

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 138/2023/DS- ST

Ngày: 26/7/2023

*“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 THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Liên;
2. Ông Nguyễn Phúc Tiếng;

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Trang - Kiểm sát viên;

Ngày 26 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2021/TLST- DS ngày 11 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2023/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 195/2022/QĐST- DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước Nguyên, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 481 thôn 4, xã Hòa Thuận, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công Hải, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: 17 Lê Anh Xuân, phường Thắng Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Bà Lê Như Huyền Trâm, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 121 Hùng Vương, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Hoàn, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 151/27 Y Ngông, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phước Trí, sinh năm 1986 (Từ chối tham gia tố tụng);

Địa chỉ: 149/53 Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Nguyễn Minh Triết, sinh năm 1982 (Từ chối tham gia tố tụng);

Địa chỉ: 149/53 Lũy Bán Bích, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh;

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Tấn Phong, sinh năm 1997 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 12A Nơ Trang Gùh, phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Trịnh Thanh Quang, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 12A Nơ Trang Gùh, phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ông Nguyễn Trọng Hưng, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 12A Nơ Trang Gùh, phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phước Nguyên, ông Phạm Công Hải trình bày có nội dung:

Ngày 30/3/2022, ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm có ký kết 2 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 02 lô đất thuộc một phần thửa đất 74, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk; đứng tên hộ ông Y Wi Niê. Cụ thể, bà Trâm thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyên 2 lô đất, mỗi lô diện tích $(5 \times 59) = 295 \text{ m}^2$, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư; với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng/lô, đặt cọc mỗi lô là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), số tiền phạt cọc bằng 2 lần số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc là 40 ngày, từ ngày 30/3/2022 đến ngày 09/5/2022; bà Trâm sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyên. Đến thời hạn tiến hành các thủ tục như thỏa thuận nhưng bà Trâm lại xin gia hạn thêm 50 ngày làm thủ tục chuyển nhượng.

Đến hạn, bà Trâm lại tiếp tục xin gia hạn ngày công chứng đến ngày 28/6/2022. Tuy nhiên đến ngày 28/6/2022 bà Trâm vẫn không cung cấp được các giấy tờ pháp lý và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Hiện nay, bà Trâm không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn và cũng không chịu trả tiền cọc đã nhận cho ông Nguyễn. Do đó ông Nguyễn Phước Nguyên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết: Buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả lại cho ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc. Tổng cộng là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phước Nguyên có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông Nguyễn Phước Nguyên chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm vô hiệu và buộc bà Lê Như Huyền Trâm trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm, ông Phạm Văn Hoàn trình bày có nội dung:

Ngày 10/3/2022 bà Lê Như Huyền Trâm có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu Hà theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022, một lô đất có chiều rộng 10m, dài 59m; diện tích 590m²; thuộc thửa đất số 74; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại địa chỉ: Đội 2, Buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, đất chưa hoàn thiện thủ tục đứng tên bà Trâm là chủ sử dụng đất. Ngày 30/3/2022 ông Nguyễn Phước Nguyên có nhu cầu và đồng ý mua toàn bộ diện tích lô đất trên của bà Trâm với giá 700.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận lập làm hai hợp đồng đặt cọc cụ thể mỗi lô có chiều rộng là 5m, chiều dài 59m, diện tích là 295 m²; thuộc thửa đất số 74; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại địa chỉ: Đội 2, Buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, với giá 350.000.000đồng/01 lô, mỗi lô đặt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng ông Nguyễn đặt cọc cho bà Trâm số tiền 60.000.000đồng, (thời gian đặt cọc là 40 ngày), để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Trâm đã nhận đủ 60.000.000đồng tiền cọc và hai bên đã xuống thực địa xem thực trạng, cụ thể ranh giới, mốc giới và toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận giao kết mua bán chuyển nhượng và ông Nguyễn bên không có ý kiến gì. Trước khi thỏa thuận mua bán diện tích đất trên bà Trâm đã nói với ông Nguyễn Phước Nguyên là thửa đất trên bà Trâm mua của người khác chưa làm xong thủ tục sang tên hai bên chỉ mới đặt cọc, vẫn đứng tên chủ cũ nếu đồng ý mua thì ký hợp đồng đặt cọc. Bà Trâm đã nhiều lần gọi điện liên hệ và yêu cầu ông Nguyễn ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Nguyễn không nghe đến nên hai bên không thỏa thuận thực hiện được việc công chứng;

