

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 26/2024/DS-ST

Ngày 27 - 9 - 2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thường; Ông Nguyễn Thanh Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Niêm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự số 86/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thụy Thu D, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 4, xã An V, huyện Trảng B, tỉnh Đồng Nai (*có mặt*).

Bị đơn: Bà H L Ga Êban, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Buôn Ea K A, xã Ea B, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk (*vắng mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Y Y Êban, sinh năm 1968 và bà H G Byă, sinh năm 1968; Ông Y T Bkrông, sinh năm 1958; Ông Y T1 Niê, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (*đều có đơn từ chối tham gia tố tụng*).

Người làm chứng: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn Giang S, xã Hòa H, huyện Cư K, tỉnh Đắk Lắk (*vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thụy Thu D trình bày như sau:

Thông qua sự giới thiệu của bà Lê Thị Mỹ L và do tin tưởng nên đã đồng ý ký 05 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất với bà H L Ga Êban, tất cả các lô đất đều tọa lạc tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau:

Ngày 09/07/2022 ký kết hai hợp đồng nhận cọc.

Hợp đồng 1: Đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 5m, dài 42m, có diện tích là 210m² (trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn, lô đất đang chờ cấp CNQSD đất). Giá chuyển nhượng là: 170.000.000 đồng, bà H L đã nhận cọc của là: 50.000.000 đồng.

Hợp đồng 2: Đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 5m, dài 42m, có diện tích là 210m² (trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn, lô đất đang chờ cấp CNQSD đất) lô đất liền kề với lô thứ nhất và có một căn nhà xây khoảng 50 m². Giá chuyển nhượng là: 170.000.000 đồng, bà H L đã nhận cọc của là: 50.000.000đ. Cả 02 hợp đồng ký ngày 09/7/2022 đều hạn đến ngày 28/12/2022 bà H L sẽ giao giấy CNQSD đất và đến VP công chứng ký chuyển nhượng cho tôi theo thỏa thuận.

Ngày 10/07/2022 ký kết tiếp hai hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng 3: Đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 5m, dài 45m, có diện tích là 225m² (trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn, lô đất đang chờ cấp CNQSD đất). Giá chuyển nhượng là: 160.000.000 đồng, bà H L đã nhận cọc của là: 50.000.000 đồng.

Hợp đồng 4: Đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 5m, dài 45m, có diện tích là 225m² (trong đó có 60m² đất ở tại nông thôn, lô đất đang chờ cấp CNQSD đất). Giá chuyển nhượng là: 160.000.000 đồng, bà H L đã nhận cọc của là: 50.000.000 đồng, Cả 02 hợp đồng ký ngày 10/7/2022 đều và hạn đến ngày 10/10/2022 bà H L sẽ giao giấy CNQSD đất và đến VP công chứng ký chuyển nhượng cho tôi theo thỏa thuận.

Hợp đồng 5: Ngày 14/07/2022 tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 12m, dài 19m, có diện tích là 228m². Lô đất này bà H L cam kết là sẽ tách ra cho tôi thành hai lô, diện tích mỗi lô là ngang 6m, dài 19m và mỗi lô đều có 60m² đất ở tại nông thôn. Giá chuyển nhượng là: 270.000.000 đồng, trong hợp đồng này bà H L có nhận cọc của tôi là 50.000.000 đồng và hạn ngày 14/11/2022 bà H L sẽ giao giấy CNQSD đất và đến VP công chứng ký chuyển nhượng cho tôi theo thỏa thuận. Theo lời bà H L và bà Mỹ L xác nhận những lô đất

mà bà H L ký bán cho tôi là do bà H L mua lại của những người đồng bào trong buôn Yang R.

