

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **06/2023/DS-ST**

Ngày 24 – 02 – 2023

“V/v: T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Tha.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Duy Thanh.

2. Ông Nguyễn Văn Mạnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc N – Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B (Giấy ủy quyền ngày 12/10/2022) – Có mặt

Địa chỉ: Hẻm 3XX H, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Anh Trần Mậu A và bà Phan Thị T – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn AA, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Trương Thị Huyền L (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn AA, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng: Chị Trần Thị Huyền T – Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 2A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày: Ngày 15/4/2022, ông Huỳnh Ngọc N ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị T và ông Trần Mậu A (gọi là mẹ con bà T) V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Mẹ con bà T cam kết chuyển nhượng cho ông N 01 mảnh đất có diện tích 10m X 60m = 600m² đất, trong đó có 60m² đất thổ cư tại thôn 1A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 326, tờ bản đồ số 1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 597 818 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/6/2015 cho Hộ ông Nguyễn L, bà Phạm Thị H và ngày 04/4/2022 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trần Mậu A, Trương Thị Huyền L) với giá 740.000.000đ (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Để đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, ông N đã đặt cọc cho mẹ con bà T số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại 290.000.000đ sẽ trả hết khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian đặt cọc 60 ngày, kể từ ngày 15/4/2022 đến ngày 16/6/2022 các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận mọi thủ tục giấy tờ để đủ điều kiện xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do mẹ con bà T chịu trách nhiệm làm và các khoản lệ phí, phí, thuế đều do mẹ con bà T nộp. Các bên còn thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu mẹ con bà T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho tôi thì mẹ con bà T phải bồi thường cho tôi gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng). Ngược lại, nếu tôi không mua thửa đất nêu trên thì tôi sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Hơn nữa, mẹ con bà T còn cam kết thửa đất chuyển nhượng là tài sản thuộc quyền sử dụng của mẹ con bà T, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và đất không tranh chấp, . . .

Hết thời hạn đặt cọc, ông N đã nhiều lần yêu cầu mẹ con bà T tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 nhưng mẹ con bà T từ chối, lẩn tránh và không hợp tác để tháo gỡ những khó khăn nhằm đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Mặt khác, mẹ con bà T còn thể hiện thái độ coi thường pháp luật, không nêu rõ lý do không tiến hành xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không hoàn trả số tiền mà tôi đã đặt cọc.

Ngày 15/12/2022, ông Huỳnh Ngọc N có đơn thay đổi nội dung khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh là 1%/tháng từ thời điểm nhận cọc cho đến khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tính đến nay là 08 tháng lãi suất là 36.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Ngày 11/01/2023, ông A đã trả cho ông N được 290.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại 160.000.000 đồng ông A xin trả theo mức lãi của ngân hàng.

Nay, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giải quyết:

1/ Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 15/4/2022 giữa tôi (Huỳnh Ngọc N) với Trần Mậu A, Phan Thị T;

2/ Buộc bà Phan Thị T, anh Trần Mậu A có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Ngọc N số tiền 160.000.000 đồng và lãi suất kể từ ngày 12/01/2023 cho đến khi trả xong nợ.

Trong quá trình tố tụng bị đơn anh Trần Mậu A trình bày: Anh là con ruột của bà Phan Thị T và có mối quan hệ quen biết với ông N. Còn đối với chị Trương Thị Huyền L là hàng xóm cũng là đồng sở hữu chung với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 15/4/2022, anh A không tham gia ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Ngọc N, anh xác nhận có ủy quyền cho bà Phan Thị T thay mặt anh ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh có nhận lại số tiền 450.000.000 đồng từ mẹ của anh là bà Phan Thị T. Đối với thỏa thuận và nội dung ký kết hợp đồng thỏa thuận theo như phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì anh đồng ý trả số tiền 450.000.000đ và lãi suất phát sinh theo ngân hàng. Ngày 11/01/2023, ông A đã trả cho ông N được 290.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại 160.000.000 đồng ông A xin trả theo mức lãi của ngân hàng.

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Phan Thị T trình bày: Anh Trần Mậu A là con trai ruột của bà. Ngày 15/4/2022 bà có thay mặt con là cháu A tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc. Về nội dung và thỏa thuận thì giống như phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà có nhận tiền từ ông Huỳnh Ngọc N. Khi cháu A về bà đã giao số tiền đặt cọc cho cháu A. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả tiền cọc và các trách nhiệm phát sinh là do anh Trần Mậu A có trách nhiệm trả.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Huyền L trình bày: Chị là đồng sở hữu chung quyền sử dụng đất với anh Trần Mậu A đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000 m² đất tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Chị không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đối về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc N với bà Phan Thị T, anh Trần Mậu A. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh Trần Mậu A cũng không nói cho chị biết. Về nội dung, thỏa thuận, phương thức mua bán như thế nào thì chị không rõ. Chị L hiện đang quản lý một phần thửa đất số 326 có đặc điểm là: nằm giữa thửa 326, chiều ngang mặt đường là 6m, chiều dài chạy hết cuối đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chị L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trường hợp anh A mua bán thì không liên quan đến diện tích đất chị đang sử dụng.