Nay ông Nguyễn Phước Nguyên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả cho ông Nguyễn số tiền cọc là 60.000.000đồng

và 60.000.000đồng tiền phạt cọc thì quan điểm của bà Trâm không đồng ý vì, bởi lẽ: Lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do ông Nguyễn Phước Nguyên không ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà Trâm đã nhiều lần gọi điện thoại và gọi điện, nhắn tin bằng Zalo cho ông Nguyên để đơn đốc hợp tác làm thủ tục được, lỗi hoàn toàn do phía ông Nguyên chứ không phải do lỗi bên bà Trâm. Mặt khác, sau khi bên phía ông Nguyên không tìm được người mua để lướt qua tay nên có nhắn tin thương lượng với bà Trâm trả lại cho ông Nguyên 30.000.000đồng nhưng bà Trâm không đồng ý, sau đó hù dọa bà Trâm thuê giang hồ đến đòi lại tiền cọc.

3. Tại bản tự khai, bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm trình bày có nội dung:

Ngày 10/3/2022 bà Lê Như Huyền Trâm có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu Hà theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022, một lô đất có chiều rộng 10m, dài 59m; diện tích 590 m²; thuộc thửa đất số 74; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại địa chỉ: Đội 2, Buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, đất chưa hoàn thiện thủ tục đứng tên bà Trâm là chủ sử dụng đất. Ngày 30/3/2022 ông Nguyễn Phước Nguyên có nhu cầu và đồng ý mua toàn bộ diện tích lô đất trên của bà Trâm với giá 700.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận lập làm hai hợp đồng đặt cọc cụ thể mỗi lô có chiều rộng là 5m, chiều dài 59m, diện tích là 295 m²; thuộc thửa đất số 74; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại địa chỉ: Đội 2, Buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, với giá 350.000.000đồng/01 lô, mỗi lô đặt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng ông Nguyễn đặt cọc cho bà Trâm số tiền 60.000.000đồng, (thời gian đặt cọc là 40 ngày), để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Trâm đã nhận đủ 60.000.000đồng tiền cọc và hai bên đã xuống thực địa xem thực trạng, cụ thể ranh giới, mốc giới và toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận giao kết mua bán chuyển nhượng và ông Nguyên bên không có ý kiến gì. Trước khi thỏa thuận mua bán diện tích đất trên bà Trâm đã nói với ông Nguyễn Phước Nguyên là thửa đất trên bà Trâm mua của người khác chưa làm xong thủ tục sang tên hai bên chỉ mới đặt cọc, vẫn đứng tên chủ cũ nếu đồng ý mua thì ký hợp đồng đặt cọc. Bà Trâm đã nhiều lần gọi điện liên hệ và yêu cầu ông Nguyên ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Nguyên không nghe đến nên hai bên không thỏa thuận thực hiện được công chứng;

Nay ông Nguyễn Phước Nguyên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả cho ông Nguyên số tiền cọc là 60.000.000đồng và 60.000.000đồng tiền phạt cọc thì quan điểm của bà Trâm chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyên và không đồng ý trả lại cho ông Nguyên tiền đặt cọc là 60.000.000đồng và tiền phạt cọc là 60.000.000đồng; vì lỗi hoàn toàn là do ông Nguyễn Phước Nguyên chứ không phải do lỗi của bà Trâm. Mặt khác, sau khi bên phía ông Nguyên không tìm được người mua để lướt qua tay nên có nhắn tin thương lượng với bà Trâm trả lại cho ông Nguyên 30.000.000đồng

nhưng bà Trâm không đồng ý, sau đó hù dọa bà Trâm sẽ thuê giang hồ đến đòi lại tiền cọc;