Nhưng sau khi đã ký kết và nhận tiền của tôi từ các hợp đồng mà tôi vừa nêu trên với tổng số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) thì bà H L không thực hiện như những gì đã thỏa thuận với tôi và trong suốt thời gian vừa qua tôi cũng đã nhiều lần đến gặp và đề nghị bà H L thực hiện việc giao giấy CNQSD đất và thực hiện việc công chứng chuyển nhượng những lô đất trên cho tôi nhưng sau khi nhiều lần hứa rồi thất hứa, cho đến ngày 04 tháng 12 năm 2022 thì bà H L Ga Êban có viết tiếp cho tôi một cam kết xin gia hạn lần cuối là đến ngày 06 tháng 01 năm 2023 thì bà H L sẽ thực hiện việc giao cho tôi tổng là 06 giấy CNQSD đất và đến VP công chứng để tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng 06 thửa đất như thỏa thuận trong hợp đồng cho tôi (toàn bộ vụ việc nêu trên đều có sự chứng kiến và chữ ký xác nhận làm chứng của bà Lê Thị Mỹ L). Nhưng cho đến nay bà H L vẫn không thực hiện theo như những gì đã ký và cam kết với tôi theo như tìm hiểu thì tôi được biết từ khi ký các hợp đồng mua bán với tôi thì bà H L không có một động thái nào xúc tiến việc đến các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục pháp lý xin cấp giấy CNQSD đất đối với những lô đất đã ký bán cho tôi. Nhận thấy hành vi của bà H L Ga Êban là có dấu hiệu gian dối.

Tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Bông tuyên hủy 05 hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa tôi với bà H L Ga Êban; yêu cầu bà H L trả lại cho tôi tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi thường theo những hợp đồng, cam kết mà bà H L đã ký kết với tôi là 250.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà H L trả cho tôi là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bị đơn: Tại biên bản lấy lời khai bà H L trình bày: Tôi không có quen biết gì với bà Đỗ Thị Thụy D. Thông qua giới thiệu của bà Lê Thị Mỹ L (bà L và tôi quen biết nhau từ năm 2022), nên bà L có dẫn bà D đến gặp tôi để chủ động mua đất.

Trước thời điểm đặt cọc (tôi không nhớ cụ thể ngày tháng), tôi có dẫn bà D đến các thửa đất để đo đạc, xem xét thực địa thì các bên có bàn bạc với nhau về việc lập hợp đồng đặt cọc, tôi có nói với bà Diễm đây là thửa đất của các chủ đất là ông Y Y Êban và bà H G Byã; ông Y T1 Niê; ông Y T Bkrông và bà H B Byã và cho bà D xem thông tin các thửa đất nêu trên. Thời điểm đi xem đất thì sự chứng kiến của gia đình các chủ nhà nêu trên và chỉ ranh giới cho bà D.

Trong các ngày 09, 10, 16/7/2022 tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, bà D với tôi có ký kết 05 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng

đất với diện tích, số tiền và thời hạn thỏa thuận để công chứng đúng như đơn khởi kiện mà bà D đã trình bày.

- Nguồn gốc phát sinh 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 09/7/2022: Ngày 01/7/2022 tại nhà ông Y T1 Niê, giữa tôi và ông Y T1 Niê có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 190.000.000 đồng, sau khi xem xét thửa đất này thì tôi đã đặt cọc cho ông Y T1 Niê 10.000.000 đồng tiền mặt, mục đích tôi mua để kinh doanh. Có ông Y K Kjie là hàng xóm của ông Y T1 Niê là người làm chứng. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 150 ngày kể từ ngày 01/7/2022 đến ngày 01/12/2022 sẽ đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và tôi sẽ trả đầy đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, do không có đủ tiền nên tôi đã giới thiệu cho bà D để mua lại thửa đất này, vì vậy mới phát sinh các hợp đồng đặt cọc nói trên.

Khi lập Hợp đồng đặt cọc giữa tôi và bà Diễm thì gia đình ông Y T1 Niê biết sự việc này và cũng không có ý kiến gì. Tuy nhiên giữa các bên không ký lại hợp đồng đặt cọc giữa ông Y T Niê và bà D mà vẫn tiếp tục thực các hợp đồng đã ký từ trước.

- Nguồn gốc phát sinh 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2022: Thực tế trước ngày 10/7/2022 (cụ thể là khoảng ngày 8-9/7/2022) tại nhà ông Y Y Êban và bà H G Byă, giữa tôi và ông Y Y Êban và bà H G Byă có thực hiện việc đặt cọc đối với các thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc cho ông Y Y Êban và bà H G Byă 20.000.000 đồng tiền mặt, mục đích tôi mua để kinh doanh, nhưng các bên chưa ký kết hợp đồng đặt cọc nên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Diễm xong thì tôi mới tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất nêu trên (thực tế giữa gia đình ông Y Y Êban và tôi đã xác lập hợp đồng đặt cọc từ trước thời điểm tôi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà D, nhưng các bên đều thống nhất ghi trong Hợp đồng đặt cọc là ngày 11/7/2022). Có ông Y K Kjie là hàng xóm của ông Y Y Êban là người làm chứng. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 11/7/2022 đến ngày 11/10/2022 sẽ đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, và tôi sẽ trả đầy đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, do không có đủ tiền nên tôi đã giới thiệu cho bà D để mua lại thửa đất này, vì vậy mới phát sinh các hợp đồng đặt cọc nói trên.

