

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK HÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày: 08/5/2024.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK HÀ, TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Phúc và ông Lê Quang Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2023/TLST- DS ngày 20/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Đỗ Quốc V**; sinh năm 1989;

Địa chỉ: **Số G, Đ, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.** (Có mặt)

- Bị đơn: Ông **A M**; sinh năm 1990 và bà **Y H**; sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: **Thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.** (Vắng mặt không có lý do).

- Người làm chứng: Chị **Võ Thị Ái V1**, sinh năm 1992;

Địa chỉ: **Thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.** (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2023, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh **Đỗ Quốc V2** trình bày:

Ngày 29/8/2022, anh **V2** có đặt cọc cho vợ chồng ông **A M** và bà **Y H** số tiền là 120.000.000 đồng để mua lô đất số 18,19,21 tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ **thôn G, xã Đ, Đ, Kon Tum**, sổ vào sổ cấp GCN số CS01820 và 05 sào đất bên

cạnh đang chuẩn bị làm giấy tờ với giá tiền là 250.000.000 đồng. Vợ chồng ông **A M** và bà **Y H** hứa hẹn sẽ hoàn tất giấy tờ để ra công chứng trong vòng 06 tháng kể từ ngày đặt cọc và đồng ý bồi thường cọc nếu trễ hẹn. Đồng thời ông **A M** và bà **Y H** giao cho anh **V2** giữ 01 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất khác của họ để làm đảm bảo. Nhưng đến nay, vợ chồng ông **A M** và bà **Y H** vẫn chưa hoàn tất giấy tờ để ra công chứng sang tên lô đất đã cọc cho anh **V2** mặc dù anh đã nhiều lần liên lạc. Vì vậy anh **V2** đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông **A M** và bà **Y H** trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 120.000.000 đồng và thiệt hại phát sinh là tiền lãi của số tiền cọc 120.000.000 đồng với lãi suất 10,3%/năm kể từ thời điểm đặt cọc đến nay là 16.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh **V2** chỉ yêu cầu vợ chồng **A M**, **Y H** trả số tiền đã cọc 120.000.000 đồng, rút phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 16.000.000 đồng.

*Về phía bị đơn ông **A M** và bà **Y H**:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành giao tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý; giấy triệu tập; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng ông **A M** và bà **Y H** vẫn vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông **A M** và bà **Y H** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán, đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật về tố tụng của những người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn, kể từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung của vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Đỗ Quốc V**, yêu cầu ông **A M** và bà **Y H** phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 120.000.000 đồng.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh 16.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh **V** xin rút yêu cầu bồi thường số tiền này. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút này.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 881446 thửa đất số 443, tờ bản đồ 41 đứng tên **A M**, **Y H**. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn anh **Đỗ Quốc V** khởi kiện đòi lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại phát sinh với bị đơn là ông **A M** và bà **Y H** nên quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý và đến thời điểm xác minh, bị đơn có nơi cư trú tại **Thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum**, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với bị đơn ông **A M** và bà **Y H**, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các phương thức tổng đạt hợp lệ quy định tại Điều 173 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với các văn bản như Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2024, Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyết định hoãn phiên tòa đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] *Về nội dung vụ án:* Qua trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thể hiện vào ngày 29/8/2022, ông **A M** và bà **Y H** thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 18,19,21 tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ **thôn G, xã Đ, Đ, Kon Tum**, số vào sổ cấp GCN số CS01820 và 05 sào đất chuẩn bị làm giấy tờ cho ông **Đỗ Quốc V** với giá tiền là 250.000.000 đồng. Ông **V** đặt cọc cho ông **A M** và bà **Y H** số tiền 120.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Vợ chồng ông **A M** và bà **Y H** hứa hẹn sẽ hoàn tất giấy tờ để ra công chứng trong vòng 06 tháng kể từ ngày đặt cọc và đồng ý bồi thường cọc nếu trễ hẹn. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại ông **A M** và bà **Y H** vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh **V** không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông **A M**, bà **Y H** là chủ sở hữu của các thửa đất trên. Tại phiên tòa, anh **V** cũng thừa nhận 5 sào đất bên cạnh thửa đất số 18, 19, 21 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất đứng tên của bố **A M** chứ không phải của vợ chồng **A M**. Như vậy chưa có đầy đủ căn cứ để chứng minh ông **A M** và bà **Y H**

là người có quyền sử dụng đất nhưng đã ký hết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện về chủ thể, vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai nên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu. Theo đó, giao dịch dân sự vô hiệu nên 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Đỗ Quốc V** đối với bị đơn ông **A M** và bà **Y H** về việc phải trả số tiền cọc 120.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh 16.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, anh **V** xin rút phần yêu cầu ông **A M** và bà **Y H** bồi thường số tiền trên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của anh **V** với số tiền trên.

* Đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 881466 của thửa đất số 443, tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ **thôn G, xã Đ, Đ, Kon Tum** đứng tên của ông **A M** và bà **Y H**. Theo phân tích ở trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh **V** phải trả lại cho vợ chồng **A M**, **Y H** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông **A M** và bà **Y H** phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 186; Điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng các Điều 6, 18, 19, Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 236/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh **Đỗ Quốc V** đối với bị đơn ông **A M** và bà **Y H** về số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh 16.000.000 đồng.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của anh **Đỗ Quốc V**.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 giữa anh **Đỗ Quốc V** và ông **A M** và bà **Y H** vô hiệu. Buộc bị đơn ông **A M** và bà **Y H** phải trả cho anh **Đỗ Quốc**

V số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) mà ông A M và bà Y H đã nhận.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 881466 của thửa đất số 443, tờ bản đồ số 41 tại địa chỉ thôn G, xã Đ, Đ, Kon Tum hiện anh Đỗ Quốc V đang giữ đứng tên ông A M và bà Y H. Buộc anh Đỗ Quốc V trả lại cho ông A M và bà Y H theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A M và bà Y H phải chịu số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Đỗ Quốc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum là 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0001330 ngày 20/11/2023.

[4] Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/5/2024) nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Đăk Hà;
- Chi cục THADS huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Nga

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Đăk Hà;
- Chi cục THADS huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Nga

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Đăk Hà;
- Chi cục THADS huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Nga