

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 11/2023/DS-ST
Ngày 14/02/2023
V/v “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Tập; Bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột *không* tham gia phiên tòa.

Ngày 14/02/2023, tại Toà án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 434/2022/TLST-DS ngày 07/10/2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **01/2023/QĐXXST-DS** ngày 05/01/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 16/01/2023, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phú S

Địa chỉ: Số X đường C, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Phú A (Địa chỉ: K4 đường L, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk) - (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Hồng H - (*Có mặt*)

HKTT: Tổ dân phố A, phường L, thành phố B; Địa chỉ liên lạc: Số Y đường Th, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Mỹ L (Địa chỉ: Số X đường C, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông) - (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Phương Th; Địa chỉ: TDP 11, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông - (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Phía nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Hồng H giới thiệu là đối tác và bán lô đất do công ty cổ phần bất động sản Bảo Bình Group đang phân phối. Vào ngày 10/12/2021 tại địa chỉ thửa đất hẻm 327 Y Moan, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, ông Nguyễn Phú S và bà Trần Thị Hồng H có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng $5 \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 547 (cũ 270), tờ bản đồ số 36 (cũ 20), địa chỉ thửa đất lô B5, hẻm 327 Y Moan, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc lần 1 thửa đất trên là 20.000.000 đồng, ông S đã đưa tiền cho bà H. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 10/12/2021 đến ngày 10/02/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/2021 bà H đến nhà ông S gặp bà L - vợ ông S để lấy thêm số tiền cọc là 30.000.000 đồng, bà H có ghi và ký xác nhận phía sau hợp đồng đặt cọc.

Ngày 12/02/2022 người đại diện ông S là bà Nguyễn Thị Phương Th ghé thửa đất trên và gặp bà Trần Thị Hồng H để hỏi tiến trình phân lô nhưng lô đất trên vẫn chưa được tách thửa. Bà H nhờ thông báo vì lý do nghỉ tết thêm 09 ngày, tức là ngày 21/02/2022 tiến hành làm thủ tục sang nhượng. Ngày 21/02/2022 vợ ông S cùng bà H đến Văn phòng công chứng Đại An để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do lô đất vẫn là đất nông nghiệp và diện tích không đủ điều kiện để tách thửa, bà H yêu cầu ra sổ chung gồm nhiều người trong đó bà H đứng tên. Ông S không đồng ý vì bên bán là bà H yêu cầu làm thủ tục công chứng để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều đó không đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ban đầu là tách thửa và sang tên cho ông S. Ông S đã nhiều lần yêu cầu bà H trả lại tiền cọc nhưng bà H không đồng ý.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Nguyễn Phú S và bà Trần Thị Hồng H;

- Buộc bà Trần Thị Hồng H trả lại cho ông Nguyễn Phú S số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

Nguyên đơn không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất vì các bên chưa giao nhận đất thực tế.

2. Bị đơn trình bày:

Vào ngày 12/12/2021 tôi và ông Nguyễn Phú S viết giấy tay với nhau và có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất có diện tích $5 \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ đất nông nghiệp nằm trong thửa đất số 547 (cũ 270), tờ bản đồ số 36 (cũ 20), địa chỉ thửa đất lô B5, hẻm 327 Y Moan, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông S đã đặt cọc lần 1 số tiền là 20.000.000 đồng vào ngày 12/12/2021;

Bà L (vợ ông S) đã đặt cọc lần 2 số tiền là 30.000.000 đồng vào ngày 16/12/2021.

Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 65 ngày làm việc, không tính ngày nghỉ và lễ tết, tính từ ngày 12/12/2021 thì bên đặt cọc trả hết số tiền còn lại và tôi sẽ giao đất.

Về hợp đồng đặt cọc: Mẫu hợp đồng do tôi mang đến, tôi là người điền thông tin vào hợp đồng và viết thêm vào phía sau của hợp đồng.