Khi lập Hợp đồng đặt cọc giữa tôi và bà D thì gia đình ông Y Y Êban cũng biết sự việc này và cũng không có ý kiến gì. Tuy nhiên giữa các bên không ký lại

hợp đồng đặt cọc giữa ông Y Y Êban và bà H G Byã và bà D mà vẫn tiếp tục thực các hợp đồng đã ký từ trước.

- Nguồn gốc phát sinh Hợp đồng đặt cọc Ngày 14/7/2022: Ngày 12/7/2022 tại nhà ông Y T Bkrông và bà H Bi Byã, giữa tôi và ông Y T Bkrông và bà H B Byã có thực hiện việc đặt cọc đối với các thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc cho ông Y T Bkrông và bà H B Byã 30.000.000 đồng tiền mặt, mục đích tôi mua để kinh doanh. Có ông Y K Kjie là hàng xóm của ông Y T Bkrông và bà H B Byã là người làm chứng. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 12/7/2022 đến ngày 12/10/2022 sẽ đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, và tôi sẽ trả đầy đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, do không có đủ tiền nên tôi đã giới thiệu cho bà D để mua lại thửa đất này, vì vậy mới phát sinh các hợp đồng đặt cọc nói trên.

Khi lập Hợp đồng đặt cọc giữa tôi và bà D thì gia đình ông Y T Bkrông và bà H B Byã biết sự việc này và cũng không có ý kiến gì. Tuy nhiên giữa các bên không ký lại hợp đồng đặt cọc giữa ông Y T Bkrông và bà H B Byã và bà D mà vẫn tiếp tục thực các hợp đồng đã ký từ trước.

Tổng số tiền tôi nhận cọc của bà D là 250.000.000 đồng.

Những thửa đất này đều có địa chỉ tại Buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Tôi xin xác nhận những thửa đất này do tôi mua lại của những người đồng bào trên trong buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Các chữ ký, chữ viết trong 05 Hợp đồng gồm 02 HĐ đặt cọc lập ngày 09/7/2022; 02 Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/7/2022 và 01 HĐ đặt cọc lập ngày 14/7/2022 đều là chữ ký và điểm chỉ của tôi và tôi không có ý kiến gì.

Nay bà Đỗ Thụy Thu D yêu cầu Tòa án giải quyết đề nghị tuyên hủy cả 05 hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc tôi hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và chi phí công chứng hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng; yêu cầu tôi phải bồi thường tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng là 250.000.000 đồng thì tôi không đồng ý, với các lý do sau:

- Tôi vẫn có thiện chí vẫn muốn thực hiện 05 hợp đồng đặt cọc nói trên, đồng thời tôi đồng ý giảm tiền chuyển nhượng các thửa đất nói trên, thậm chí đổi thửa đất khác có diện tích và kích thước đẹp hơn theo yêu cầu và mong muốn của bà D. Phía gia đình của các chủ đất trên cũng mong muốn tôi tiếp tục thực hiện các Hợp đồng này, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để bảo vệ quyền lợi cho tôi.

- Về phần yêu cầu bà D nhất quyết buộc tôi trả tiền cọc là 250.000.000 đồng thì tôi đồng ý nhưng cho tôi thêm thời gian để kiếm tiền trả nợ, hiện tại kinh tế tôi đang khó khăn và không có tiền ngay để trả cho bà D, thời hạn trả nợ là cuối năm 2025 tôi sẽ trả số tiền cọc 250.000.000 đồng cho bà D và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về phần yêu cầu của bà D yêu cầu tôi phải bồi thường tiền phạt cọc thì tôi không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do tôi ở xa nên tôi xin xét xử vắng mặt tại các buổi làm việc

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại biên bản lấy lời khai:

