo hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2022) (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 1, phường Kh X, Tp. BMT, tỉnh DL.

- Bị đơn: Bà Lương Thị D (Vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn Th, xã EK, huyện CM, tỉnh DL.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Minh T (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 4, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh DL

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh Htrình bày:

Vào ngày 07/3/2022 giữa ông Lê Văn Đ và Lương Thị D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 thửa đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 30, diện tích 4.557m², đất tại xã EK, huyện CM, tỉnh DL, theo giấy chứng nhận QSD đất số BS 765686. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng 740.000.000đ, ông Đ đặt cọc cho bà D số tiền 100.000.000đ, còn lại 640.000.000đ. Hẹn 60 ngày (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/5/2022) đến ngày công chứng và hoàn tất thủ tục nhận sổ (giấy chứng nhận QSD đất) thì ông Đ giao đủ. Ngoài ra bên chuyển nhượng còn cam đoan đất và tài sản trên đất, giấy tờ pháp lý chính chủ, không tranh chấp. Nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng như cam kết thì chịu phạt cọc gấp 10 lần.

Đến ngày hẹn công chứng, ông Đ gọi điện cho bà D nhưng bà D đang đi Gia Lai, thời gian sau ông Vi Văn Đ dẫn một người đàn ông khác đến gặp ông Đ nói đưa thêm 450.000.000đ để rút bìa từ Ngân hàng ở Buôn Ma Thuột nhưng ông Đ không đồng ý vì đang làm hợp đồng đặt cọc với bà D, vài ngày sau đó có người gọi điện thoại nói là ông Đ sẽ mất cọc vì thửa đất không đứng tên bà D. Nhận thấy sự việc có những vấn đề mang tính lừa đảo nên ông Đ khởi kiện để đòi lại tiền cọc.

Lúc đầu khởi kiện ông Đ đề nghị Toà án giải quyết buộc bà D trả lại 100.000.000đ tiền cọc và 100.000.000đ tiền bồi thường cọc. Tuy nhiên, hiện nay ông Đ chỉ yêu cầu bà D trả lại 100.000.000đ tiền cọc.

Quá trình giải quyết bị đơn bà Lương Thị D trình bày:

Về giao dịch hợp đồng đặt cọc và nội dung thỏa thuận như ông Đ trình bày, tuy nhiên hai bên có thỏa thuận bằng miệng là đến ngày hẹn công chứng thì ông Đ hỗ trợ đưa thêm tiền để bà D rút bìa từ Ngân hàng về làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Đ không thực hiện lời hứa, không giao thêm tiền và cứ khát lần, dẫn đến giao dịch không thành công. Bà D vẫn giữ quan điểm chuyển nhượng cho ông Đ nhưng ông Đ không nhận chuyển nhượng nữa là ông Đ tự bỏ cọc, nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà D trả lại cọc là bà không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T trình bày:

Ông và bà D trước đây có quan hệ tình cảm với nhau, vào năm 2019 do nhu cầu của bà D nên đã chuyển nhượng thửa đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 30, diện tích 4.557m², đất tại xã EK, huyện CM, tỉnh DL, theo giấy chứng nhận QSD đất số BS765686 cho ông T, mục đích là nhờ ông T cầm cố mượn số tiền 400.000.000 đồng. Năm 2022 cũng vì nhu cầu của bà D nên đã thỏa thuận với ông T để chuyển

nhượng diện tích đất trên cho người khác, ông T đồng ý với điều kiện phải trả đủ số tiền ông T đang cầm cố để lấy giấy chứng nhận QSD đất về. Còn việc bà D và ông Đ giao dịch đặt cọc như thế nào thì ông T hoàn toàn không biết, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận QSD đất trên vẫn đang đứng tên ông T, hiện nay ông T đã chuyển nhượng cho người khác và ông không còn liên quan gì vì vậy ông T đề nghị toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về 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 trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán: Đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự. Xét thấy phía nguyên đơn có đủ căn cứ pháp lý để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Lương Thị D trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại tiền cọc là quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện đang cư trú tại huyện Cư M'gar, đối tượng tranh chấp là tiền cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Cư M'gar. Nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về tố tụng: Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến hai lần nhưng bà D vẫn vắng mặt, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: ngày 07/3/2022 giữa ông Lê Văn Đ và Lương Thị D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 thửa đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ 30, diện tích 4.557m², đất tại xã EK, huyện CM, tỉnh DL, theo giấy chứng nhận

QSD đất số BS 765686. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng 740.000.000đ, ông Đ đặt cọc cho bà D số tiền 100.000.000đ, còn lại 640.000.000đ. Hẹn 60 ngày (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/5/2022) đến ngày công chứng và hoàn tất thủ tục nhận sổ (giấy chứng nhận QSD đất) thì ông Đ giao đủ số tiền còn lại. Ngoài ra bên chuyển nhượng còn cam đoan đất và tài sản trên đất, giấy tờ pháp lý chính chủ, không tranh chấp. Nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng như cam kết thì chịu phạt cọc gấp 10 lần.

[3.1]. Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/3/2022 giữa ông Lê Văn Đ với bà Lương Thị D mặc dù được lập do hai bên hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D cho rằng giữa bà với ông Đ có thỏa thuận thêm nội dung là đến ngày công chứng ông Đ đưa thêm tiền nhưng phía ông Đ không thừa nhận và bà D cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, tại thời điểm xác lập hợp đồng thửa số 40, tờ bản đồ 30, diện tích 4.557m², đất tại xã EK, huyện CM, tỉnh DL, theo giấy chứng nhận QSD đất số BS 765686 do ông Trần Minh T đứng tên chủ sử hữu, ông T không uỷ quyền cho bà D thực hiện việc đặt cọc, vì vậy bà D không có quyền định đoạt.

[3.2]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/3/2022 giữa nguyên đơn ông Lê Văn Đ với bị đơn bà Lương Thị D là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122; Điều 123. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc trên là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Vì vậy cần buộc Lương Thị D trả lại cho ông Lê Văn Đ số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lương Thị D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm a,b khoản 2 Điều 227, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 407 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn Đ và bà Lương Thị D lập ngày 07/3/2022 về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: thửa số 40, tờ bản đồ 30, diện tích 4.557m², đất tại xã EK, huyện CM, tỉnh DL, theo giấy chứng nhận QSD đất số BS 765686 tọa lạc tại xã EK, huyện CM là vô hiệu.

Buộc bà Lương Thị D phải trả cho ông Lê Văn Đ số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Bà Lương Thị D phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- THADS huyện Cư M'gar;
- Nguyên đơn; bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT

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

Đã ký

Y Lợi Niê

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA