TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2022/DS-ST
Ngày 2/6/2022
"V/v Kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Lê Viết Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Chính và bà Nguyễn Thị Tú Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi - Là Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 2 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 344/2019/DSST ngày 11 tháng 10 năm 2021 về "Kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2022/QĐXXST-DS ngày 19/4/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 82/2022/QĐST- DS ngày 12/5/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường TN, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Mạnh H, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 130 NQ, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: TDP6, phường TL, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Bà Bùi Thị Thu Ng, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 35 đường B3, xã CB, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngày 12 tháng 7 năm 2021, tại số 35 Đường B3, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tôi (Nguyễn Thị H) và bà Bùi Thị Thu Ng đã cùng ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5mx20m (100m2) (Một trăm mét vuông) trong thửa đất số 229 tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ tại Đường B3, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, hợp đồng đặt cọc nêu trên có sự làm chứng của Bà Nguyễn Thị M, sinh ngày 01/10/1983, CMND số 240712389 nơi cấp Công an tỉnh Đắk Lắk.

Theo hợp đồng đặt cọc, thời hạn đặt cọc là 35 ngày, tính từ ngày 12/7/2021 đến ngày 17/8/2021, ngay khi nhận đủ tiền đặt cọc, bà Ng có trách nhiệm cùng với tôi thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên. Khi hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Bà Ng. Bên cạnh đó, bà Ng cam kết phần diện tích đất trên thuộc quyền sở hữu của mình, không tranh chấp, không bị quy hoạch và bà Ng sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, tách thửa diện tích đất nêu trên cho tôi. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền đặt cọc vào ngày 12/7/2021 và tiến hành thực hiện các công việc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi mới phát hiện ra thửa đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Thu Ng như đã cam kết mà thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1963, CMND số 240010779, địa chỉ 243 Lý Thường Kiệt, thành phố Buôn Ma Thuột theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 642550 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 30 tháng 08 năm 2011. Ngoài ra, một phần diện tích đất mà bà Ng cam kết tách thửa, chuyển nhượng cho tôi thuộc đất quy hoạch giao thông nên không thể thực hiện chuyển nhượng, tách thửa được. Nhận thấy bà Ng có hành vi lừa dối và vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận các bên trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố hợp đồng đặt cọc Vô Hiệu buộc bà Bùi Thị Thu Ng phải trả lại số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng) đã nhận cọc của bà Nguyễn Thị H vào ngày 12 tháng 7 năm 2021.

*** Bị đơn bà Bùi Thị Thu Ng trình bày :** Ngày 12/7/2021, tôi và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà tại 35 đường B3, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 5mx20m. Giá chuyển nhượng 990.000.000 đồng và bà H có đặt cọc cho tôi 50.000.000 đồng, bà H tự nguyện đặt cọc chứ tôi không có yêu cầu. Hợp đồng đặt cọc này do bà H là người tự soạn thảo. Tôi đã nhận số tiền 50.000.000 đồng cọc này. Khi mua bán thì tôi có nói đất này là đất nông nghiệp và tôi mua lại có giấy viết tay thì bà Hiếu đồng ý không có ý kiến gì nên mới ký hợp đồng đặt cọc. Nguồn gốc đất này là của bà Nguyễn Thị Ph bán viết giấy tay cho tôi. Thời hạn đặt cọc là 35 ngày tính từ ngày 12/7/2021, nhưng chưa hết thời hạn thì bà H có đến đòi tôi tiền cọc và nói không mua đất nữa. Tôi chưa trả tiền cọc 50.000.000 đồng cho bà H. Nay bà H khởi kiện đòi tôi 50.000.000 đồng tiền cọc thì tôi đồng ý nhưng khi nào tôi nhận được tiền cọc của thửa đất khác thì mới có tiền để trả cho bà H.

Qua hòa giải, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116,Điều 117, Điều 122, Diều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 12 tháng 7 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Thu Ng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong thửa đất số 229 tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ tại, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Vô Hiệu

Buộc bà Bùi Thị Thu Ng hoàn trả lại cho ông Bà Nguyễn Thị H khoản tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án "Kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 12 tháng 7 năm 2021 bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Thu Ng đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5mx20m (100m^2) trong thửa đất số 229 tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ tại Đường B3, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, thời hạn đặt cọc là 35 ngày, tính từ ngày 12/7/2021 đến ngày 17/8/2021, ngay khi nhận đủ tiền đặt cọc, bà Ng có trách nhiệm cùng với bà H thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Bà Ng. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền đặt cọc vào ngày 12/7/2021 và tiến hành thực hiện các công việc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Hiếu mới phát hiện ra thửa đất nêu trên không thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Thu Ng như đã cam kết mà thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1963, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 642550 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 30 tháng

08 năm 2011. Do đó các bên không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp.

Xét hợp đồng đặt cọc của các bên được lập ra để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi lập hợp đồng các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng. tuy nhiên khi nhận đặt cọc đất 5m x20m (100m^2) trong thửa đất số 229 tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ tại Đường B3, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thì diện tích đất trên không phải của bà Bùi Thị Thu Ng. Bà Ng cho rằng diện tích đất trên đã mua của bà Nguyễn Thị Ph (chết năm 2017) nhưng không cung cấp được các chứng cứ cho việc chuyển nhượng đất với bà Ph.

Như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc bà Ng không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất với bà Hiếu là không đúng quy định của pháp luật, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải của bà Ng đứng tên nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực và vô hiệu. Do vậy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12 tháng 7 năm 2021 vô hiệu là có căn cứ pháp luật do đó cần chấp nhận. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bà Bùi Thị Thu Ng phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Bùi Thị Thu Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và bà Bùi Thị Thu Ng được xác lập vào ngày 12 tháng 7 năm 2021 để chuyển nhượng 5m x 20m (100m^2) diện tích đất nằm một phần trong thửa đất số 229 tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ tại Đường B3, xã Cư Ebar, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là *vô hiệu*.

Buộc bà Bùi Thị Thu Ng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Bùi Thị Thu Ng phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0004470 ngày 02/8/2021 tại chi cục Thi hành án TP Buôn Ma Thuột cho bà bà Nguyễn Thị H.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời 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 bản án được niêm yết 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 thị hành 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 ành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7 và Điều 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.*"

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND TP. Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS TP.BMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Lê Viết Kiên