TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KỲ ANH** **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-ST
Ngày 28 tháng 11 năm 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KỲ ANH, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Trinh

Bà Trần Thị Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hoài Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N

Sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn TT, xã Z, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh

(có mặt tại phiên tòa)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thái T

Địa chỉ: 9/3A, đường số 10, KP 2, phường HB, Quận TĐ, TP Hồ Chí Minh

(có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Chị Lê Thị B

Sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu nhà ở nội trú trường THCS PB thuộc thôn ĐT, xã P, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. *(vắng mặt tại phiên tòa)*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Kiều Thành T1

Địa chỉ: 21A/A2 KP. Nhị Hòa, Phường HH, thành phố BH, tỉnh ĐN. *(vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị H

Sinh ngày 17 tháng 9 năm 1993

Địa chỉ: Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. *(vắng tại phiên tòa)*

- Anh Trần Văn Đ

Sinh ngày 09 – 7 – 1992

Địa chỉ: Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Người làm chứng: Anh Hoàng Đại A

Trú tại: Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. *(Có mặt tại phiên tòa)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 3 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Thị N, người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N, trình bày:

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, chị Nguyễn Thị N và chị Lê Thị B đã lập hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chị B sẽ cam kết chuyển nhượng cho chị N thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17 -11 -2021, giữa bên bán Lê Thị B, bên mua Nguyễn Thị N, người làm chứng Hoàng Đại A, bên bán bên mua thỏa thuận: Bên bán đồng ý bán cho bên mua thửa đất số 21, tờ bản đồ số QHDC Vùng cửa Lùm, thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, với diện tích 343m^2, giá bán là 2.880.000.000 đồng, nhưng đặt cọc trước 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 17 -11 – 2021 đến ngày 17 -12 -2021, chị Lê Thị B nhận đủ tiền cọc sẽ cùng chị Nguyễn Thị N làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên mua phải giao đủ số tiền cho bên bán.

Tại thời điểm thỏa thuận, chị B cam kết thửa đất đó là đất của chị B. Thời điểm ký kết hợp đồng cọc, chị N đã giao cho chị B số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi các bên ký kết hợp đồng thì tối cùng ngày chị B thông báo cho chị N về việc chị B không thể thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, vì bán sai

diện tích đất, chủ đất mà chị B mua trước đã làm nhà trên 1 phần diện tích của thửa đất. Khi biết cụ thể sự việc, chị N đã đồng ý sẽ mua phần diện tích còn lại với giá đã thỏa thuận trước đó nhưng phía chị B không đồng ý mà yêu cầu giá cao hơn. Chị N không đồng ý với ý kiến của chị B và yêu cầu bồi thường, sau đó thì chị B đã tự chuyển khoản trả lại cho chị N số tiền cọc 300.000.000 đồng nhưng không chịu bồi thường tiền vi phạm hợp đồng.

Do các bên không thể tự giải quyết tranh chấp, ngày 25 tháng 3 năm 2022, chị Nguyễn Thị N đã nộp đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng cọc giữa chị B và chị N ngày 17 -11 -2021 và yêu cầu chị B bồi thường cho chị số tiền: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Đến tại phiên Tòa, cả nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đều thể hiện yêu cầu: Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa chị B và chị N ngày 17 -11 -2021 vô hiệu do bị lừa dối và yêu cầu chị B phải chịu phạt cọc số tiền: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, chị Nguyễn Thị N đã giao nộp các tài liệu chứng cứ: Giấy chứng minh nhân dân của chị Nguyễn Thị N (01 tờ, bản sao); giấy chứng minh nhân dân của anh Nguyễn Thái T (01 tờ, bản sao); hợp đồng đặt cọc; giấy ủy quyền, bản tự khai