Đến ngày 21/02/2022 tôi thực hiện việc giao đất cho ông S và bà L, lúc đó ông S về quê nên bà L đại diện lên nhận đất nhưng bà L không chồng tiền cho tôi như cam kết đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Bà L bỏ về và không nói với tôi lời nào. Trước đó 1 ngày, ngày 20/02/2022 tôi có nhắn tin cho bà L “Em ơi thứ 2 chị thu tiền còn lại nha em”, bà L trả lời “Dạ chị”. Tôi có 18 lô đất nông nghiệp, bán cho 18 khách hàng, ngày bán đất tôi đã nói với tất cả khách hàng là tôi bán lô đất nông nghiệp diện tích $5 \times 20m = 100m^2$ và giao dịch giấy tay với nhau. Tôi không hứa hẹn bất kỳ điều gì với ông S, bà L nhưng đến 17 giờ chiều tôi cho bà L ký hồ sơ tại Văn phòng công chứng Đại An đứng tên đồng sở hữu, và ký giáp ranh lô đất B5 của bà L nhưng bà L không ký và không chồng tiền cho tôi mà bỏ về, không lý do. Sau đó ông S xin gặp tôi để nói chuyện, tôi hẹn ngày 28/02/2022 lên gặp tôi thì ngày 26/02/2022 ông S bà L đi cùng người khác lên nhà tôi, gây náo loạn cả khu phố nơi tôi ở và tung tin tôi lừa đảo. Tôi quá bức xúc nên tôi đuổi ông S về, không tiếp.

Dựa vào nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông S đã sai vì không chồng tiền đúng ngày cho tôi để nhận đất mà tự ý bỏ về. Lúc đầu tôi không biết ông S bà L mà bà Nguyễn Thị Phương Th giới thiệu cho tôi, tôi đã trả cho bà Th 5.000.000 đồng tiền hoa hồng. Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa ông S và bà H;
- Buộc bà H trả lại cho ông S số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc ký giữa tôi và ông S đã chấm dứt ngay sau ngày ông S không chồng tiền cho tôi, ông S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc như các bên đã cam kết nên phải mất tiền cọc, tôi không đồng ý trả cho ông S số tiền nào. Tôi bán đất nông nghiệp diện tích $5 \times 20m = 100m^2$ nên không có nghĩa vụ tách thửa như nguyên đơn yêu cầu vì tôi bán giao dịch giấy viết tay đất nông nghiệp. Với diện tích $5 \times 20m = 100m^2$ thì luật đất đai cũng không cho phép tách thửa, điều này ban đầu ông S bà L đã biết rõ.

Tôi không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất vì các bên chưa giao nhận đất thực tế.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Vợ chồng tôi có mua của bà Trần Thị Hồng H 01 lô đất lô B5 hẻm 327 Y Moan đi vào Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột. Vào ngày 10/12/2021 tôi và

chồng tôi là ông Nguyễn Phú S đặt cọc cho bà H lần 1 là 20.000.000 đồng; Vào ngày 16/12/2021 vợ chồng tôi đặt cọc thêm lần 2 số tiền 30.000.000 đồng; Tổng số tiền 2 lần đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Đến ngày 21/02/2022 đến văn phòng công chứng thì bà H làm sổ đứng tên 5 người đồng sở hữu, vợ chồng tôi sợ liên quan đến quyền lợi mua bán sau này nên vợ chồng tôi không đồng ý và có ý xin lại tiền cọc.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi đồng ý, tôi không có yêu cầu gì thêm.

4. Người làm chứng - bà Nguyễn Thị Phương Th trình bày:

Tôi có cùng bà L lên làm làm thủ tục ra công chứng mua lô đất B5, thửa 547, tờ bản đồ 36 như đã hẹn. Khi lên làm thủ tục công chứng thì thửa đất trên chưa xong mặt bằng cũng như đổ bê tông đường đi và phân lô như đã thỏa thuận. Vì vậy khi ra phòng công chứng Đại An, bà H yêu cầu chúng tôi đồng đứng tên sở hữu. Do không đúng như thỏa thuận ban đầu nên chúng tôi ngừng không giao dịch tại đây và yêu cầu bà H hoàn trả số tiền đặt cọc cho ông S bà L là 50.000.000 đồng nhưng bà H không chịu hợp tác.

