

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **31/2024/DS-ST**
Ngày 21 - 8 - 2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Đoàn.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Thế Vinh.
2. Bà Phan Thị Thiện.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lâm Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Mạnh T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà F, Đường D K, phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Rơ Châm M, sinh năm 1976, bà Rơ Châm T2, sinh năm 1979; Địa chỉ: Làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại

diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Trần Minh T1** trình bày:

Giữa ông **Phan Mạnh T** là người đến **huyện C** để đầu tư đất đai, nên có quen biết với bà **Nguyễn Thị H**; Vào ngày 30/5/2022 tại **huyện C**, ông **T** và bà **H** ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích để chuyển nhượng 733,5m² (có cạnh 16,30 x 45) thuộc diện tích của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 51, có diện tích 3.390m²; Tọa lạc tại: **xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, đã được **UBND huyện I**, tỉnh Gia Lai được chỉnh lý biến động phân chia cấp Giấy CNQSDĐ số: S 546443 cho hộ mang tên ông **Rơ Châm M** ngày 10/11/2022; giá chuyển nhượng là 640.000.000đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng); Đặt cọc: 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng); Thời hạn đặt cọc: 60 ngày, từ ngày 30/5/2022 đến 30/7/2022, số tiền còn lại là 580.000.000 đồng, ông **T** thanh toán khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trước khi ông **T** với bà **H** ký hợp đồng đặt cọc thì vào ngày 21/5/2022 ông **T** đã chuyển khoản trước số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng cho bà **H** vào số tài khoản 0231000611736 mang tên **Nguyễn Thị H** rồi sau đó mới ký hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà **H** có chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông **T** xem và cam kết đất này bà **H** đã mua của chủ cũ và cam kết sẽ hoàn tất việc tách thửa để chuyển nhượng đúng thời hạn.

Hết thời hạn đặt cọc nhưng phía bà **H** vẫn chưa thực hiện xong việc tách thửa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận và đưa ra nhiều lý do nhưng ông **T** không đồng ý vì thời gian kéo dài gây thiệt hại cho ông **T**. Nay được biết việc bà **H** thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng đối với phần diện tích đất không phải của bà **H** là vi phạm quy định của pháp luật. Chính vì vậy, ông **T** đã làm đơn khởi kiện đối với bà **H**. Yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 ký kết giữa ông **T** với bà **H** vô hiệu; Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bà **H** phải trả lại cho ông **T** số tiền đã nhận cọc là 60.000.000 đồng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là bà **Nguyễn Thị H** trình bày:*

Về nội dung hợp đồng đặt cọc, số tiền đã nhận cọc để chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 70, tại **xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, bà **H** thống nhất như nội dung mà đại diện theo uỷ quyền của ông **T** trình bày. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì **B** có chụp hình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) gửi qua cho ông **T** xem. Tại thời điểm Bà hợp đồng đặt cọc với ông **T** thì thửa đất đang là của vợ chồng ông **Rơ Châm M**, bà **Rơ Châm T2**. Lý do bà hợp đồng đặt cọc với ông **T**, là do trước đó **B** đã đặt cọc với vợ chồng ông **M**, bà **T2** để nhận chuyển nhượng thửa đất này, nhưng chưa sang tên cho Bà. Đến thời hạn đi ra công chứng thì Bà phát hiện đất bị chồng thừa và diện tích tăng thêm, nên thủ tục

công chứng kéo dài đến 21/7/2023 và được ông T đồng ý. Đến ngày 21/7/2023 thì Bà có báo cho ông T ra công chứng nhưng ông T không ra mà nói nhờ Bà chuyển nhượng cho ông T diện tích đất này và gửi cho một số mô giới đất nữa nhưng thời gian ngắn quá nên chưa chuyển nhượng được. Đến ngày 18/3/2024 ông T nhắn cho Bà xin lại tiền cọc 40.000.000 đồng nhưng Bà chưa có tiền.

Bà cũng biết trên cơ sở pháp lý thì Bà chưa được cấp Giấy CNQSDĐ vì việc chuyển nhượng giữa Bà với vợ chồng ông M, bà T2 chưa thực hiện việc công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi chuyển nhượng với ông T thì vợ chồng ông M, bà T2 đã đồng ý và ông T cũng biết.

Tại phiên họp hoà giải vào ngày 26/7/2024 tại Toà án thì Bà đã đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại tiền cọc là 60.000.000 đồng cho ông T. Nhưng đến ngày 02/8/2024 Bà làm đơn thay đổi ý kiến vì B cho rằng việc giao dịch đặt cọc giữa Bà và ông T đến nay đã gần 02 năm ông T mới khởi kiện thì phải trực tiếp làm việc với Bà, chứ Bà không đồng ý thông qua người uỷ quyền là ông Trần Minh T1.

