

**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:15/2023/DS-ST
Ngày 28/02/2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**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: Ông Phạm Văn Vĩ

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Ông Nguyễn Hưng

2. Bà Trần Thị Liên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T- Là Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 546/2022/DSST ngày 28 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 03/01/2023; Thông báo chuyển lịch xét xử số 02/TB-TA ngày 13/01/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 10/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T(Có mặt)

Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G(Có mặt)

Địa chỉ: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L(Có mặt)

Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.Người chứng kiến: Bà Nguyễn Thị Thanh H(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1] Trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 06/5/2022 tôi có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán Quyền sử dụng đất số BS 377437, có diện tích 549 m², thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã Trúc Sơn, huyện Cư Jut, tỉnh Dak Nông với giá 2.839.000.000 đồng với bà Nguyễn Thị G. Theo Hợp đồng đặt cọc trên tôi đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị G; trong đó 20.000.000 đồng tiền mặt và 280.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản. Số tiền đặt cọc này là của vợ chồng tôi đi vay của người khác cũng phải chịu tính lãi suất cao.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 bà G chỉ thông tin cho vợ chồng tôi là thửa đất là của người khác đứng tên chủ sở hữu, bà G đã đặt cọc mua lô đất này nhưng chưa sang tên cho bà G còn khi nào bà G xin giấy phép tháo gỡ lan can đường quốc lộ 14 thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và trả đủ tiền còn lại trong Hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc là ngày 22/6/2022 bà G vẫn chưa xin được giấy phép tháo gỡ lan can nên hai bên đã thống nhất lại đến ngày 22/7/2022 bà G phải xin giấy phép tháo dỡ lan can trở ra quốc lộ 14 lấy đường đi thì tiếp tục ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Nếu đến ngày 22/7/2022 bà G không xin được giấy phép tháo dỡ lan can thì bà G phải trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tuy nhiên đến ngày 22/7/2022 đến nay bà G vẫn không xin được giấy phép tháo gỡ lan can trở ra quốc lộ 14 và cũng không trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc.

Tại phiên Tòa hôm nay tôi mới biết là Quyền sử dụng đất trên tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 là của ông Lê Trọng Tấn đứng tên, sau đó ông Tấn chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hiền ngày 08/8/2022 và hiện nay đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G.

Do bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị G phải trả cho tôi số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 06/5/2022 và lãi suất kể từ ngày 23/7/2022 với lãi suất là 12%/năm theo quy định là 9.000.000 đồng và Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 và tổng chi phí thiệt hại do phát sinh các chi phí đi lại là 6.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Vào ngày 06/5/2022 tôi có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất số BS377437 có diện tích 549 m², thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại xã Trúc Sơn, huyện Cư Jut, tỉnh Dak Nông với giá 2.839.000.000 đồng với ông Nguyễn Văn T. Theo đó ông T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho tôi, tôi đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 tôi đã nói rõ cho ông T, bà L là thửa đất đặt cọc mua bán là của người khác đứng tên, nhưng tôi đã đặt cọc mua của chủ

đất nhưng chưa sang tên tôi. Do tôi không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên tôi không thể xin giấy phép tháo dỡ lan can trở ra đường quốc lộ 14, còn việc tôi sẽ liên hệ với ông Lê Trọng Tấn chủ sở hữu lô đất để xin giấy phép với chính quyền địa phương tháo dỡ lan can lùi ra quốc lộ 14 thì lúc nào xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và lúc đó ông T sẽ phải trả đủ tiền mua bán còn lại trong Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022.

Tuy nhiên hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc là ngày 22/6/2022 tôi không liên hệ xin được giấy phép tháo dỡ lan can được nên hai bên đã thống nhất lại đến ngày 22/7/2022 tôi phải xin giấy phép tháo dỡ lan can thì tiếp tục ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên. Nếu đến ngày 22/7/2022 tôi không xin được giấy phép tháo dỡ lan can thì tôi phải trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, trước ngày 22/7/2022 gia đình bà L, ông T đã làm đơn tố giác tôi đến Công an xã Trúc Sơn và chính quyền địa phương là tôi đã tự tháo dỡ lan can trở ra đường quốc lộ 14 và thuê người viết báo đưa tôi lên báo chí, nhưng thực tế tôi không tháo dỡ lan can trở ra quốc lộ 14 như tố cáo trên.

Do thời điểm ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất trên là của ông Lê Trọng Tấn đứng tên, sau đó ông Tấn chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hiền ngày 08/8/2022 và hiện nay đã chuyển nhượng đứng tên tôi là chủ sở hữu.