+ Ông Y Y Êban và bà H G Byă trình bày: Vào ngày 11/7/2022 vợ chồng tôi có sang nhượng thửa đất có bề ngang 10m và bề dài 45m. Tổng diện tích 450m², tại thửa đất 173A, tờ bản đồ 69 (địa chỉ thửa đất: buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B) cho bà H L Ga Êban với giá 240.000.000 đồng, bà H L đặt cọc trước cho chúng tôi 30.000.000 đồng, thời hạn hẹn 90 ngày tôi nhận đủ tiền sẽ cùng nhau lên văn phòng Công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Ông Y T Bkrông và bà H B Byă, trình bày: Vào ngày 12/7/2022 vợ chồng tôi có sang nhượng thửa đất có bề ngang 10,80m và bề dài 15m. Tổng diện tích 177m², đất đang chờ cấp bìa đỏ (địa chỉ thửa đất: buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B) cho bà H L Ga Êban với giá 180.000.000 đồng, bà H L đặt cọc trước cho chúng tôi 30.000.000 đồng, thời hạn hẹn 90 ngày chúng tôi nhận đủ tiền sẽ cùng nhau lên văn phòng Công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Ông Y T1 Niê trình bày: Vào ngày 01/7/2022 tôi có sang nhượng thửa đất có bề ngang 10m, đất đang chờ cấp bìa đỏ (địa chỉ thửa đất: buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B) cho bà H L Ga Êban với giá 200.000.000 đồng, bà H L đặt cọc trước cho tôi 10.000.000 đồng, thời hạn hẹn 90 ngày tôi nhận đủ tiền sẽ cùng nhau lên văn phòng Công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Y Y Êban và bà H G Byă; ông Y T Bkrông và bà H B Byă; ông Y T1 Niê đều thống nhất trình bày thêm. Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận bà H L không xuống để giao tiền làm thủ tục chuyển nhượng, chúng tôi có liên lạc mà bà cứ hứa hẹn lần này qua lần khác, sau đó chúng tôi mới biết được là bà không đủ tiền để đưa cho chúng tôi, do bà H L không thực hiện đúng như cam kết nên bà phải chịu mất tiền cọc. Sau đó bà H L đã sang nhượng lại cho bà Đỗ Thụy Thu D, khi sang nhượng đất thì sự việc này chúng tôi cũng biết và không có ý kiến gì, vì

đó là sự trao đổi và thỏa thuận giữa bà H L và bà D, còn chúng tôi chỉ biết là chúng tôi sang nhượng đất cho bà H L. Nay bà D khởi bà H L tại Tòa án nhân dân huyện Krông Bông thì chúng tôi không có ý kiến gì, việc này là tranh chấp giữa bà D với bà H L. Thửa đất của chúng tôi sang nhượng cho bà H L, trường hợp bà H L không mua nữa thì đất chúng tôi vẫn sử dụng, nếu có xảy ra tranh chấp với nhau thì giữa chúng tôi sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Do chúng tôi không có ý kiến gì nên chúng tôi xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người làm chứng: Bà Lê Thị Mỹ L, trình bày: Tôi là người làm chứng trong việc bà D với bà H L ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất. Bà D và H L Ga có ký kết 05 hợp đồng đặt cọc như bà D đã trình bày, Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc tôi biết là tất cả giấy tờ đất chưa đứng tên bà H L. Bà H L chỉ là người môi giới đầu tư. Sau khi hết hạn mà không ký hợp đồng chuyển nhượng được thì hai bên có làm giấy cam kết thỏa thuận lại thời hạn thì tôi cũng là người ký làm chứng, bà H L cam kết đến ngày 06/01/2023 sẽ thanh lý hợp đồng nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được nên xảy ra tranh chấp. Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc đã ký giữa bà H L với bà D tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày hôm nay:

Nguyên đơn trình bày: Việc hợp đồng không thực hiện được là lỗi của bà H L Ga, mọi việc làm thủ tục chuyển nhượng là do bà H L thực hiện, sau khi hết thời hạn đặt cọc vào ngày 04/12/2022 bà H L có làm bản cam kết đến hết ngày 06/01/2023 sẽ phải hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H L không thực hiện được. Theo lời khai của bà H L là vẫn có thiện chí vẫn muốn thực hiện 05 hợp đồng đặt cọc nói trên, đồng thời bà H L đồng ý giảm tiền chuyển nhượng các thửa đất nói trên, thậm chí đổi thửa đất khác có diện tích và kích thước đẹp hơn theo yêu cầu và mong muốn của bà D. Bà D cho rằng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đã hết hạn từ lâu mà bà H L cũng không có thiện chí gì để hợp tác làm việc và cũng không có động thái gì để thực hiện hợp đồng, bà H L trình bày như vậy chỉ nhằm kéo dài thời gian nên không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Đề nghị HĐXX xem xét tuyên hủy 05 hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 09, 10, 14/7/2022 giữa bà Đỗ Thụy Thu D với bà H L Ga Êban; Buộc bà H L Ga Êban phải trả lại cho bà D số tiền cọc đã nhận là 250 triệu đồng do bà H L Ga vi phạm cam kết tại Hợp đồng đặt cọc. Đối với phần yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng bà D xin rút yêu cầu.

Bị đơn bà H L Ga Êban; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Bị đơn bà H L Ga Êban, người làm chứng bà Lê Thị Mỹ L có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của BLTTDS.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa xét thấy: Vào các ngày 09, 10 và 14/7/2022 tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, bà H L Ga ký kết 05 hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thụy Thu D để bảo đảm cho việc bà H L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà D các lô đất tại buôn Yang R, xã Yang R, các bên không ghi cụ thể nên không xác định được chuyển nhượng đối với thửa đất nào, căn cứ vào lời khai của bà H L thì trước đó có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các lô đất của các hộ dân tại buôn Yang R, xã Yang R. Tuy nhiên, trong lúc ký hợp đồng các bên đều thống nhất ý chí và các bên thừa nhận nên xác định hợp đồng có thật trên thực tế. Tại phiên tòa nguyên đơn tiếp tục đề nghị tuyên hủy 05 hợp đồng đặt cọc đã ký các ngày 09, 10, 14/7/2022, bị đơn không muốn hủy hợp đồng nhưng nếu nguyên đơn kiên quyết đòi lại tiền cọc thì vẫn đồng ý trả. Do các hợp đồng đặt cọc đều đã quá hạn nên không thể tiếp tục thực hiện được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117 và Điều 328 BLDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Tuyên hủy 05 hợp đồng đặt cọc lập ngày 09, 10 và 14/7/2022 đối với các lô đất tọa lạc tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, các bên không thỏa thuận được, đề nghị HĐXX xem xét buộc bà H L Ga Êban phải trả lại cho bà Đỗ Thụy Thu D số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng là phù hợp.

Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng

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

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của đương sự trước phiên tòa.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa bà Đỗ Thụy Thu D với bà H L Ga Êban, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi ký kết hợp đồng giải quyết vụ án nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án nhân dân huyện Krông Bông thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Đối với bị đơn và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về nội dung:* Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, trong các ngày 09, 10, 14 tháng 7 năm 2022 tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, bà D với bà H L Ga Êban có ký kết 05 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất như sau:

- Ngày 09/7/2022 ký kết 02 hợp đồng đặt cọc:

+ Lô đất có bề ngang 05m, dài 42m, diện tích 210m², trong đó có 60m² đất ở với giá 170.000.000 đồng, bà H L Ga Êban nhận cọc trước 50.000.000 đồng,

+ Lô đất có bề ngang 05m, dài 42m, diện tích 210m², trong đó có 60m² đất ở với giá 170.000.000 đồng, bà H L Ga Êban nhận cọc trước 50.000.000 đồng, Cả 02 hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/7/2022 đều hẹn đến ngày 28/12/2022 sẽ giao sổ đỏ và đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Ngày 10/7/2022 tiếp tục ký kết 02 Hợp đồng đặt cọc:

+ Lô đất có bề ngang 05m, dài 45m, diện tích 225m², trong đó có 60m² đất ở với giá 160.000.000 đồng, bà H L nhận cọc trước 50.000.000 đồng.