Nay Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì trong quá trình làm hồ sơ thủ tục tách thửa để chuyển nhượng thì Bà đã bỏ ra chi phí hết 70.000.000 đồng, nên Bà yêu cầu ông T phải chịu cho Bà 30.000.000 đồng. Do vậy Bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T 30.000.000 đồng.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm M và bà Rơ Châm T2 trình bày:*

Vào ngày 08/4/2022 ông M và bà H ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 70, tờ bản đồ số: 51, có diện tích: 3.390m², Tọa lạc tại: xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai; diện tích chuyển nhượng là 741m². Giá chuyển nhượng: 510.000.000đồng; Đặt cọc: 100.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc: 60 ngày. Hẹn 02 tháng công chứng sang tên cho bà H, nhưng do quá trình làm thủ tục tách thửa thì phát hiện đất bị chồng thửa và tăng diện tích nên thủ tục tách thửa kéo dài gần 02 năm. Trong thời gian chờ làm thủ tục tách thửa để sang tên cho bà H thì bà H có xin vợ chồng ông M và bà T2 bán lại cho người khác thì được ông bà đồng ý. Ngày 30/5/2022 bà H dẫn ông T đến để xem đất và chuyển nhượng lại cho ông T và ông T có xem Giấy CNQSDĐ biết rõ là đất đang đứng tên vợ chồng ông M. Đến ngày 15/3/2024 vợ chồng ông M2 và bà T2 báo cho bà H qua để công chứng thì bà H nói để bà H báo cho khách của H (tức là ông T) nữa, gần 01 tháng sau thì bà H báo lại là khách của bà H không giao dịch chuyển nhượng nữa và bà H cũng không có tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông M và bà T2 nữa nên giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông M

và bà T2 và bà H không thành. Đối với tranh chấp giữa ông T và bà H, thì Ông, Bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã áp dụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hòa giải và chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã áp dụng đúng quy định về trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 123, 131, 328 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013, tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Mạnh T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 30/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Mạnh T vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Phan Mạnh T số tiền đã nhận đặt cọc 60.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã 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 thủ tục tố tụng: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã E, huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Rơ Châm M và bà Rơ Châm T2 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Xét về hợp đồng đặt cọc, ông T và bà H đều thừa nhận vào ngày 30/5/2022 tại huyện C, ông T và bà H ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích để chuyển nhượng 733,5m² (có cạnh 16,30 x 45) thuộc diện tích của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 51, có diện tích 3.390m²; Tọa lạc tại: xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, đã được UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số: S 546443 cho hộ mang tên ông Rơ Châm M; giá chuyển nhượng là 640.000.000đồng; Đặt cọc: 60.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc: 60 ngày, từ ngày 30/5/2022 đến 30/7/2022, số tiền còn lại là 580.000.000 đồng, ông T thanh toán khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, ông T và bà H đều biết rõ diện tích các bên chuyển nhượng của thửa đất số 70 đang thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M và bà T2, mặc dù trước khi lập hợp đồng đặt cọc với ông T, thì ngày 08/4/2022 bà H cũng đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích trên với vợ chồng ông M và bà T2.

Ngoài ra, các bên cam kết thỏa thuận đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng

của bà H; nếu quá thời hạn thoả thuận bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bên nhận chuyển nhượng, ngược lại nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đã đặt cọc.

Việc bà H cho rằng khi làm thủ tục tách thửa thì đất bị chồng thừa và diện tích tăng thêm, nên thủ tục công chứng kéo dài đến 21/7/2023 và được ông T đồng ý. Đến ngày 21/7/2023 thì Bà có báo cho ông T ra công chứng nhưng ông T không ra mà nói nhờ Bà chuyển nhượng cho ông T diện tích đất này và gửi cho một số môi giới đất nữa nhưng thời gian ngắn quá nên chưa chuyển nhượng được, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà H cũng biết trên cơ sở pháp lý thì Bà chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nên việc công chứng chuyển nhượng chưa thực hiện được.

Ông T, bà H và vợ chồng ông M và bà T2 cũng chỉ đồng ý bằng miệng mà không làm văn bản uỷ quyền cho bà H để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T là không đúng quy định.

Xét Hợp đồng đặt cọc mà các bên đang tranh chấp là sự tự nguyện thoả thuận của các bên, nhưng đã vi phạm quy định của điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự và Điều 167, 168 của Luật Đất đai 2013, thời hạn đặt cọc (từ ngày 30/5/2022 đến 30/7/2022) đã hết, nên không có hiệu lực.

[2.2]. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, tại thời điểm đặt cọc đất bà H, ông T đều biết rõ thông tin diện tích đất chuyển nhượng đang thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông M và bà T2, nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc đã vi phạm quy định điều cấm của pháp luật, nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

[2.3]. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự 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"* và *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*.

Từ các nhận định và phân tích như trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà H ký kết ngày 30/5/2022 vô hiệu, buộc bà H phải trả lại tiền nhận cọc 60.000.000 đồng.

[3]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Tòa án chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, là 60.000.000 đồng x 5% = 3.000.000 đồng. Nguyên đơn ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 220, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 131, 328 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Mạnh T.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Mạnh T, là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Phan Mạnh T số tiền đã nhận đặt cọc là 60.000.000 đồng (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 xong tất cả các khoản tiền, 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 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Phan Mạnh T số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số AA/2023/0006755 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Văn Đoàn