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản công khai chứng cứ, hòa giải bị đơn chị Lê Thị B, và người đại diện của chị B trình bày: Chị B và vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H đã có hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc anh Đ, Chị H chuyển nhượng thửa đất số 21 thuộc thông Đồng Tiến, xã Kỳ Đồng, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh cho chị B. Sau khi ký, thì 2 bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc ủy quyền cho chị B tìm người bán đất trên. Do đó, qua quen biết chị B và chị Nguyễn Thị N có ký kết hợp đồng cọc vào ngày 17 -11 -2021 nhằm đảm bảo cho việc chị B sẽ cam kết chuyển nhượng cho chị N thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, các thỏa thuận đúng như tại hợp đồng cọc mà chị N giao nộp tại Tòa án. Khi ký kết hợp đồng với chị N, chị B không nói cho chị N biết việc thỏa thuận giữa chị B và vợ chồng Chị H, anh Đ, việc thỏa thuận giữa chị N và chị B, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh Chị H điện không biết. Sau khi làm việc, chị B đồng ý sẽ chuyển nhượng lại thửa đất trên, chị B cũng đã chỉ cho chị N về vị trí thửa đất, trong đó chị đã trừ ngôi nhà trên đất. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 17 -11 -2021 chị B sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho chị N, tuy nhiên sau đó khoảng 2 giờ đồng hồ, vợ chồng anh Đ lại thông báo với chị B về việc anh chị đã nhầm lẫn diện tích đất (trong tổng số diện tích 343m^2, vợ chồng anh Chị H, Đ đã làm nhà 01 phần rồi). Khi sự việc xảy ra, chị B đã thông báo lại cho chị N về nhầm lẫn đó, mong chị N thông cảm, nhưng chị N không chấp nhận và yêu cầu chị B phải bồi thường tiền vi phạm hợp đồng. Ngày 23 -11 -2021, thì chị B chuyển trả lại cho chị N số tiền cọc 300.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 07 tháng 7 năm 2022, bị đơn Lê Thị B đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17 -11 -2021 giữa chị B và chị N, nhưng không chấp nhận

yêu cầu bồi thường hợp đồng như chị N yêu cầu. Sau đó, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 22 – 9 -2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17 - 11 -2021 giữa chị N và chị B vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu bồi thường 300.000.000 đồng tiền phạt cọc của chị N vì sự việc xảy ra chị B cũng không mong muốn mà xuất phát từ sự nhầm lẫn.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bị đơn chị Lê Thị B đã giao nộp các tài liệu chứng cứ là bản tự khai.

Tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Kiều Thành T1 tại đơn xin vắng mặt đã trình bày quan điểm: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bởi:

Thứ nhất, đối với yêu cầu Tòa tuyên "*Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị B"*. Ông Trung không đồng ý với yêu cầu này vì Hợp đồng đặt cọc này không có hiệu lực nên không thể hủy. Trong vụ án này, chủ thể giao dịch dân sự là chị Lê Thị B có năng lực pháp luật, năng lực hành vi nhưng không phù hợp với giao dịch được xác lập. Bị đơn Lê Thị B ký Hợp đồng đặt cọc với tư cách là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên chị B không phải là chủ sử dụng, chủ sở hữu của thửa đất nêu trong Hợp đồng đặt cọc. Cụ thể là thửa đất số 21, tờ bản đồ số QHDC Vùng Cửa Lùm này có chủ sử dụng là anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H. Vì Chị H và anh Đ mới là chủ sở hữu, chủ sử dụng thửa đất nêu trên, do đó Chị H, ông Điện Điện mới là người có quyền định đoạt, chuyển nhượng thửa đất nêu trên chứ không phải bà Bình. Chị B không đủ thẩm quyền để ký kết Hợp đồng đặt cọc, không đáp ứng điều kiện về mặt chủ thể tại điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS 2015, và không có quyền định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng thửa đất mà chị B đã ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nga. Do đó, Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu từ khi xác lập hợp đồng. Vì đã vô hiệu nên không thể hủy, yêu cầu của bà Nga đưa ra hoàn toàn không phù hợp quy định pháp luật hiện hành.

Thứ hai, đối với yêu cầu *"Tuyên buộc bà Lê Thị B phải trả lại cho bà Nga số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) do bà Lê Thị B đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc"*.

Vì Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên căn cứ theo khoản 1, khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

"*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 giao dịch được xác lập.*

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."