Trong quá trình tố tụng người làm chứng chị Trần Thị Huyền T trình bày: Ngày 15/4/2022 chị có chứng kiến giữa ông Huỳnh Ngọc N và chị Phan Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông N có đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng cho chị Phan Thị T. Còn quá trình mua bán và thỏa thuận như thế nào thì chị không rõ.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

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

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 288; Điều 407 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc N.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi suất trên số tiền bị đơn còn phải trả.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/4/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc N và bà Phan Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 600m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị T và anh Trần Mậu A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Ngọc N số tiền 160.000.000 đồng.

Bị đơn Phan Thị T và Trần Mậu A phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Ngày 15/4/2022, ông Huỳnh Ngọc N và bà Phan Thị T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 600m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Bên nhận chuyển nhượng (ông N) đã giao đủ tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) cho bên chuyển nhượng (bà T). Tại thời điểm giao dịch, các bên đều hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, đối với chủ thể thực hiện hợp đồng là anh Trần Mậu A không có mặt mà bà Phan Thị T (là mẹ của Trần Mậu A) là người ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc khi chưa có văn bản ủy quyền của anh A. Sau đó, anh Trần Mậu A có lập biên bản viết tay về việc xác nhận có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc ngày

15/4/2022. Thời gian đặt cọc 60 ngày, kể từ ngày 15/4/2022 đến ngày 16/6/2022 các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tuy nhiên hết thời hạn đặt cọc, ông N đã nhiều lần yêu cầu mẹ con bà T tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng mẹ con bà T từ chối, lẩn tránh và không hợp tác. Ngày 11/01/2023, ông A đã trả cho ông N được 290.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại 160.000.000 đồng ông A xin trả và chịu lãi xuất của ngân hàng.

[3.1]. Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện C cấp ngày 11/6/2015 cho ông Nguyễn L, bà Phạm Thị H. Ngày 06/01/2021, ông Nguyễn L, bà Phạm Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho anh Trần Mậu A và bà Trương Thị Huyền L.

[3.2]. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, giữa bà Phan Thị T và ông Huỳnh Ngọc N về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 600m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Phan Thị T chưa được anh Trần Mậu A ủy quyền theo quy định của pháp luật nhưng đã tự mình ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, cũng như chưa có sự đồng ý của chị Trương Thị Huyền L là người chung quyền sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, nhưng đã tự mình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã E, huyện C, là trái với quy định của pháp luật về nguyên tắc đồng sở hữu chung theo quy định tại Khoản 2 Điều 98 Luật đất đai và Điều 218 Bộ luật dân sự. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/4/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc N và bà Phan Thị T đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu.

Anh Trần Mậu A xác nhận: “ Tôi cùng mẹ tôi (Phan Thị T) đã nhận số tiền cọc của chú Huỳnh Ngọc N là 450.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022. Tôi và mẹ cam kết trả lại số tiền đã nhận cọc cho chú Nhân”, ngày 11/01/2023 anh Trần Mậu A đã trả cho ông Huỳnh Ngọc N được 290.000.000 đồng, còn nợ lại 160.000.000 đồng xin trả và chịu lãi xuất ngân hàng. Vì vậy, cần buộc anh Trần Mậu A và bà Phan Thị T cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền còn lại 160.000.000 đồng cho ông Huỳnh Ngọc N là phù hợp.

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.

[3.3]. Đối với yêu cầu về lãi của nguyên đơn: Đối với số tiền 160.000.000 đồng từ ngày 12/01/2023 cho đến khi trả xong nợ. Vì 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. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần lãi suất không được chấp nhận.

Bị đơn anh Trần Mậu A và bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: $160.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.000.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 288; Điều 407 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc N.

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn Huỳnh Ngọc N đối với số tiền 160.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/4/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc N và bà Phan Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 01, diện tích 600m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị T và anh Trần Mậu A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Huỳnh Ngọc N số tiền 160.000.000 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.

2. Về án phí: Bị đơn anh Trần Mậu A và bà Phan Thị T liên đới chịu 8.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Huỳnh Ngọc N phải chịu 300.000 đồng án phí đối với phần không được chấp nhận được khấu trừ vào số tiền 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0013679 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Huỳnh Ngọc N được nhận lại 19.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn; người có quyền lợi liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt 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 án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Đỗ Văn Tha