

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 23 - 7 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Chí Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Hồng Trinh

- Bà Nguyễn Thị Anh Thư

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Lê Thị Thanh Thủy – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Ngãi.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Quảng Ngãi tham gia phiên toà:*** Bà Lê Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 và ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2024/TLST-DS ngày 14/6/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Gia Đ, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số F đường Q, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1992. Địa chỉ: Lô N & 13 Khu L (A), phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Phạm Đức M, sinh năm 1983; Địa chỉ: Xóm K, thôn T, xã T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A H, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2024). Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phạm Thị Hồng M1, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn A, xã Q, tỉnh Đắk Nông; Chỗ ở hiện nay: Thôn D, xã T, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Lê Thị Tuyết M2, sinh năm 1978. Địa chỉ: Hẻm B đường L, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tuyết M2: Ông Nguyễn Xuân V1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số H đường T, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- *Người làm chứng:* Ông Huỳnh T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số B đường T, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các bản trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu sử dụng, ngày 12/3/2024 ông Hoàng Gia Đ và ông Phạm Đức M có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 424, 425, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T, tỉnh Quảng Ngãi. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Đức M (ký thay cho bên A – là chủ sử dụng đất) chuyển nhượng cho ông Đ 02 thửa đất số 424, 425, với giá 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng); Ông Đ đặt cọc cho ông M số tiền 100.000.000đ. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 40 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để làm Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vào ngày 24/4/2024. Tại thời điểm ký có bà Lê Thị Tuyết M2 và ông Huỳnh T làm chứng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng ông M đã nhận của ông Đ số tiền là 100.000.000đ tiền đặt cọc. Ông M cam kết rằng: Bên A có đầy đủ Giấy tờ pháp lý chứng minh bất động sản trên là tài sản của mình, bất động sản trên không liên quan đến thừa kế gia đình, không bị tranh chấp; Nếu bất động sản hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trên dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cọc cho bên B.

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, hơn 20 ngày sau ông Đ nhờ người kiểm tra mới biết 02 thửa đất nêu trên đang nằm trong quy hoạch mở đường giao thông của tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030. Do vậy, bên nhận cọc đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc: “Dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ”. Gần đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã yêu cầu ông M hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc nhưng ông M không đồng ý. Do đó, nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 giữa ông Phạm Đức M và ông Hoàng Gia Đ là vô hiệu. Buộc ông Phạm Đức M phải trả lại cho ông Đ số tiền 100.000.000đ tiền đặt cọc.

** Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông Phạm Đức M có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 với bà Phạm Thị Hồng M1 để nhận cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 424, 425, cùng tờ bản đồ số 41, xã T, tỉnh Quảng Ngãi đều đứng tên bà Phạm Thị Hồng M1.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 nêu trên, ngày 12/3/2024 ông M1 đã ký với ông Hoàng Gia Đ Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất số thửa 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ có biết hai thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Ngãi nhưng ông Đ vẫn đồng ý đặt cọc với mục đích tìm người khác mua lướt sóng kiếm lời. Chứng cứ ông Đ có biết đất quy hoạch thể hiện tại các tin nhắn Zalo với hai người môi giới cũng là người làm chứng trong hợp đồng là ông Huỳnh T và Lê Thị Tuyết M2. Sau khi ký hợp đồng, ông Hoàng Gia Đ đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho ông M1 nhận, tuy nhiên số tiền này ông M1 chỉ nhận thay cho chủ đất là bà Phạm Thị Hồng M1. Gần đến ngày công chứng hợp đồng (ngày 24/4/2024) do ông Đ lướt sóng không có người mua nên đổi ý không nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu ông M1 trả lại tiền cọc. Ngày 24/4/2024 bà Phạm Thị Hồng M1 từ Đ về đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Hoàng Gia Đ không đến để ký hợp đồng. Số tiền nhận cọc ông M1 đã nhờ bà M2 chuyển giao lại cho bà Phạm Thị Hồng M1.

Từ khi đặt cọc ngày 12/3/2024 cho đến ngày 24/4/2024, ông Đ có nhờ ông M1 và 02 người làm chứng là bà Lê Thị Tuyết M2, ông Huỳnh Tiên T1 người mua lại 02 thửa đất nêu trên để bán kiếm lời nhưng không có người mua, do đó ông Đ đã nại ra lý do thửa đất thuộc quy hoạch nên không mua nữa và yêu cầu ông M1 trả lại tiền cọc. Mặc dù trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông Đ đã biết các thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của UBND tỉnh Q; Ngày 12/3/2024 (trước khi ký hợp đồng đặt cọc) ông Đ có đến xem đất trên thực tế và kiểm tra bản đồ quy hoạch, sau đó ông Đ có gửi tin nhắn thông báo cho người tư vấn với nội dung “chỗ này bị quy hoạch”, nhưng đến 15 giờ cùng ngày 12/3/2024 ông Đ vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 vô hiệu và yêu cầu ông M1 trả lại tiền cọc phía bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết M2 do ông Nguyễn Xuân V1 đại diện ủy quyền trình bày:*