Căn cứ theo quy định này thì khi Hợp đồng vô hiệu hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ngày 17/11/2021, chị B và chị N có ký Hợp đồng đặt cọc, chị B nhận cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của chị Nguyễn Thị N. Khoảng 22h cùng ngày khi xem lại Hợp đồng đặt cọc thì Chị H, anh Đ phát hiện ra diện tích chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế vợ chồng Chị H, anh Đ đã xây dựng hết khoảng 135m2 (7m ngang), thửa đất không còn đủ diện tích như trong sổ. Khi nhận cọc của chị B, vợ chồng Chị H, ông Điện cũng đã quên nói vấn đề này với chị B. Nhận ra có sự nhầm lẫn vợ chồng anh Chị H, Điện đã ngay lập tức gọi điện cho chị B. Chị B cũng đã ngay lập tức đính chính lại diện tích chuyển nhượng với chị N và xin chịu phạt 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)* nhưng bà Nga không đồng ý. Theo bị đơn, sự việc trên hoàn toàn là do nhầm lẫn, vì trước khi ký Hợp đồng đặt cọc chị B có đưa bà Nguyễn Thị N và người làm chứng là anh Hoàng Đại A đến xem hiện trạng thửa đất nhưng chị N và anh Đại cũng không phát hiện ra thửa đất đã bị xây lấn mất một phần diện tích. Sau nhiều lần thương lượng qua điện thoại không thành thì 05 ngày sau kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc, tức ngày 23/11/2021 vợ chồng Chị H, anh Đ cùng chị B đến văn phòng chị N để xin lỗi và xin chị N chịu phạt số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng),* nhưng chị N vẫn không chịu, lúc đó chị N muốn chị B đền cọc 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu*). Vợ chồng anh, Chị H, Điện và chị B đã hết lời xin (lúc đó có 2 người khác cùng đi theo có thể làm chứng cho sự việc) nhưng chị N vẫn không chấp nhận khoản tiền bồi thường 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Sau đó, chị B đã chuyển khoản lại số tiền tôi đã nhận cọc từ bà Nga là 300.000.000

đồng *(Ba trăm triệu đồng)* vào tài khoản chị N. Chị N cũng thừa nhận đã nhận số tiền này. Theo diễn biến sự việc, chị B đã nhận tiền đặt cọc tuy nhiên sau khi phát sinh vấn đề vì có sự nhầm lẫn và hai bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc thì chị B đã lập tức chuyển tiền trả lại chị N số tiền cọc đã nhận. Do đó chị B đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với chị N.

Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa chị Lê Thị B và chị Nguyễn Thị N ký kết ngày 17/11/2021 vô hiệu và các bên đã thực hiện xong hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H có quan điểm tại biên bản lấy lời khai và đơn xin xét xử vắng mặt như sau: Thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là của vợ chồng Nguyễn Thị H và Trần Văn Đ. Vào năm 2018 thì vợ chồng anh Đ, Chị H được nhà nước giao đất có thu tiền. Vào tháng 11 năm 2021, vợ chồng anh chị có ký kết hợp đồng đặc cọc với chị Lê Thị B (thời điểm đó trú tại Kỳ Bắc, Kỳ Anh, Hà Tĩnh) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất cho chị B. Lúc ký kết mục đích của anh, chị là chỉ muốn chuyển nhượng cho chị B 1 phần thửa đất nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc do nhầm lẫn nên trong hợp đồng ghi thành đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho chị B toàn bộ thửa đất. Sau khi ký hợp đồng khoảng hơn 1 giờ đồng hồ, anh Đ, Chị H đọc lại hợp đồng thì phát hiện sai sót nên đã liên hệ lại với chị B. Khi liên hệ với chị B thì lúc này anh Đ, Chị H mới biết là chị B cũng đã thỏa thuận bán thửa đất trên cho 1 người khác. Giữa chị B và vợ chồng anh Đ, Chị H sau khi bàn bạc đã thông cảm cho nhau, hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng với chị B còn giữa chị B và người khác có tranh chấp không thì vợ chồng Chị H không biết. Hiện nay chị Nguyễn Thị N khởi kiện chị Lê Thị B liên quan đến hợp đồng cọc được ký kết giữa chị N và chị B vào ngày 17 -11 – 2021, nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh thì Chị H có ý kiến như sau: Vợ chồng Chị H và chị B đã hòa giải, không có ý kiến tranh chấp gì, còn chị N và chị B thỏa thuận với nhau những gì thì chị không biết. Vợ chồng chị chưa bao giờ ủy quyền cho chị B chuyển nhượng thửa đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị cho người khác, do đó đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng cọc được ký kết giữa chị N và chị B vào ngày 17 -11 – 2021, vì tài sản là của vợ chồng chị nhưng chị N và chị B lại tự thoả thuận mua bán với nhau. Về các vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đã xác minh, lấy lời khai của người làm chứng là anh Hoàng Đại A. Theo trình bày của anh Anh: Anh có quen biết với chị N từ trước còn chị B thì chỉ biết là chị B làm nghề môi giới bất động sản. Có một hôm thì chị N có hỏi anh Anh về thông tin của thửa đất thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, trùng hợp anh thấy chị B có rao bán thửa đất trên mạng xã hội nên anh đã liên hệ chị B giúp chị N. Đến chiều ngày 17 tháng 11