+ Lô đất có bề ngang 05m, dài 45m, diện tích 225m², trong đó có 60m² đất ở với giá 160.000.000 đồng, bà H L nhận cọc trước 50.000.000 đồng. Cả 02 hợp đồng

đặt cọc ký ngày 10/7/2022 hẹn đến ngày 10/10/2022 sẽ giao sổ đỏ và đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Ngày 14/7/2022 tiếp tục ký kết 01 Hợp đồng đặt cọc: Lô đất có bề ngang 12m, dài 19m, diện tích 228m², trong đó có 60m² đất ở với giá 270.000.000 đồng, bà H L nhận cọc trước 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 14/11/2022 sẽ giao sổ đỏ và đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

* Những thửa đất này đều có địa chỉ tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H L xin xác nhận những thửa đất này do bà mua lại của người đồng bào trong buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền bà H Ling Ga Êban đã nhận cọc là 250.000.000 đồng. Các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng là do bà H L thực hiện.

Mục đích ký kết các hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước đó bà H L Ga cũng có ký kết các hợp đồng đặt cọc với các hộ dân tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, như sau:

Ngày 01/7/2022 ký hợp đồng đặt cọc với ông Y T1 Niê để chuyển nhượng 10mét, không ghi thửa đất và số tờ bản đồ, đã đặt cọc trước 10.000.000 đồng.

Ngày 11/7/2022 ký hợp đồng đặt cọc với ông Y Y Êban và bà H G Byă để chuyển nhượng thửa đất 173A, tờ bản đồ số 69, diện tích 10m x 45m, đã đặt cọc trước 20.000.000 đồng.

Ngày 12/7/2022 ký hợp đồng đặt cọc với ông Y T Bkrông và bà H B Byă để chuyển nhượng diện tích 11,80m x 155m, không ghi thửa đất và số tờ bản đồ, đã đặt cọc trước 30.000.000 đồng.

Qua làm việc thì các ông Y T1 Niê, ông Y Y Êban và bà H G, ông Y T Bkrông và bà H B Byă đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất với bà H L Ga Êban, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H L Ga không đến giao tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nay đã quá thời hạn nên bà H L Ga phải chịu mất tiền cọc. Các ông bà có biết việc bà H L Ga có sang nhượng các lô đất đó cho bà Đỗ Thụy Thu D, các ông bà cho rằng đó sự thỏa thuận giữa bà H L và bà D, nay xảy ra tranh chấp giữa D với bà H L các ông bà cho rằng mình không liên quan và cũng không yêu cầu gì. Đất thì các ông bà vẫn đang sử dụng, sau này có xảy ra tranh chấp giữa các ông bà với bà H L Ga thì yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Xác định hợp đồng đặt cọc nêu trên có thật và được các bên tự nguyện ký kết.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết chứng cứ đã được các bên đương sự thừa nhận, có thật không phải chứng minh.

Các hợp đồng đã ký với mục đích là để bảo đảm chuyển nhượng đất nhưng trong hợp đồng không ghi cụ thể các thửa đất nào, mà chỉ ghi chung chung, xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H L Ga chưa được cấp loại giấy tờ gì về quyền sử dụng đất để đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định mà hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm đảm bảo để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Thời điểm đó bà H L Ga có ký hợp đồng đặt cọc với ông Y Y Êban và bà H G Byă; ông Y T Bkrông và bà H B Byă; ông Y T1 Niê có đất để chuyển nhượng nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp một loại giấy tờ gì đối với các lô đất đó. Bà D cũng biết việc này. Thời hạn để các bên thực hiện đều đã quá hạn từ lâu.

Tại điều khoản khác của hợp đồng đặt cọc các bên có ghi thêm: *“Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên tòa án và giải quyết theo pháp luật Việt nam quy định”*. Với điều khoản trên đây, các bên được thỏa thuận lại thời hạn để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vào ngày 04/12/2022 bà H L có cam kết bằng văn bản gia hạn đến ngày 06/01/2023 sẽ thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên mà bà H L vẫn không thực hiện được và cũng không có thỏa thuận khác.

