TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** **TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: **40**/2023/DS-ST
Ngày 01/6/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Ngọ Văn Tỉnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh
2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa*: ông Nguyễn Anh Song – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 03/2023/ TLST – DS ngày 06 tháng 1 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 13/4/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST –DS ngày 05/5/2023 giữa:

Nguyên đơn: Trần Thị Y1, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Số 6Ô5/15 khu phố Hải Lạc, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Thúy H2, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 82 Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ, Tp. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn G1, sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Thạnh Sơn 3, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2023 và bản tự khai đề ngày 31/01/2023 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn trình bày như sau:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận đặt cọc ngày 18/02/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị Y1 và bà Lê Thị Thúy Hồng, yêu cầu bà Hồng trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 120.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc.

Ngày 18/02/2022, tại Sàn giao dịch bất động sản mua bán – nhận ký gửi – tư vấn bất động sản thuộc Công ty TNHH tư vấn đầu tư thương mại Dịch vụ địa ốc Đông Nam, bà Trần Thị Y1 cùng với bà Lê Thị Thúy H2 có ký kết Hợp đồng đặt cọc với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 720.000.000đ (Bảy trăm hai mươi triệu đồng) và có người làm chứng là ông Lê Văn G1. Hợp đồng đặt cọc này để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thúy H2 đối với thửa đất đang phân lô (vẫn chưa được tách thửa), diện tích 135m^2 (ngang 5m, dài 27m) thuộc thửa đất số 171 (mới 49), tờ bản đồ số 09 (mới 47), xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp nhưng bà Yến không biết cấp cho ai vì bên bán chỉ cung cấp cho bà Yến có 01 mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn không cung cấp trang bìa nên không biết những thông tin của chủ sử dụng đất. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 720,000,000 được thanh toán thành hai đợi như sau: lần 1, vào ngày 18/2/2022, bà Yến giao cho bà Hồng số tiền là 120,000,000 đồng; lần 2 sau 120 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc là ngày 19/06/2022, Bên B sẽ giao cho Bên A số tiền còn lại là 600,000,000 (Sáu trăm triệu đồng) khi hai bên hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ theo thỏa thuận đặt cọc này, bà Yến đã thanh toán số tiền đặt cọc là 120.000.000đ cho bà Hồng bằng phương thức chuyển khoản cho ông Lê Văn G1 STK thụ hưởng: 20023277 Ngân hàng ACB, theo sự chỉ định của bà Hồng, khi chuyển khoản làm 02 lần mỗi lần 60.000.000đ (có chụp lại hình ảnh gia dịch thành công). Sau đó bà Yến phát hiện phần đất tuy đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng này vẫn tiếp tục được đăng thông tin chuyển phượng trên mạng xã hội bà Yến đã tìm hiểu và phát hiện việc thửa đất trên trước đó đã được ký kết quả nhiều Hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Ngày 24/6/2021, ông Nguyễn Văn Hiếu đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDD này cho ông Bùi Đức Hùng; ngày 21/12/2021 ông Bùi Đức Hùng tiếp tục ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển thượng QSDD này cho bà Lê Thị Thúy H2, sau đó thửa đất này đã được bà Hồng ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà Yến vào ngày 19/02/2022.

Cho đến nay là tháng 11/2022, đã quá thời hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày ký kết nhưng bà bà Hồng vẫn không thể thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất cho bà Yến tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ theo thỏa thuận tại Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 giữa bà Yến và bà Hồng có nội dung: Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt các tên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà Bên đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 240.000.000đ, vì vậy bà Yến khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2022 giữa Trần Thị Y1 và bà Lê Thị Thúy H2 đối với phần đất diện tích 135m (ngang 5m, dài

27m) thuộc thửa đất số 171 (mới 49), tờ bản đồ số 09 (mới 47), tại địa chỉ: Xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và buộc bà Lê Thị Thúy H2 phải trả cho bà Yến số tiền 120.000.000 đồng tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022, bà Yến không yêu cầu phạt cọc hay yêu cầu tính lãi suất.