năm 2021, anh Anh chở chị N và chị B đến tại thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Tại đó chị B chỉ cho chị N thửa đất muốn bán, và nói với chị B thửa đất đó đã thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị B, hồ sơ đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gửi đến UBND huyện nhưng hiện chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị N và chị B thỏa thuận sau đó chính chị B là người lập hợp đồng đặt cọc ghi rõ các nội dung 2 bên thỏa thuận, sau khi xem xét chị N, chị B ký tên, còn anh Anh là người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng thì anh Anh không biết sự việc tiếp theo. Sau đó mấy ngày thì chị N có nói với anh Anh sự việc chị B liên hệ lại nói đã bán sai diện tích đất, vì trên đất đã xây nhà hết 7m còn lại 11m. Sau đó thì chị B và chị N có tranh chấp. Khoảng 15 ngày sau thì 2 bên hẹn nhau để giải quyết tranh chấp, nên đến tại Trung tâm của anh Anh (thuộc thôn Đồng Trụ Tây, xã Kỳ Đồng), lúc này chị B có đưa chủ của thửa đất số 21 đến, lúc này chị N có đồng ý với việc bán sai diện tích đất thì chị sẽ mua lại phần diện tích còn lại với giá đã thỏa thuận ban đầu tuy nhiên chị B và chủ đất không đồng ý mà yêu cầu bán với giá 220.000.000 đồng một 1m mặt tiền, do đó 2 bên không thể thống nhất được sự việc.

Tại phiên tòa hôm nay, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát có ý kiến quá trình thụ lý, xây dựng hồ sơ vụ án, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, các vị Hội thẩm nhân dân, Thư ký được phân công tiến hành tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, 147, khoản 2 điều 227, điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; mục 1 phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQN – HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 127, 132, 328, 385, 401, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, điểm a, khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Căn cứ Điều 6, điểm a, khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 17 tháng 11 năm 2021 giữa chị Nguyễn Thị N và chị Lê Thị B vô hiệu

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Chị Nguyễn Thị Bình không phải chủ sử dụng đất, không được chủ sử dụng đất ủy quyền thì không có các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 17 – 11 – 2021, chị B cam kết thửa đất là của chị B, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là của chị B. Do đó, buộc chị Lê Thị B phải trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền phạt cọc do hợp đồng vô hiệu tương đương với số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa các cá nhân với cá nhân nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại: Xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn cung cấp giấy ủy quyền thể hiện nội dung ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thái T, tuy nhiên người được ủy quyền chưa ký kết văn bản hay có văn bản thể hiện chấp nhận nội dung ủy quyền. Qúa trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có mặt và tự mình tham gia tố tụng. Sau phiên hòa giải ngày 22 – 9 – 2022, Tòa án nhân được thông báo đồng ý nhận ủy quyền của ông Thịnh. Tại phiên tòa, nguyên đơn và ông Thịnh có mặt và đều thể hiện việc tiếp tục thực hiện các thỏa thuận về ủy quyền, ông Thịnh cũng trình bày về việc đã tiếp cận toàn bộ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không có ý kiến gì hay không có nộp thêm tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ đã được Tòa án được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt tại phiên tòa và không có lý do chính đáng, bị đơn ủy quyền cho người đại diện, người đại diện theo ủy

quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt do đó HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 21 -11 -2021. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, do đó Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh tiếp tục xem xét giải quyết vụ án về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

3.1. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị chị Nguyễn Thị N và chị Lê Thị B ngày 17 tháng 11 năm 2021, nhằm đảm bảo cho việc chị B sẽ cam kết chuyển nhượng cho chị N thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

Về hình thức: Hợp đồng được ký kết giữa chị Lê Thị B và chị Nguyễn Thị N, có người làm chứng là anh Hoàng Đại A vào ngày 17 -11 -2021, là 01 bản hợp đồng đánh mãy sẵn, các thông tin được chị Lê Thị B viết tay. Pháp luật dân sự năm 2015 không quy định về hình thức của hợp đồng cọc, không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, do đó hợp đồng đặt cọc ngày 17 -11 -2021 trên không vi phạm về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, chủ thể: Hợp đồng được chị N và chị B ký kết nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Hợp đồng được ký kết giữa giữa cá nhân và cá nhân có năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng các bên tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, theo hợp đồng chị B cam kết thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là tài sản của chị B, chị N và người làm chứng đều xác nhận chị B nói đất trên đã được chị mua bán và làm thủ tục sang tên. Thực tế, vào năm 2018, vợ chồng Nguyễn Thị H và Trần Văn Đ được nhà nước giao đất thửa đất trên theo hình thức có thu tiền. Qúa trình giải quyết vụ án, chị B và chị Nguyễn Thị H đều trình bày thửa đất số 21 trên là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H. Tháng 11 năm 2021, vợ chồng Chị H nhận cọc của chị B nhằm đảm bảo cho việc sẽ chuyển nhượng đất cho chị B, nhưng 2 bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ, vợ chồng Chị H không ủy quyền cho chị B chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Như vậy, thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh không phải tài sản của chị B, chị B không có quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a

khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặc dù không phải chủ đất nhưng tại hợp đồng đặt cọc, bị Bình cam kết thửa đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh, không có tranh chấp, là những thông tin sai sự thật. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 17 -11 -2021 ký kết giữa chị Lê Thị B và chị Nguyễn Thị N vô hiệu do bị lừa dối.

3.2 Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Bị đơn Lê Thị B tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đã cam đoan thửa đất số 21 thuộc Thôn ĐT, xã Đ, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền sở hữu của chị B. Nguyên đơn và người làm chứng cũng trình bày sự việc chị B cam đoan thửa đất trên đã là đất của chị B. Theo hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ thỏa thuận về việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thể hiện có tài sản trên đất. Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày bị đơn Lê Thị B cùng nguyên đơn Nguyễn Thị N đã đến tại thửa đất để xem, tuy nhiên, các bên chỉ đến xem nhưng không đo đạc, tại biên bản hòa giải ngày 07 tháng 7 năm 2022, bị đơn trình bày đã chỉ cho chị N về vị trí thửa đất, trong đó chị đã trừ ngôi nhà trên đất. Như vậy, bị đơn đã cung cấp sai thông tin về chủ sử dụng đất và hiện trạng đất. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do bị đơn Lê Thị B có lỗi trong việc cung cấp thông tin không chính xác cho nguyên đơn.

Về việc chị B và người đại diện theo ủy quyền trình bày việc để hợp đồng không thể thực hiện được là do nhầm lẫn khi chủ sử dụng đất là anh Đ, Chị H đã cung cấp sai thôn tin cho chị khi 2 bên ký hợp đồng cọc trước đó. Vợ chồng anh Đ, Chị H và chị B phải chịu trách nhiệm cho sự nhầm lẫn của mình theo các thỏa thuận giữa chị B và vợ chồng anh, Chị H. Còn trong hợp đồng đặt cọc ngày 17 -11 -2021, chỉ được ký kết giữa chị B và chị N, chị N không biết và không phải chịu trách nhiệm trước những thỏa thuận giữa chị B và bên thứ 3 liên quan.

Khoản 1, khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

"*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 giao dịch được xác lập.*

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."

Đối với hợp đồng đặt cọc, theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối

cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình *" Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 BLDS"*.

Theo hướng dẫn trên, bị đơn Lê Thị B phải chịu phạt cọc do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, và mức phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, cụ thể*: " 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"*

Như vậy, người việc phải trả lại tài sản đặt cọc là 300.000.000 đồng thì chị B còn phải bị phạt 300.000.000 đồng. Hiện nay chị B đã trả lại cho chị N số tiền 300.000.000 đồng, nay còn phải bị phạt 300.000.000 đồng.

[4] Trong vụ án này, bị đơn Lê Thị B và chị Nguyễn Thị H đều trình bày việc giữa chị B và vợ chồng Chị H có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất số 21, tờ bản đồ QHDC vùng cửa lùm, tuy nhiên các bên liên quan không có ý kiến, yêu cầu gì về hợp đồng này nên HĐXX không giải quyết. Nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng 01 vụ kiện dân sự khác.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo, bị đơn Lê Thị B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo của các đương sự: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, 147, khoản 2 điều 227, điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 127, 132, 328, 385, 401, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, điểm a, khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Xử:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 17 tháng 11 năm 2021 giữa chị Nguyễn Thị N và chị Lê Thị B vô hiệu

2. Buộc chị Lê Thị B phải trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền phạt cọc do hợp đồng vô hiệu tương đương với số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Chị Lê Thị B phải nộp 15.000.000đ (*mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 7.500.000đ (*Bằng chữ: bảy triệu năm trăm nghìn đồng*.) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005310 ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 qui định tại các 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 án dân sự.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

- Đương sự;
- Người đại theo ủy quyền của đương sự;
- VKS ND huyện Kỳ Anh (2 bản);
- VKS ND tỉnh Hà Tĩnh;
- Chi cục THADS huyện Kỳ Anh;
- Phòng nghiệp vụ TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn thư.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Xuân Hoàng

bỏ;