Bà Lê Thị Tuyết M2, ông Huỳnh T và ông Phạm Đức M có mối quan hệ quen biết do cùng làm công việc buôn bán, môi giới bất động sản. Bà M2, ông T có giới thiệu cho ông Phạm Đức M môi giới cho bà Phạm Thị Hồng M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 424, 425, cùng tờ bản đồ số 41, xã T đứng tên bà Phạm Thị Hồng M1. Ngày 10/02/2024, bà Phạm Thị Hồng M1 có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Đức M, trong đó có nội dung: “*Thỏa thuận với bên mua về các*

điều khoản trong hợp đồng đặt cọc, cùng bên mua ký hợp đồng đặt cọc và được quyết định giá chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc; quyết định giá bán và được nhận tiền đặt cọc”. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền này, ngày 12/3/2024 ông Phạm Đức M đã ký với ông Hoàng Gia Đ Hợp đồng đặt cọc về việc nhận đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số thửa 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T với giá 1.150.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông Đ có biết 02 thửa đất này bị quy hoạch nhưng ông Đ vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với mục đích tìm người mua khác bán lại để kiếm lời. Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc có ghi “*Nếu BDS dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cọc cho bên B*”, đây là mẫu hợp đồng đặt cọc được đánh máy sẵn nên khi ký hợp đồng không có ai để ý, thắc mắc, khiếu nại gì. Từ khi đặt cọc ngày 12/3/2024 cho đến ngày 24/4/2024, ông Hoàng Gia Đ có nhờ bà M2, ông M và ông Huỳnh Tiến T1 người mua lại thửa đất nêu trên để bán kiếm lời nhưng không có người mua. Do đó gần đến ngày công chứng, ông Đ đã nài ra lý do thửa đất thuộc quy hoạch nên không mua nữa và yêu cầu ông M trả lại tiền cọc, mặc dù trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông Hoàng Gia Đ đã biết rõ các thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của UBND tỉnh Q. Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông Hoàng Gia Đ đưa cho ông Phạm Đức M nhận thay chủ đất, ông Phạm Đức M đã nhờ bà Lê Thị Tuyết M2 chuyển lại cho chủ đất bà Phạm Thị Hồng M1 nhận. Việc giao nhận tiền bằng tiền mặt, không có tài liệu, chứng cứ gì. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đồng, bà M2 không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng M1 trình bày:*

Ngày 11/3/2024, bà M1 và ông Phạm Đức M có ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 do ông M lập sẵn đưa cho bà ký. Đối với hai thửa đất số 424, 425, cùng tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T thì bà M không ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng cho ai khác; B không biết ông M ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của ông Đ số tiền 100.000.000đồng, bà M cũng không nhận số tiền 100.000.000đồng này từ ông M hay bà M2. Giữa bà M và bà M2 có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một hợp đồng khác do em trai ông M môi giới và đã thực hiện xong. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, và yêu cầu bị đơn trả lại 100.000.000đồng, bà M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người làm chứng ông Huỳnh Tiến trình B1:* Giữa ông T và ông Phạm Đức M, bà Lê Thị Tuyết M2 có quen biết nhau vì cùng làm trong giới bất động sản. Ông T có biết việc bà Phạm Thị Hồng M1 ở huyện T, tỉnh Đắk Nông có ủy quyền nhờ anh Phạm Đức M tìm người chuyển nhượng hai thửa đất số 424, 425, tờ bản đồ số 41 xã T của bà M. Ông Hoàng Gia Đ có nhu cầu mua đi bán lại nên đồng ý đặt cọc cho ông M mục đích để lướt sóng, tìm người mua bán lại kiếm lời. Ngày 12/3/2024, tại Nhà hàng “Nhà bên biển” T, ông Hoàng Gia Đ có đặt cọc cho ông M nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền hẹn đến ngày 24/4/2024 chủ đất bà Phạm Thị

Hồng M1 về Quảng Ngãi ký hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc có ông T và chị Lê Thị Tuyết M2 ký với tư cách là người làm chứng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Đ có biết đất nằm trong quy hoạch nhưng vẫn đặt cọc mua với mục đích lướt sóng bán cho người khác kiếm chênh lệch. Ông Đ có nhờ ông T, chị M2 và anh M1 chạy bài, đăng bài (trên mạng xã hội Facebook, Z) rao bán giúp ông Đ. Sau đó, ông T có đăng thông tin rao bán giúp ông Đ nhưng chưa có người mua.

Sự việc sau đó thế nào ông không biết, chỉ nghe kể lại là ông Đ không đồng ý mua đòi lại tiền cọc với lý do đất dính quy hoạch. Theo ý kiến của ông T, việc ông Đ nại ra đất dính quy hoạch để đòi lại cọc là không đúng vì tại thời điểm đặt cọc ông Đ có biết đất thuộc diện quy hoạch nhưng vẫn quyết định đầu tư lướt sóng kiếm lời. Khi tìm người mua không có, đến ngày kết hợp đồng lại đòi tiền cọc là không đúng cam kết thỏa thuận ban đầu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật, ông T không có yêu cầu gì trong vụ việc này.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Phạm Đức M cư trú tại xã T, tỉnh Quảng Ngãi nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Ngãi.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng M1 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Các thửa đất số 424, 425, cùng tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T, tỉnh Quảng Ngãi thuộc quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Hồng M1 nên bà M1 có các quyền của người sử dụng đất theo quy định các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai 2013.

[4] Ngày 12/3/2024 ông Phạm Đức M là người được bà Phạm Thị Hồng M1 ủy quyền đã ký với ông Hoàng Gia Đ Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền chuyển nhượng là 1.150.000.000đồng. Số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng, ông Đ đã giao cho ông M1 nhận. Thời gian đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 12/3/2024 đến ngày 24/4/2024, sau khi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng hoàn tất, bên B ông Đ phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Các bên cam kết đất không có tranh chấp, đúng đất, đủ đất. Trong đất không có mồ mả, ranh mốc rõ ràng. Nếu bất động sản trên dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cọc cho bên B hoặc có thỏa thuận khác giữa hai bên.

[5] Theo văn bản phúc đáp của Phòng T2, Phòng Q thì hai thửa đất số 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T, tỉnh Quảng Ngãi có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông có lộ giới rộng 15,5m. Hiện nay chưa có dự án đầu tư được phê duyệt vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố

[6] Bị đơn khai rằng, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã xem đất thực tế, check quy hoạch và có biết hai thửa đất số 424, 425 nằm trong quy hoạch nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nhằm tìm người mua lướt sóng để kiếm lời. Chứng cứ ông Đ có biết đất quy hoạch thể hiện tại các tin nhắn Zalo ông Đ với hai người môi giới cũng là người làm chứng trong hợp đồng là ông Huỳnh T và Lê Thị Tuyết M2. Ông Đ căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc giữa các bên *“Nếu bất động sản trên dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cọc cho bên B”* để khởi kiện bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000đồng.

[7] Xét chứng cứ giữa các bên thì thấy rằng: Tại biên bản làm việc ngày 18/9/2024, nguyên đơn ông Hoàng Gia Đ thừa nhận *“Trước thời điểm đặt cọc, tôi có xem quy hoạch bản đồ trên mạng thể hiện hai thửa đất nằm trong quy hoạch nhưng không rõ là quy hoạch làm gì nên vẫn ký hợp đồng đặt cọc”*. Tại cuộc hội thoại zalo giữa ông Đ và ông Phạm Đức M được Văn phòng T3 ghi nhận sự kiện có đoạn tin nhắn ông Đ nhắn tin cho ông M như sau: *“A biết rồi nhưng ông a a hỏi mấy ng dưới đó họ nói quy hoạch, ông sợ ông nói a kiểm tra giùm, anh nhờ phòng kiểm tra thì có em ơi...Nhờ em xác nhận giúp là không có quy hoạch để a cũng dễ nói chuyện nha em trai....A cũng mua giùm mà thấy như vậy cũng phân vân quá...Vì mình mua toàn bộ đất ở lâu dài”*. Tại cuộc hội thoại zalo giữa ông Đ và bà M2 cũng thể hiện tin nhắn giữa hai bên vào lúc 14 giờ 20 phút ngày 12/3/2024 thể hiện: *“Dính đường rồi...mở ra mỗi bên còn chút xíu kìa...Đâm giữa lô đất mới đau chết”*. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở khẳng định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024, ông Đ có biết thửa đất số 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T nằm trong quy hoạch đất giao thông. Do đó, việc ông Đ khai rằng khoảng 20 ngày sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ nhờ người kiểm tra quy hoạch mới biết hai thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch là không có cơ sở.

[8] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 giữa bà Phạm Thị Hồng M1 và ông Phạm Đức M thì thấy rằng:

Bên ủy quyền bà Phạm Thị Hồng M1 là người đứng tên quyền sử dụng đất hai thửa đất số 424 và 425, tờ bản đồ số 41, xã T đã được Sở T4 cấp giấy chứng nhận

cùng ngày 30/8/2022. Bà M1 ủy quyền cho ông Phạm Đức M để nhận cọc quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên; Nhân danh bà M đăng tin để tạo điều kiện người mua tìm hiểu các thông tin về quyền sử dụng đất. Thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng (bên mua) về các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất; Cùng với bên nhận chuyển nhượng ký hợp đồng đặt cọc; Được quyết định giá chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc, quyết định giá bán và được nhận tiền đặt cọc. Thời hạn ủy quyền từ ngày 10/02/2024 đến ngày 30/6/2024. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên; đồng thời các bên cam kết: Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và các bên thực hiện đúng, đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này. Xét thấy hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 giữa bà Phạm Thị Hồng M1 và ông Phạm Đức M có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại các điều 562, 563, 565, 566, 567, 568 của Bộ luật dân sự 2015 nên có giá trị pháp lý. Bà Phạm Thị Hồng M1 khai rằng Hợp đồng ủy quyền này do ông M1 lập sẵn đưa cho bà ký vào ngày 11/3/2024 và bà không biết việc ông M1 ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc của ông Đ số tiền 100.000.000đồng là không có căn cứ, bà M1 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 10/02/2024 là lừa dối, không đúng ý chí của bà. Mặt khác, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ông M1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất 424 và 425 cho ông Đ xem kèm theo Căn cước công dân của bà Phạm Thị Hồng M1 (nội dung trích xuất tin nhắn zalo giữa ông Đ và ông M1 được Văn phòng T3 ghi nhận sự kiện). Chứng tỏ bà M1 đã cung cấp các thông tin nêu trên cho ông M1 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận khai nại của bà Hồng M1.

[9] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa bà Hồng M1 và ông M1, ngày 12/02/2024 ông M1 đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đ và nhận số tiền cọc 100.000.000đồng là đúng với phạm vi nhận ủy quyền của bà M1. Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2024 giữa ông M1 và ông Đ thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 424 và 425 xã T, tỉnh Quảng Ngãi. Hợp đồng được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, về số tiền đặt cọc và thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, trách nhiệm các bên. Hợp đồng đặt cọc thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không ai bị ép buộc, lừa dối. Mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2024 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[10] Như đã phân tích nêu trên, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ có biết hai thửa đất 424 và 425 xã T, tỉnh Quảng Ngãi nằm trong quy hoạch nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến gần ngày các bên hẹn công chứng chuyển nhượng, ông Đ nại ra rằng đất dính quy hoạch và không đồng ý nhận chuyển nhượng là vi phạm cam kết trong hợp đồng. Xét khai nại của ông Đ cho rằng tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc có nêu: *“Nếu bất động sản trên dính quy hoạch nào khác ghi trên sổ thì bên A phải hoàn trả lại số*

tiền cọc cho bên B” để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông M1 phải trả lại số tiền nhận cọc 100.000.000đồng, thấy rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 424 và 425, cùng tờ bản đồ số 41 xã T thì thông tin thửa đất và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận do Sở T4 cấp cùng ngày 30/8/2022 cho bà Hồng M1 không thể hiện thông tin quy hoạch ghi trên giấy chứng nhận. Do đó, thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng đặt cọc là phù hợp, bên nhận cọc không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Đến ngày công chứng chuyển nhượng (ngày 24/4/2024) ông Đ không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông Đ mất số tiền đã đặt cọc theo như đã thỏa thuận, cam kết.

[11] Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện ông Phạm Đức M, không khởi kiện bà Phạm Thị Hồng M1 mặc dù đã được giải thích pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định ông Phạm Đức M là bị đơn trong vụ án. Xét thấy, ông M là người được bà Hồng M1 ủy quyền và ông M1 thực hiện công việc được ủy quyền trong phạm vi nhận ủy quyền và phù hợp với hợp đồng ủy quyền. Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 quy định: *“Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện”*. Do đó, việc nguyên đơn ông Đ khởi kiện ông Phạm Đức M là không có cơ sở. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Gia Đ.

[12] Đối với số tiền 100.000.000đồng ông M khai rằng đã nhờ bà M2 chuyển giao cho bà Hồng M1 bằng tiền mặt tại phòng công chứng. Ngược lại bà Hồng M1 khai bà không nhận số tiền 100.000.000đồng nêu trên. Do đó, trường hợp bà Hồng M1, ông M1 và bà M2 có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án dân sự khác để giải quyết.

[13] Về án phí: Nguyên đơn ông Hoàng Gia Đ phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch và 5.000.000đồng (100.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 147, 266, 267, 271, và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 127, 139, 385, 401, 328, 562, 563, 565, 566, 567, 568 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Gia Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 giữa ông Phạm Đức M và ông Hoàng Gia Đ là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Gia Đ về việc yêu cầu ông Phạm Đức M phải trả cho ông Hoàng Gia Đ số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Hoàng Gia Đ phải chịu 5.300.000đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.500.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002903 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi. Ông Hoàng Gia Đ còn phải nộp số tiền 2.800.000đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND KV 1 - Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Chí Thương