Quá trình tham gia tố tụng bà Lê Thị Thúy H2 và ông Lê Văn G1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt 02 lần tại phiên tòa không có lý do.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*** Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng mối quan hệ pháp luật về tranh chấp là, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ, gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng hạn luật định.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và chấp hành pháp luật và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và ông Lê Văn G1 vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa mà không có đơn xin vắng mặt và không có bản khai là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn đối với số tiền 120.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng, thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại phiên tòa hôm nay bà Lê thị Thúy H2 và ông Lê Văn G1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mắt hai lần không có lý do,vì vậy xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa bà Trần Thị Y1 với bà Lê Thị Thúy H2 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu tranh chấp của đương sự: Qua lời khai của nguyên đơn và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì vào ngày 18/02/2022 bà Trần Thị Y1 và bà Lê Thị Thúy H2, số căn cước công dân 079167000743 cấp ngày 04/3/2016 kết hợp đồng nhận cọc với nội dung: bà Lê Thị Thúy H2 sẽ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y1 thửa đất số 171 tờ bản đồ số 09 xã Hòa Hưng, tương ứng với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 47 xã Hòa Hưng (bản đồ năm 2019), diện tích ngang 5 mét – Lô số 3 với

giá là 720.000.000đ, khi ký hợp đồng đặt cọc sẽ thanh toán số tiền 120.000.000đ, số tiền 600.000.000đ còn lại sẽ thanh toán vào ngày 18/6/2022 cũng sẽ là ngày công chứng hợp đồng.

Đến hạn các theo thỏa thuận các bên vẫn chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, khi bà Yến tìm hiểu thì biết thửa đất trước đó nhiều người ký hợp đồng đặt cọc và đến bà Hồng, sau đó bà Hồng ký hợp đồng đặt cọc với bà Yến. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy, thửa đất số 171 tờ bản đồ số 09 ban đầu đứng tên ông Lê Cao Hoài Bắc và bà Trần Thị Thanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2013, sau đó tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy quyền sử dụng đất cấp ngày 10/9/2021, đến ngày 07/5/2022 chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc Trưng và bà Trần Thị Minh Nguyệt, đến ngày 05/7/2022 ông Trưng và bà Nguyệt đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn đưa ra lý lẽ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nên các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc. Do bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét ý kiến của nguyên đơn cho thấy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 bà Lê Thị Thúy H2, có địa chỉ tài số nhà 82 Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh không phải là chủ sử dụng của thửa đất số 171 tờ bản đồ số 09 xã Hòa Hưng, tương ứng với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 47 xã Hòa Hưng (bản đồ năm 2019) mà đứng tên ông bà Lê Cao Hoài Bắc và bà Trần Thị Thanh, tuy nhiên khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà Hồng không photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần có tên chủ sử dụng đất mà chỉ cung cấp bản photo phần thông tin thửa đất khiến cho bên mua không có đầy đủ thông tin địa chính về thửa đất, phía nguyên đơn cũng không tìm hiểu kỹ thửa đất mà vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, do đó việc ký kết hợp đồng đặt cọc với người khác khi mình không phải là chủ sử dụng của thửa đất là trái pháp luật, nên thỏa thuận giữa các bên là trái pháp luật nên vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà Yến chuyển trả cho bà Hồng số tiền 120.000.000đ vào tài khoản của ông Lê Văn G1, đã được bà Hồng xác định trong giấy đặt cọc, nay thỏa thuận vô hiệu nên buộc bà Hồng có trách nhiệm trả lại cho bà Yến số tiền 120.000.000đ là có căn cứ.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 24, Điều 27 của nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể như sau:

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch trên số tiền đặt cọc (120.000.000đ) = 6.000.000đ;

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 226, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Y1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn là bà Lê Thị Thúy H2.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 giữa bà Trần Thị Y1 và bà Lê Thị Thúy H2 vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Thúy H2 phải trả cho bà Trần Thị Y1 số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải chịu thêm khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Thúy H2 phải nộp số tiền 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Y1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0011591 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc được niêm yết bản 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**