Tại phiên tòa, phía bị đơn có ý kiến bổ sung: Việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được không phải do lỗi của bà H, tuy nhiên hiện nay diện tích đất nói trên bà H đã trả lại cho chủ đất (chưa chuyển nhượng cho ai) nên bà H cũng tự nguyện đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông S; Riêng khoản tiền ông S yêu cầu phạt cọc thì bà H không đồng ý; Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với nội dung, số tiền khác liên quan đến vụ án thì bà H không yêu cầu gì thêm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và việc xác nhận của bị đơn, căn cứ hồ sơ vụ án thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện: Việc ký Hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc vào ngày 10/12/2021, thời hạn đặt cọc 60 ngày. Căn cứ các điều 149, 150, 154, 157 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì nguyên đơn khởi kiện nằm trong thời hiệu nên cần xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình đưa vụ án ra xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét

xử vắng mặt; Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[4]. Về nội dung: Căn cứ đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung như sau:

Ngày 10/12/2021, ông Nguyễn Phú S và bà Trần Thị Hồng H có ký kết hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất) để chuyển nhượng $5 \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 547 (cũ 270), tờ bản đồ số 36 (cũ 20), địa chỉ thửa đất lô B5, hẻm 327 Y Moan, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc lần 1 thửa đất trên là 20.000.000 đồng, ông S đã đưa tiền cho bà H. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 10/12/2021 đến ngày 10/02/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/2021 bà H đến nhà ông S gặp bà L - vợ ông S để lấy thêm số tiền cọc là 30.000.000 đồng, bà H có ghi và ký xác nhận phía sau hợp đồng đặt cọc... Tổng cộng bà H nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

HĐXX xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021, giữa ông Nguyễn Phú S và bà Trần Thị Hồng H, về việc ông S cọc cho bà H nhận cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất $5 \times 20\text{m} = 100\text{m}^2$ vẫn đang thuộc thửa đất số 547 (cũ 270), tờ bản đồ số 36 (cũ 20), địa chỉ thửa đất lô B5, hẻm 327 Y Moan, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 20/01/2022 tên người sử dụng đất là ông Y Doa Êban); Phía nguyên đơn cũng xác định diện tích đất chuyển nhượng là **đất nông nghiệp**. Như vậy việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần QSD đất chưa được tách thửa, chưa cấp GCNQSD đất đứng tên bà H là không đủ điều kiện chuyển nhượng, vi phạm quy định pháp luật (**khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013**) và không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sang tên từ bà H cho ông S. HĐXX nhận thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021, giữa bà H và ông S vi phạm quy định của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều **123, Điều 407** Bộ luật dân sự. Do đó nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn - bà H trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (**hoàn trả lại những gì đã nhận**) là có căn cứ, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật; Tại phiên tòa, bà H cũng tự nguyện đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng nên HĐXX cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2021 giữa bà H và ông S là vô hiệu và buộc bị đơn - bà H trả lại cho nguyên đơn - ông S số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa bà H và ông S và buộc bà H chịu phạt cọc 50.000.000 đồng; HĐXX xét thấy: Tại phần nhận định nói trên đã xác định hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và lỗi là do của cả bên đặt cọc - ông S và bên nhận đặt cọc - bà H; **Khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì các bên chỉ có nghĩa vụ hoàn trả lại những gì đã nhận**; Do đó HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu này.

[5]. Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc nên HĐXX không buộc nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu này.

Bị đơn - bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: Án phí về tranh chấp hợp đồng là: 300.000 đồng; Án phí đối với nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc: $50.000.000đ \times 5\% = 2.500.000$ đồng; Tổng cộng, bị đơn - bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 2.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013

Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Phú S;

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (ký ngày 10/12/2021), giữa ông Nguyễn Phú S và bà Trần Thị Hồng H vô hiệu;

- Buộc bà Trần Thị Hồng H trả lại cho ông Nguyễn Phú S số tiền đặt cọc 50.000.000 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 BLDS năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Phú S, về việc yêu cầu bà Trần Thị Hồng H trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn - ông Nguyễn Phú S được nhận lại số tiền 2.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai AA/2021/0021411 ngày 26/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn - Bà Trần Thị Hồng H phải nộp 2.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

* *Về quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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; Điều 7 và Điều 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 TP.BMT;
- Chi cục THA DS BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức