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước Trí trình bày có nội dung:

Hiện nay, ông Nguyễn Phước Nguyên đang khởi kiện bà Lê Như Huyền Trâm về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/03/2022 giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm về việc chuyển nhượng thửa đất (lô 1) có cạnh 5 x 59, diện tích 295m tại thửa đất số 74, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi “ (Nguyễn Phước Trí) lô 1” tại phần Bên mua là do ông Nguyên đồng ý sẽ chuyển nhượng lại thửa đất này cho tôi sau khi ông Nguyên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng với bà Trâm và Nguyên đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/03/2022 giữa ông Nguyễn và bà Trâm về thửa đất trên không liên quan gì đến ông Trí; ông Trí không có yêu cầu gì về vụ án và xin từ chối tham gia tố tụng.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Minh Triết trình bày có nội dung:

Hiện nay, ông Nguyễn Phước Nguyên đang khởi kiện bà Lê Như Huyền Trâm về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/03/2022 giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm về việc chuyển nhượng thửa đất (lô 2) có cạnh 5 x 59, diện tích 295m tại thửa đất số 74, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi “ (Nguyễn Trần Minh Triết) lô 2” tại phần Bên mua là do ông Nguyên đồng ý sẽ chuyển nhượng lại thửa đất này cho tôi sau khi ông Nguyên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng với bà Trâm và Nguyên đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/03/2022 giữa ông Nguyễn và bà Trâm về thửa đất trên không liên quan gì đến ông Triết; ông Triết không có yêu cầu gì về vụ án và xin từ chối tham gia tố tụng.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thanh Quang trình bày có nội dung:

Ông Trịnh Thanh Quang không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn. Tôi và bà Lê Như Huyền Trâm, ông Nguyễn Trọng Hưng, ông Nguyễn Tất Phong đều là cộng tác viên của Công ty Cổ phần Phú Thành Dala. Vào đầu năm 2022, ông Quang biết ông Nguyễn Phước Nguyên có nhu cầu mua đất tại địa bàn tỉnh Đắk Lắk nên ông có giới thiệu gặp bà Trâm. Trước đó ông Quang có gặp bà Trâm tại Công ty Cổ phần Phú Thành Dala và biết bà Trâm có mấy lô đất cần bán. Sau khi ông Nguyên gặp bà Trâm bàn bạc thì các bên đi đến thống nhất chuyển nhượng 02 lô đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ 06, tại buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk. Các bên đã 02 ký hợp đồng đặt cọc

ngày 30/03/2022 với nội dung như sau: Chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 5m, chiều dài 59m, thửa đất có 50m đất thổ cư; Giá chuyển nhượng mỗi lô là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng); Ông Nguyễn đặt cọc mỗi lô là 30.000.000. đồng (ba mươi triệu đồng); Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 30/03/2022 đến ngày 9/5/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên ông Nguyễn đã chuyển 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) cho bà Trâm. Đến ngày 5/5/2022, bà Trâm làm việc với bên nhận chuyển nhượng xin gia hạn theo 50 ngày kể từ ngày 20/4/2022. Đến ngày 9/6/2022, bà Trâm vẫn không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng mà hẹn làm việc vào ngày hôm sau tức ngày 10/06/2022. Ngày 10/06/2022, bà Trâm tiếp tục hẹn đến ngày 25/6/2022, sẽ chụp hình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 lô đất chuyển nhượng và gửi cho bên nhận chuyển nhượng và sẽ tiến hành thủ tục công chứng vào ngày 27/06/2022 đến 28/06/2022. Cả 2 lần hẹn này bà Trâm đều viết và ký nhận vào mặt sau của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30/03/2022. Vào lúc 9 giờ 30 ngày 28/06/2022, ông Nguyễn yêu cầu lập biên bản làm việc xác nhận bà Trâm không gửi hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 lô đất chuyển nhượng và không thực hiện chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn. Tại biên bản làm việc này, có sự tham gia của ông Nguyễn Trọng Hưng và ông Nguyễn Tất Phong. Việc ông Quang giới thiệu ông Nguyễn Phước Nguyên đặt cọc 02 thửa đất nêu trên không liên gì đến Công ty Cổ phần Phú Thành Đa là nên các văn bản thỏa thuận không đồng dấu của Công ty. Các hợp đồng đặt cọc, các nội dung thỏa thuận và biên bản làm việc ngày 28/6/2022 để làm căn cứ thực hiện việc chuyển nhượng cũng như giải quyết tranh chấp sau này. Nay, ông Nguyễn Phước Nguyên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả lại cho Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) và 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) tiền phạt cọc; ông Quang đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Người làm chứng ông Nguyễn Tất Phong trình bày có nội dung:

Ông Nguyễn Tất Phong không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn. Ông Phong và bà Lê Như Huyền Trâm, ông Nguyễn Trọng Hưng, Trịnh Thanh Quang đều là cộng tác viên của Công ty Cổ phần Phú Thành Đa. Ngày 10/06/2022, ông Nguyễn Tất Phong được mời tham gia vào buổi làm việc giữa ông Trịnh Thanh Quang (đại diện của ông Nguyễn Phước Nguyên) và bà Lê Như Huyền Trâm, ngoài ra còn có ông Nguyễn Trọng Hưng tham gia. Ông Phong và ông Hưng tham gia với tư cách là người làm chứng. Nội dung làm việc liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm lập ngày 30/3/2022. Buổi làm việc diễn ra tại trụ sở Công ty Cổ phần Phú Thành Đa, các bên bàn bạc về việc bà Trâm xin gia hạn thời gian công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất mà ông Nguyễn đã đặt cọc ngày 30/03.2022. Bà Trâm đề xuất là ngày 25/6/2022 sẽ chụp hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa đất đã nhận đặt cọc cho bên nhận chuyển

nhượng biết, ngày 27 đến ngày 28/6/2022 thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn. Bên ông Nguyễn muốn lập văn bản này để xác định làm căn cứ giải quyết tranh chấp sau này. Vào lúc 9 giờ 30 phút ngày 28/6/2022, ông Phong được mời làm việc để xác định bà Trâm chưa gửi hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết ngày 10/06/2022. Tại thời điểm lập biên bản làm việc bà Trâm chưa cung cấp các văn bản pháp lý cần thiết để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022. Văn bản lập ngày 10/6/2022 và Biên bản làm việc được lập tại trụ sở công ty Cổ phần Phú Thành Dala, tuy nhiên việc chuyển nhượng và thỏa thuận này không liên quan gì đến Công ty nên không đóng dấu của công ty. Đây là giao dịch giữa cá nhân bà Trâm và ông Nguyễn. Nay, ông Nguyễn Phước Nguyễn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả lại cho Nguyễn Phước Nguyễn số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và 60.000.000 đồng tiền phạt cọc; đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Người làm chứng Nguyễn Trọng Hưng trình bày có nội dung:

Ông Nguyễn Trọng Hưng không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn. Ông Hưng và bà Lê Như Huyền Trâm, ông Nguyễn Tất Phong, Trịnh Thanh Quang đều là cộng tác viên của Công ty Cổ phần Phú Thành Dala (địa chỉ tại 47A, đường Lý Thái Tổ, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 10/06/2022, ông Nguyễn Trọng Hưng được mời tham gia vào buổi làm việc giữa ông Trịnh Thanh Quang (đại diện của ông Nguyễn Phước Nguyễn) và bà Lê Như Huyền Trâm, ngoài ra còn có ông Nguyễn Tất Phong tham gia. Ông Phong và ông Hưng tham gia với tư cách là người làm chứng. Nội dung làm việc liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Phước Nguyễn và bà Lê Như Huyền Trâm lập ngày 30/03/2022. Buổi làm việc diễn ra tại trụ sở Công ty Cổ phần Phú Thành Dala, các bên bàn bạc về việc bà Trâm xin gia hạn thời gian công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất mà ông Nguyễn đã đặt cọc ngày 30/3/2022. Bà Trâm đề xuất là ngày 25/6/2022 sẽ chụp hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa đất đã nhận đặt cọc cho bên nhận chuyển nhượng biết, ngày 27 đến ngày 28/6/2022 thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn. Bên ông Nguyễn muốn lập văn bản này để xác định làm căn cứ giải quyết tranh chấp sau này. Vào lúc 9 giờ 30 phút ngày 28/6/2022, ông Hưng được mời làm việc để xác định bà Trâm chưa gửi hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết ngày 10/06/2022. Tại thời điểm lập biên bản làm việc bà Trâm chưa cung cấp các văn bản pháp lý cần thiết để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022. Văn bản lập ngày 10/6/2022 và Biên bản làm việc được lập tại trụ sở công ty Cổ phần Phú Thành Dala, tuy nhiên việc chuyển nhượng và thỏa thuận này không liên quan gì đến Công ty nên không đóng dấu của công ty. Đây là giao dịch giữa cá nhân bà Trâm và ông Nguyễn. Nay, ông Nguyễn Phước Nguyễn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả lại cho Nguyễn Phước Nguyễn số tiền đặt cọc là

60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) và 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) tiền phạt cọc; đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ...theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; xác định: Xét thấy, ngày 30/3/2022 nguyên đơn Nguyễn Phước Nguyên và bị đơn Lê Như Huyền Trâm đã ký kết 02 hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng 2 lô đất thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, đứng tên hộ ông Y Wi Niê, là hoàn toàn tự nguyện; tuy nhiên ông Nguyễn, bà Trâm đều xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Y Wi Niê, chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động sang tên bà Lê Như Huyền Trâm; bà Trâm sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước Nguyên. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà Lê Như Huyền Trâm đã nhận của ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000đ, sau 2 lần gia hạn, các bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 28/6/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ngày 28/6/2022, phía bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm không cung cấp được các giấy tờ pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận thể hiện tại biên bản làm việc ngày 28/6/2022 và cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác; đến nay đã hết hạn thực hiện hợp đồng nhưng các bên vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2022 giữa bà Lê Như Huyền Trâm và ông Nguyễn Phước Nguyên là không phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước Nguyên về việc yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/3/2022 là có cơ sở chấp nhận;

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Về thiệt hại và lỗi: Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lê Như Huyền Trâm và ông Nguyễn Phước Nguyên đều đã biết quyền sử dụng đất trên vẫn chưa thuộc quyền sử

dụng hợp pháp của bà Lê Như Huyền Trâm nhưng các bên vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc để nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Do đó, xác định các bên đều có lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên ông Nguyễn Phước Nguyên không yêu cầu bà Lê Như Huyền Trâm phải trả tiền phạt cọc, bà Lê Như Huyền Trâm không có yêu cầu gì khác; do đó không xem xét giải quyết;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131 của 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 ông Nguyễn Phước Nguyên về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 vô hiệu. Buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả cho ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền cọc đã nhận là 60.000.000đ;

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Như Huyền Trâm có địa chỉ tại 121 Hùng Vương, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

2. *Về thủ tục tố tụng:* Xét thấy người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

3. *Về nội dung vụ án:* Ngày 30/3/2022, ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm đã ký 2 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất 74, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Póc, thị trấn Ea Póc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk; đứng tên hộ ông Y Wi Niê; bà Trâm sẽ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyên. Cụ thể: 2 lô đất mỗi lô diện tích $(5 \times 59) = 295 \text{ m}^2$, trong đó có 50 m^2 đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng/lô, đặt cọc mỗi lô là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), số tiền phạt cọc bằng 2 lần số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 09/5/2022. Bà Lê Như Huyền Trâm đã nhận của ông

Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng). Đến thời hạn tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận thì bà Trâm lại xin gia hạn thêm 50 ngày để làm thủ tục chuyển nhượng. Đến hạn, bà Trâm tiếp tục xin gia hạn ngày công chứng đến ngày 28/6/2022. Tuy nhiên đến ngày 28/6/2022 bà Trâm vẫn không cung cấp được các giấy tờ pháp lý để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà Trâm vẫn chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyên;

Do đó nguyên đơn ông Nguyễn Phước Nguyên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên 02 hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm vô hiệu và buộc bà Lê Như Huyền Trâm trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000đ;

Xét thấy, ngày 30/3/2022 nguyên đơn Nguyễn Phước Nguyên và bị đơn Lê Như Huyền Trâm đã ký kết 02 hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng 2 lô đất thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại đội 2, buôn Pốc, thị trấn Ea Pốc, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, đứng tên hộ ông Y Wi Niê, là hoàn toàn tự nguyện; tuy nhiên ông Nguyễn, bà Trâm đều xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Y Wi Niê, chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động sang tên bà Lê Như Huyền Trâm; bà Trâm sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước Nguyên. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà Lê Như Huyền Trâm đã nhận của ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000đ, sau 2 lần gia hạn, các bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 28/6/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ngày 28/6/2022, phía bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm không cung cấp được các giấy tờ pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận thể hiện tại biên bản làm việc ngày 28/6/2022 và cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác; đến nay đã hết hạn thực hiện hợp đồng nhưng các bên vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2022 giữa bà Lê Như Huyền Trâm và ông Nguyễn Phước Nguyên là không phù hợp với quy định của pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước Nguyên về việc yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/3/2022 với bà Lê Như Huyền Trâm là có cơ sở chấp nhận;

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Phước Nguyên và bà Lê Như Huyền Trâm vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Bà Lê Như Huyền Trâm đã nhận của ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc là 60.000.000đ; do đó cần tuyên buộc bà Lê Như Huyền Trâm phải trả cho ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đã nhận là 60.000.000đ;

Về thiệt hại và lỗi: Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lê Như Huyền Trâm và ông Nguyễn Phước Nguyên đều đã biết quyền sử dụng đất trên vẫn chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Như Huyền Trâm nhưng các bên vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc để nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Do đó, xác định các bên đều có lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên ông Nguyễn Phước Nguyên không yêu cầu bà Lê Như Huyền Trâm phải trả tiền phạt cọc, bà Lê Như Huyền Trâm không có yêu cầu gì khác; do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết;

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là $60.000.000đ \times 5\% = 3.000.000đ$, tổng cộng án phí là 3.300.000đ;

Nguyên đơn ông Nguyễn Phước Nguyên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại được nhận lại số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Phước Nguyên đã nộp (Ông Phạm Công Hải nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0021449 ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai;

Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 131 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phước Nguyên về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Tuyên hợp đồng đặt cọc được lập ngày 30/3/2022 giữa bên nhận cọc là bà Lê Như Huyền Trâm và bên đặt cọc là ông Nguyễn Phước Nguyên (Đối với lô 1) và đồng đặt cọc được lập ngày 30/3/2022 giữa bên nhận cọc là bà Lê Như Huyền Trâm và bên đặt cọc là ông Nguyễn Phước Nguyên (Đối với lô 2) vô hiệu;

Bà Lê Như Huyền Trâm có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Phước Nguyên số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Như Huyền Trâm phải chịu 3.300.000đ (*Ba triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Phước Nguyên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại được nhận lại số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Phước Nguyên đã nộp (Ông Phạm Công Hải nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0021449 ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, Điều 7 và Điều 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Thi hành án dân sự TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Thị Diễm Hương

**CÁC THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Diễm Hương