Nay vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L yêu cầu tôi phải trả số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 06/5/2022 và Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 thì tôi đồng ý, nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn tôi không có tiền trả mà khi nào tôi bán được đất mới có tiền trả cho ông T, bà L.

Đối với yêu cầu buộc tôi phải trả lãi suất kể từ ngày 23/7/2022 lãi suất là 12%/năm là 9.000.000 đồng và chi phí thiệt hại do phát sinh các chi phí đi lại là 6.000.000 đồng thì tôi không đồng ý vì Hợp đồng đặt cọc không có điều khoản ràng buộc tôi phải trả và tôi cũng không có tiền trả.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L trình bày: Tôi với ông Nguyễn Văn T là vợ chồng, ngày 06/5/2022 lúc hợp đồng đặt cọc tôi cũng có mặt nhưng tôi không ký trong hợp đồng. Số tiền này là của vợ chồng tôi đi vay nay chồng tôi khởi kiện thì tôi yêu cầu bà G phải trả cho vợ chồng tôi số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và lãi suất 12%/năm là 9.000.000 đồng và chi phí đi lại 6.000.000 đồng và Hủy hợp đồng đặt cọc.

4. Người chứng kiến: Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Vào ngày 06/5/2022 tôi có chứng kiến giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị G ký hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất. Tôi không biết bà G là ai không biết thửa đất của ai việc giao nhận tiền thì tôi không biết còn tôi có ký vào hợp đồng đặt cọc chứng kiến việc ký kết trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại Điều 26 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị G đều thừa nhận vào ngày 06/5/2022 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để mua bán với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27, diện tích 549m² tại xã Trúc Sơn huyện Cư Jut, tỉnh Dak Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 377437 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nông cấp ngày 27/01/2022 đứng tên ông Lê Trọng Tấn. Giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.839.900.000 đồng. Theo đó ông T đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà G hẹn đến ngày 22/6/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và trả hết số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc.

Khi lập hợp đồng đặt cọc bà G cũng thông tin cho ông T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc trên là đứng tên người khác. Theo hợp đồng thỏa thuận trong vòng 45 ngày bà G phải giấy phép tháo gỡ lan can trở ra. Đến ngày 22/6/2022 hai bên thỏa thuận lại cho đến ngày 22/7/2022 bà G phải lo được quyết định tháo gỡ lan can đường bộ quốc lộ 14 của cơ quan có thẩm quyền thì hai bên ra văn Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nếu không thực hiện được thì bên bà G phải trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc trong ngày 22/7/2022.

Như vậy việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn T để mua bán thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27, diện tích 549m² tại xã Trúc Sơn huyện Cư Jut, tỉnh Dak Nông là giao dịch dân sự không thể thực hiện được vì bà G không đứng tên quyền sở hữu quyền sử dụng thửa đất trên nên không có quyền mua, bán. Vậy mà bà Nguyễn Thị G và ông T vẫn ký giao dịch hợp đồng đặt cọc để mua bán quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27, diện tích 549m² tại xã Trúc Sơn huyện Cư Jut, tỉnh Dak là vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng. Hai bên đều biết chủ sở hữu quyền sử dụng đất lúc này đứng tên ông Lê Trọng Tấn mà vẫn tiến hành ký kết giao tiền nên lỗi này là lỗi của cả hai bên. Vì vậy đối với yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn T, xét thấy Hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên nên cần tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 là vô hiệu.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật nên cần được chấp nhận.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên đối với yêu cầu của buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lãi suất kể từ ngày 23/7/2022 với lãi suất là 12%/năm số tiền là 9.000.000 đồng và chi phí thiệt hại do phát sinh các chi phí đi lại là 6.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là không có căn cứ chấp nhận, với lại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 và các thỏa thuận khác không có thỏa thuận lãi suất phát sinh và chi phí đi lại khác nên hội đồng xét xử xét thấy cần bác yêu cầu này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch.

Về án phí DSST có có ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí, cụ thể:

$300.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.500.000 \text{ đồng án phí DSST.}$

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

-Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 27, diện tích 549m² đất tại xã Trúc Sơn huyện Cư Jut, tỉnh Dak Nông đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS377437 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nông cấp ngày 27/01/2022 là vô hiệu.

-Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

-Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lãi suất kể từ ngày 23/7/2022 với lãi suất là 12%/ là 9.000.000 đồng và chi phí thiệt hại do phát sinh các chi phí đi lại là 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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.

3. Về án phí dân sự: bà Nguyễn Thị G phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 các 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 dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phạm Văn Vĩ