

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐÔN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2023/DSST
Ngày 12 tháng 01 năm 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 BUÔN ĐÔN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hối.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phụng.
2. Ông Đỗ Tiến Vụ.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Đặng Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn tham gia phiên tòa: Ông Y Rin Niê K đăm - Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2022/TLST-DS ngày 03/8/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐST-DS ngày 08/11/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 02 ngày 29 tháng 12 năm 2022. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Th1 – sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 116, đường N, Tổ dân phố 10, Phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan Thị Th:

Ông Lê Thành Nh - sinh năm 1987.

Địa chỉ: 17 đường Y, P. T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh A – sinh năm 1976.

Địa chỉ: thôn 18A, xã EB, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn N - sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn 6, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

Bà Phạm Thị Th2 - sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn 6, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Ông Nguyễn Huy N- sinh năm 1981.

Địa chỉ: Đội 1, Thôn 3, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Ông Nguyễn Văn D – sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn 16, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Mỹ L

Địa chỉ: Thôn 1A xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/4/2022 bà Phan Thị Th1 có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Minh A về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 586 tờ bản đồ 45 tại thôn 6, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng), để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng bà Th1 có đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Minh A; số tiền 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận trả khi hai bên đến văn phòng công chứng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp ông Nguyễn Minh A không thực hiện theo cam kết thì phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và phải chịu một khoản phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Trường hợp bà Phan Thị Th1 không nhận chuyển nhượng nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Thời gian cọc là 45 ngày kể từ ngày 2/4/2022 đến 17/5/2022.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao 300.000.000 đồng thì bà Th1 biết thửa đất 586 không phải của ông A mà của vợ chồng ông Trần Văn N, Phạm Thị Th2 nên ông A không thể ra văn phòng công chứng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Th. Trước ngày 17/5/2022 thì bà Th1 đã yêu cầu ông A dừng việc chuyển nhượng lại và trả tiền cọc cho bà Th nhưng ông A không đồng ý. Nhận thấy thửa đất đến thời điểm hiện tại vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà Th2 và bà Th1 không có thỏa thuận với ông A về việc nhận chuyển nhượng đất từ ông N bà Th2. Nên bà Th1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 vô hiệu và buộc ông Nguyễn Minh A trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho bà Th1.

Bị đơn ông Nguyễn Minh A trình bày:

Ngày 01/4/2022, ông Nguyễn Minh A có ký kết với bà Phan Thị Th1 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc sang nhượng đối với thửa đất số 586 tờ bản đồ số 45, tại thôn 6, xã EM, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng. Thời gian cọc là 45 ngày kể từ ngày 2/4/2022 đến 17/5/2022.

Ông thừa nhận khi chưa đến thời hạn cọc 17/5/2022 bà Th1 có gọi điện thông báo không thực hiện việc chuyển nhượng nữa.

Nay nếu bà Th1 tiếp tục nhận chuyển nhượng hai bên tiếp tục làm thủ tục công chứng.

Nếu bà Th1 không nhận chuyển nhượng nữa thì phải mất cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Khi chúng tôi gồm 3 thành viên(tôi Nguyễn Minh A, Nguyễn Huy N và Nguyễn Văn D) mua lại thửa đất trên là nhờ bà Nguyễn Thị Mỹ L giới thiệu mua. Khi bà Th1 mua lại của tôi là do bà L giới thiệu cho bà Th1. Trước khi thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì bà Th1 có gọi điện cho ông N xác nhận là đã bán cho nhóm chúng tôi.

Theo tôi được biết trong thời gian sau bà Th1 có bán lại cho ông Nh ở E P. Do ông Nh lại bỏ cọc nên bà Th mới gọi điện cho tôi là cũng bỏ cọc không mua nữa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N, bà Phạm Thị Th2 trình bày: Việc đặt cọc giữa bà Phan Thị Th1 và ông Nguyễn Minh A để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất số 586, tờ bản đồ số 45 tại thôn 6 xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk ông N hoàn toàn không biết, nhóm của ông A không hề báo cho vợ chồng ông. Chỉ đến ngày 01/4/2022 bà Th1 có gọi điện cho vợ chồng tôi để xác minh nội dung đất thì tôi có trả lời vợ chồng tôi có bán lô đất này cho nhóm ông A và đến ngày 17/5/2022 hai bên ra công chứng.

Những người có quyền lợi liên quan Nguyễn Huy N, Nguyễn Văn D trình bày:

Nhóm của chúng tôi gồm ba người: Nguyễn Huy N, Nguyễn Văn D và Nguyễn Minh A kinh doanh bất động sản. Nhóm của các ông đứng ra nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Th2 thửa đất số 586, tờ bản đồ số 45 tại thôn 6 xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Nhóm chúng tôi dự kiến lướt cọc, khi gặp khách nhận chuyển nhượng chúng tôi sẽ đưa họ cùng với ông N đi công chứng, ký hợp đồng thẳng từ ông Trần Văn N sang người nhận chuyển nhượng (người thứ ba).

Vì bà Phan Thị Th1 bỏ cọc nên chúng tôi không thực hiện được việc ký hợp đồng từ ông Trần Văn N sang bà Phan Thị Th1.

Ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Th2 có ủy quyền cho ông Nguyễn Huy N được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 586, tờ bản đồ số 45 tại thôn 6 xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, kể cả là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Huy N cũng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh A và được công chứng ngày 28/9/2022.

Tại phiên tòa hôm nay các ông Nguyễn Minh A, Nguyễn Huy N, Nguyễn Văn D chấp nhận trả lại khoản tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận cọc của bà Phan Thị Th1, nhưng hẹn khi nào bán được thửa đất của ông N bà Th2 sẽ trả cho bà Th1.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ L khai:

Ngày 01/4/2022 bà L có giới thiệu cho bà Phan Thị Th1 nhận sang nhượng thửa đất số 586 tờ bản đồ 45, tại thôn 6 xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Minh A thường trú tại thôn 18 xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.040.000.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng). Bà Th1 đã đặt cọc cho ông A số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hai bên đã thống nhất sau 45 ngày (tức là 17/5/2022) sẽ ra công chứng sang tên cho người mua. Nhưng sau đó trước ngày ra công chứng bà Th1 có thông báo với tôi không mua nữa vì bì đồ không mang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Minh A mà chính chủ là ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Th2. Sau đó tôi có thông báo với ông A là bà Th1 dừng việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Tại phiên tòa hôm nay Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư Ký Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung vụ án*: Theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ căn cứ kết luận hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328, các Điều 123, 131, khoản 1 Điều 407, Điều 414 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Th1 và ông Nguyễn Minh A là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Minh A phải hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận cọc của bà Phan Thị Th1.

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc ông Nguyễn Minh A phải chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Buon Đôn.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về mặt hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 giữa bà Phan Thị Th1 và ông Nguyễn Minh A về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 586 tờ bản đồ số 45, tại thôn 6, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tự nguyện. Thẻ hiện bằng giấy đặt cọc, bà Th1 đặt cọc cho ông Nguyễn Minh A 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

[2.2] Về mặt nội dung: sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao 300.000.000 đồng thì bà Th1 biết thửa đất 586 không phải của ông A mà của vợ chồng ông Trần Văn N, Phạm Thị Th2 nên ông A không thể ra văn phòng công chứng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Th1. Trước ngày 17/5/2022 thì bà Th1 đã yêu cầu ông A dừng việc chuyển nhượng lại và trả tiền cọc cho bà Th1 nhưng ông A không đồng ý.

Như vậy ông A đã nhận cọc để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất không phải của mình, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật đất đai : chỉ có người sử dụng đất mới được quyền chuyển nhượng đất. Như vậy về mặt nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà Th1 và ông A đã vi phạm điều cấm. Yêu cầu của bà Th1 tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Xét về lỗi: về phần ông A không nói rõ trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất sang nhượng không phải của mình. Bà Th1 cũng không hỏi rõ, không yêu cầu

bên nhận cọc xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy lỗi thuộc về cả hai phía.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328, các Điều 122, 123, 131, khoản 1 Điều 407, Điều 414 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ: hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Th1 và ông Nguyễn Minh A là vô hiệu.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, buộc ông Nguyễn Minh A phải hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận cọc của bà Phan Thị Th1.

[2.5] Đối với phần yêu cầu phạt cọc ông Nguyễn Minh A 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), ngày 31/10/2022, bà Phan Thị Th1 đã có đơn tự nguyện rút yêu cầu, căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này. Bà Phan Thị Th1 không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu đã rút.

[2.6] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn ông Nguyễn Minh A phải chịu án phí là $5\% \times 300.000.000$ đồng = 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203, khoản 2 Điều 144 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328, các Điều 122, 123, 131, khoản 1 Điều 407, Điều 414 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai.

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Phan Thị Th1 và ông Nguyễn Minh A ký kết ngày 01/4/2022 về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 586 tờ bản đồ số 45, tại thôn 6, xã E M, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Đình chỉ xét xử đối với phần bà Phan Thị Th1 yêu cầu phạt cọc ông Nguyễn Minh A là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Ông Nguyễn Minh A có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phan Thị Th1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: bị đơn ông Nguyễn Minh A phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị Th1 không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Phan Thị Th1 số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn theo biên lai số 0019054 ngày 03/8/2022.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ nơi cư trú.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Hối