

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày 25 tháng 4 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Thế Chiến.

2. Ông Vũ Kim Quy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Lệ H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Đ, thôn D, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tăng H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số A N, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lê Duy T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số A, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

+ Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1992;

+ Bà Phạm Thị N, sinh năm 1961;

+ Bà Trần Thị L.

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị Lê H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tăng H1 trình bày:

Ngày 17/9/2021 bà Hoàng Thị Lê H ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) với bên bán là ông Lê Duy T. Theo hợp đồng đặt cọc trên, bà H đồng ý đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày, tính từ ngày 17/9/2021 đến ngày 17/10/2021 để nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T là thửa số 97, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 27/9/2021, bà H đặt cọc thêm cho ông T số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng theo đúng như thời hạn đặt cọc. Sau đó, bà H đã hẹn ông T ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T bán cho bà H không đứng tên ông T là chủ sử dụng đất nên bà H đã đề nghị ông T phải làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà H để đúng quy định về luật thuế. Tuy nhiên, ông T không thực hiện các yêu cầu trên.

Sau đó, bà H đã tìm hiểu thì mới phát hiện thửa đất ông T bán cho bà H là sai thửa đất thực tế, vì thửa đất ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà H là thửa đất số 97 nhưng thực tế là thửa đất số 99. Bà H đã đề nghị ông T tiến hành kiểm tra lại và đính chính cho đúng thực tế. Nhưng sau đó, ông T đã chuyển nhượng thửa đất trên lại cho một người khác và đã đính chính trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua. Ông T cũng không trả lại số tiền cọc cho bà H.

Bà H cho rằng việc ông T chuyển nhượng đất cho bà H nhưng không ông phải là chủ sử dụng của thửa đất như phần cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 như cam kết là hành vi lừa dối để lấy số tiền đặt cọc của bà H. Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 vô hiệu, đồng thời buộc ông T phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Lê Duy T trình bày:*

Ngày 17/9/2021, ông Lê Duy T và bà Hoàng Thị Lê H có ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất để thực hiện việc chuyển nhượng thửa số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970 m², tọa lạc tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất này là 520.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000 đồng, 15 ngày sau bà H đã đặt cọc thêm cho ông T số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận là 30 ngày. Nhưng sau khi hết thời hạn đặt cọc khoảng 4-5 ngày, ông T đã thông báo cho bà H để hai

bên thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không đi nên ông T cho rằng bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó. Mặt khác, ông T còn trình bày vào thời điểm đó ông T đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T1 là chủ sử dụng của thửa đất số 97 nêu trên đồng thời giữa ông T và ông T1 đã có hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau, chỉ đợi ngày công chứng hợp đồng.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng thì ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thực tế ông T không vi phạm hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày.

**** Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Trần Thị L trình bày:***

Năm 2021, chồng bà L là ông Đỗ Văn T1 đã nhận thừa kế là quyền sử dụng đất đối với thửa số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970 m², tọa lạc tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do ông Đỗ Văn K để lại. Trước thời điểm nhận thừa kế, ông Đỗ Văn T1 cùng mẹ đẻ là bà Phạm Thị N đã sang nhượng thửa đất này cho ông Lê Duy T. Việc thỏa thuận sang nhượng đất chỉ có ông T1, bà N và ông T bàn bạc với nhau, bà L không tham gia và cũng không liên quan. Tuy nhiên, ngày 16/9/2021, ông T có yêu cầu bà L ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay đối với thửa đất này, ngoài ra bà L không biết gì thêm. Việc ông T1, bà N có ủy quyền cho ông T đứng ra chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác không thì bà L không biết. Ý kiến của bà L đối với việc tranh chấp trong vụ án này là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã triệu tập người làm chứng ông Đỗ Văn T1 và bà Phạm Thị N tham gia tố tụng nhưng ông T1 và bà N đều vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai của người làm chứng.

**** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:***

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự.

Bị đơn thực hiện chưa đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thông báo về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Xét Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 giữa bên bán ông Lê Duy T với bên mua bà Hoàng Thị Lệ H đã tự nguyện thỏa thuận, ký kết. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Lê Duy T chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc ông T có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970 m², tọa lạc tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ Điều 117, 328 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện khi bị đơn không phải là chủ sử dụng đất. Do đó, nội dung thỏa thuận của các bên là vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 2013 nên Hợp đồng này không có giá trị pháp luật ngay từ thời điểm ký kết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 là vô hiệu, buộc ông Lê Duy T hoàn trả 100.000.000 đồng cho bà Hoàng Thị Lệ H.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 là vô hiệu, buộc ông Lê Duy T trả lại số tiền đã nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Lê Duy T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Lệ H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 17/09/2021 là vô hiệu và buộc ông Lê Duy T trả lại số tiền đã nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn giao nộp bản gốc Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ký kết ngày 17/09/2021, theo đó ông Lê Duy T có nhận đặt cọc của bà Hoàng Thị Lệ H số tiền 50.000.000đ và ngày 27/9/2021 nhận thêm 50.000.000đ,

để ông T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970m² tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 520.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà H số tiền là 100.000.000đ, nhưng đến ngày hẹn ký kết hợp đồng công chứng, bà H không đến, ông T không có lỗi, không đồng ý trả tiền cọc cho bà H.

[3.2] Bị đơn ông T cho rằng ngày 16/9/2021, giữa ông T và ông Đỗ Văn T1, bà Phạm Thị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng viết tay để chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông T đã trả đủ tiền cho ông T1 và ông T giao nộp bản gốc giấy chuyển nhượng đất nên ông có quyền chuyển nhượng thửa đất trên.

Theo tài liệu chứng cứ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, cho thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc 17/9/2021, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970 m², tọa lạc tại Đ, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp cho hộ ông Đỗ Văn K. Đến ngày 04/11/2021, ông Đỗ Văn T1 mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho ông T1 tại trang 4 của GCQSDĐ số M 852483.

Như vậy, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thì ông T chưa được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích: 970m² địa chỉ thửa đất: Đội 4, thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên không có quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không quyền định đoạt tài sản theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...*”.

Điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có giấy chứng nhận...”.

Mặt khác, gia đình ông Đỗ Văn T1 cũng không ủy quyền cho ông Lê Duy T thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.3] Từ những căn cứ, nhận định nói trên, có cơ sở để kết luận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Lệ H và ông Lê Duy T ký kết ngày 17/9/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122, điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, 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 quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ H, tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà

Hoàng Thị Lệ H và ông Lê Duy T ký kết ngày 17/9/2021 là vô hiệu; Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lê Duy T có nghĩa vụ hoàn trả cho Hoàng Thị Lệ H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Lê Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Lệ H số tiền 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 7385 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana cấp ngày 22/12/2021.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ký kết ngày 17/09/2021 giữa ông Lê Duy T và bà Hoàng Thị Lệ H là hợp đồng vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lê Duy T phải trả lại cho bà Hoàng Thị Lệ H số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm 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 tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 Điều 357 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lê Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Lệ H số tiền 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 7385 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana ngày 22/12/2021.

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên

