

**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: **40/2023/DSST**
Ngày: 21/7/2023 “*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: Bà Nguyễn Thị Hoài Bảo và bà Trần Thị Thanh
Thẩm

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Đổng 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 21 tháng 7 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2022/TLST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2022 về
việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
42/2023/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số:
36/2023/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H

Địa chỉ: Thôn 4, xã TH, huyện BD, tỉnh DL.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Hoàn Ch

Địa chỉ: số 10 THD, phường TL, Tp. BMT, tỉnh DL (Có đơn xin xét xử vắng
mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H

(Vắng mặt)

Địa chỉ: 40 PBC, 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 Hoàng Hoàn Ch trình bày:

Vào ngày 14/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Hồng H có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 thửa đất thuộc thửa số 22, diện tích 4.500m², đất tại xã EM, huyện CM, tỉnh DL. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng 525.000.000đ, cọc trước số tiền 50.000.000đ, còn lại 475.000.000đ. Hẹn đến ngày công chứng chồng thêm số tiền 425.000.000đ, khi nào nhận sổ (giấy chứng nhận QSD đất) thì giao đủ. Ngoài ra bên chuyển nhượng còn cam đoan diện tích đất phải thể hiện có đường, nếu không có đường thì phải trả cọc nếu người mua không hài lòng. Đồng thời hai bên còn thỏa thuận nếu bên mua đổi ý thì phạt gấp đôi, người bán không bán nữa thì cũng phạt gấp đôi.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H thể hiện thiện chí mua đất nên ngày 16/3/2022 theo yêu cầu của bà H2 nên bà H đã chuyển khoản thêm số tiền 150.000.000đ vào số tài khoản của Nguyễn Thu H (con gái bà H) để bà H2 làm thủ tục tách thửa, tiếp đó đến ngày 15/4/2022 bà H2 tiếp tục yêu cầu bà H chuyển thêm 5.000.000đ vào tài khoản bà H2 để hỗ trợ chi phí cho bà H2. Tổng số tiền bà H2 đã nhận của bà H là 205.000.000đ. Đến khi bà H2 gửi trích lục sổ cho bà H thì bà H phát hiện vị trí thửa đất là thuộc thửa 76, diện tích 2.488,4 m² không đúng với thửa đất đã thỏa thuận là thửa số 22, diện tích 4.500 m².

Bà H đã liên lạc với bà H2 để trao đổi về việc này nhưng bà H2 không có thiện chí để giải quyết. Nhận thấy quyền lợi của bà H không được đảm bảo vì vậy bà H không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất nói trên với bà H2 nữa.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H2 phải hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 205.000.000 đồng và bồi thường cọc theo quy định. Tuy nhiên tại đơn xin xét xử vắng mặt bà H đã rút phần yêu cầu bồi thường cọc và chỉ yêu cầu bà H2 trả lại tiền cọc 205.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Vào ngày 14/02/2022 tôi có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 22, diện tích khoảng 4.500m², tôi cũng đã cọc 200.000.000đ cho chủ đất.

Tôi đã nhận của bà H hai lần cọc với số tiền 200.000.000đ và 5.000.000đ tiền phụ làm sổ cho tôi. Đến thời điểm công chứng bà H không công chứng nên tôi bỏ cọc, chủ đất cũng đã không chịu chờ vì họ cần tiền trang trải nợ nần và chủ đất cũng

không chịu hủy hợp đồng đặt cọc với tôi, vì vậy tôi cũng không chấp nhận yêu cầu của bà H.

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; Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. 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 Nguyễn Thị Hồng H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 205.000.000 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 theo ủy 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 H2 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: Vào ngày 14/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Hồng H có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22, diện tích khoảng 4.500m², tọa lạc tại xã EM, huyện CM. Thỏa thuận giá chuyển nhượng 525.000.000đ, cọc trước số tiền 50.000.000đ, còn lại

475.000.000đ hện đến ngày công chứng chồng thêm số tiền 425.000.000đ, khi nào nhận sổ (giấy chứng nhận QSD đất) thì giao đủ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H thể hiện thiện chí mua đất nên ngày 16/3/2022 theo yêu cầu của bà H2 nên bà H đã chuyển khoản thêm số tiền 150.000.000đ vào số tài khoản của Nguyễn Thu H (con gái bà H2) để bà H2 làm thủ tục tách thửa, tiếp đó đến ngày 15/4/2022 bà H2 tiếp tục yêu cầu bà H chuyển thêm 5.000.000đ vào tài khoản bà H2 để hỗ trợ chi phí cho bà H2. Về phía bà H2 cho rằng đến ngày ra công chứng thì bà H đã không đến để thực hiện việc công chứng nên bà H2 đã không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H được và coi như bà H bỏ cọc, nhưng phía bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì lô đất này không đúng với số thửa, diện tích của thửa đất mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[3.1]. Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Hồng H: Hợp đồng chỉ viết bằng giấy viết tay hai bên cùng ký, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Nội dung trong hợp đồng không đầy đủ thông tin về thửa đất, về chủ sử dụng QSD đất là vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng. Hơn nữa, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H phát hiện thửa đất bà đặt cọc nhận chuyển nhượng thực tế không phải là thửa 22 mà là thửa số 76. Diện tích đất của thửa 76 chỉ có 2.88,4 m² không phải 4.500m² như thỏa thuận và qua tìm hiểu được biết thửa đất đó là của người khác sử dụng.

Mặt khác, bà H2 thừa nhận thửa đất trên không phải bà H2 là chính chủ mà là đất của người khác, sau khi giữa bà H và bà H2 không thực hiện việc công chứng được nên chủ đất đã chuyển nhượng cho người khác và không hoàn tiền cọc cho bà H2 nên bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Quá trình giải quyết, tòa án đã quyết định đối chất giữa hai bên để làm rõ nội dung liên quan đến giao dịch không thành công và để xác định lỗi thuộc về bên nào, tuy nhiên bị đơn vắng mặt, do đó không xác định được người nào vi phạm, cũng như lỗi trong việc bồi thường thiệt hại.

[3.2]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/02/2022 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H về nội dung và hình thức của hợp đồng vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122; Điều 123. Vì vậy; Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/02/2022 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H 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 Nguyễn Thị Hồng H trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm 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 nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là: 205.000.000 đồng x 5% = 10.250.000 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 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 bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Hồng H lập ngày 14/02/2022 về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 22, diện tích khoảng 4.500m², tọa lạc tại xã EM, huyện CM là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm 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 Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 10.250.000 đồng (mười triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.375.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0013763 ngày 26/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar.

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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành”

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