[3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng đặt cọc: bà H L Ga là người không có đất nhưng là người ký kết hợp đồng trong phần bên bán, HĐXX đã làm rõ việc bà H L Ga ký hợp đồng đặt cọc là trước đó có ký hợp đồng đặt cọc với các ông Y T1 Niê, ông Y Y Êban và bà H G Byă, ông Y T Bkrông và bà H B Byă. Mục đích là ký hợp đồng bán lại cho bà D để hưởng tiền chênh lệch, các ông Y T1, ông Y Y và bà H G, ông Y T và bà H B cũng biết việc này, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì không thực hiện được, do đất chưa được cấp các loại giấy tờ theo quy định, mặc dù hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên. Việc xảy ra tranh chấp là do các ông Y T1, ông Y Y, ông Y T và bà H B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất đã chuyển nhượng cho bà H L Ga nên bà H L Ga không thể hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng cho bà D được, sau đó các bên không có thỏa thuận khác. Tại biên bản lấy lời khai bà H L Ga không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và có nguyện vọng muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp bà D kiên quyết yêu cầu trả lại tiền cọc thì bà H L Ga cũng đồng ý nhưng chưa có tiền để trả ngay mà hẹn đến cuối năm 2025 sẽ trả đủ. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng bà H L muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian, thực tế bà H L không có động thái gì để làm thủ tục nên đề nghị tuyên hủy các hợp

đồng đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy: Người nhận tiền đặt cọc phải là người có khả năng đảm bảo hợp đồng được giao kết trong thực tế tức là người được quyền giao dịch tài sản là nhà đất Theo khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng cho thuê cho thuê lại... khi có Giấy chứng nhận.”*. Tại thời điểm bà D ký kết các hợp đồng đặt cọc thì bà H L chưa có được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ gì đối với các lô đất ghi trong hợp đồng đặt cọc và thực tế bà H L cũng không có đất mà đất đó là của người khác, bà D cũng không tìm hiểu kỹ mà vẫn ký hợp đồng. Do đối tượng của các hợp đồng không có đủ điều kiện để có thể thực hiện được trên thực tế, HĐXX xác định tất cả 05 hợp đồng đặt cọc mà bà D đã ký với bà H L đều không có hiệu lực từ thời điểm ký kết nên không có căn cứ để tuyên hủy hợp đồng. HĐXX xác định các hợp đồng đặt cọc đều vô hiệu, cần tuyên vô hiệu cả 05 hợp đồng đặt cọc ký các ngày 09, 10, 14/7/2022 giữa bên đặt cọc bà Đỗ Thụy Thu D với bên nhận cọc bà H L Ga Êban là phù hợp.

[4] Về hậu quả quả hợp đồng: Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ký các ngày 09, 10, 14/7/2022 đã vi phạm quy định pháp luật về nội dung, thời hạn thực hiện hợp đồng cũng đã hết nên Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu, không thể thực hiện được. Hợp đồng đặt cọc 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà D về việc yêu cầu bà H L Ga phải trả tiền cọc là 250.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà H L Ga đã thừa nhận có nhận của bà D số tiền như trên, xác định cả bà Diễm và bà H L đều có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc nêu trên. Do hợp đồng đặt cọc đã tuyên vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không bên nào phải bồi thường thiệt hại. Từ những căn cứ nêu trên, buộc bà H L Ga phải trả lại cho bà Đỗ Thụy Thu D số tiền cọc đã nhận 250.000.000 đồng là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

[5] Đối với việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 250.000.000đ là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp.

[6] Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông được HĐXX chấp nhận một phần, đối với phần đề nghị tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì người nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là người có đất

và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đáp ứng được điều kiện chuyển nhượng theo quy định, bà H L Ga không có đất để chuyển nhượng và cũng không có một loại giấy tờ gì nên xác định các hợp đồng đặt cọc đều vô hiệu toàn bộ.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà D được chấp nhận nên buộc bà H L phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là (250.000.000đ x 5%) 12.500.000đ. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà D là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 48; 144; 147; 220; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 266; 267; 271; 273; 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 116; 117; 131; 132; 328; 401; 407; 408 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thụy Thu D về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn bà H L Ga Êban.

1.1. Tuyên bố 05 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập các ngày 09, 10 và 14/7/2022 giữa bên đặt cọc bà Đỗ Thụy Thu D với bên nhận cọc bà H L Ga Êban đối với các lô đất tọa lạc tại buôn Yang R, xã Yang R, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

1.2. Buộc bà H L Ga Êban phải hoàn trả cho bà Đỗ Thụy Thu D số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

1.3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Theo quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thụy Thu D về việc yêu cầu bà H L Ga Êban phải trả số tiền phạt cọc là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về án phí: Buộc bà H L Ga Êban phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 12.500.000 đồng (*Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Trả lại cho bà Đỗ Thụy Thu D số tiền 12.300.000 đồng (*Mười hai triệu ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003434 ngày 19/10/2023.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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, 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi