

Bản án số: 01/2022/DS-ST.

Ngày: 07/9/2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN I, TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lý Trọng Nguyên

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Vi Văn Thu.

2. Ông Lò Văn Cao.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Khánh Lựu – Thư ký TAND huyện I.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện I, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Dân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở TAND huyện I xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Võ Tấn H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Lò Văn K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn 8, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 37KP4A, phường Tân Hòa, thành phố B, tỉnh Đ. Vắng mặt (Có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt)

+ *Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T:* Ông Lò Văn K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn 8, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum. (*Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022*). Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/4/2022, tại Bản tự khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn anh Võ Tấn H trình bày:*

Ngày 14/03/2022, tôi (H) và ông Lò Văn K có thỏa thuận và kí hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum (trên thửa đất đã xây 01 nhà cấp 4) với giá là 680.000.000 (*Sáu trăm tám mươi triệu*) đồng. Giá bán này không bao gồm phí chuyển đổi, không thay đổi trong trường hợp giá thị trường

của lô đất trong hợp đồng lên hay xuống. Sau khi thỏa thuận về giá tôi đã đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng bằng hình thức chuyển khoản, hai bên nhất trí hẹn đến ngày 20/04/2022 sẽ ra kí hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và tôi sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho bên bán là 580.000.000 (*Năm trăm tám mươi triệu*) đồng. Ngoài thỏa thuận đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng, tôi có hứa sẽ đưa thêm cho ông Lò Văn K 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng vào ngày 20/03/2022 để giải quyết việc riêng.

Ngày 17/03/2022, tôi có công việc gấp về dưới thành phố Kon Tum nên trước khi đi tôi có gọi cho ông K để đưa số tiền 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng và làm giấy nhận tiền nhưng ông K trả lời rằng đang ở TP. Hồ Chí Minh không thể về làm giấy tờ được và khi nào ông về sẽ thông báo. Ngày 20/03/2022, ông K có gọi nhớ đến số điện thoại của tôi vào lúc 13h26 phút sau đó tôi có gọi lại cho ông K có thông báo đã về và muốn làm giấy tờ để nhận tiền. Lúc này tôi thông báo với ông K là tôi đang có công việc ở thành phố Kon Tum chưa về kịp. Ông K có yêu cầu chuyển khoản cho ông K nhưng vì lý do hôm đó là ngày chủ nhật với lại việc giao dịch với số tiền lớn mà không làm được giấy tờ nhận tiền với nhau nên tôi có hẹn ông K sang ngày hôm sau (tức ngày 21/03/2022) sẽ về làm thủ tục và đưa tiền cho ông K. Lúc này ông K đồng ý và không có ý kiến gì. Ngày 21/03/2022, ông K gọi điện cho tôi thông báo bị dương tính với Covid -19 và đang cách ly y tế tại nhà nên tạm thời không tiếp xúc được với ai nên không thể gặp tôi để làm giấy tờ và hẹn đến ngày 22/3/2022 làm biên bản. Ngày 22/3/2022 tôi có lên nơi ông K đang cách ly để làm thủ tục và đưa tiền cho ông. Lúc này, ông K hẹn tôi đến 19h30' để có người chứng kiến việc giao dịch. Đến 19h30', tôi có lên để đưa tiền và làm giấy nhận tiền với ông K như đã hẹn nhưng ông K không nhận tiền và cho rằng tôi đã vi phạm về việc chậm đưa số tiền 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng vào ngày 20/3/2022 và đưa ra điều kiện: Làm hợp đồng mua bán mới về thửa đất đã nêu trên với số tiền 740.000.000 (*Bảy trăm bốn mươi triệu*) đồng hoặc sẽ hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/03/2022. Vì điều kiện ông K đưa ra quá vô lý nên hai bên không đạt được thỏa thuận, sau đó tôi ra về. Ngày 23/3/2022, tôi có đến thỏa thuận thêm lần nữa nhưng ông K vẫn không chấp nhận và muốn hủy hợp đồng đặt cọc. Ngày 20/04/2022, đến ngày hẹn hai bên ra công chứng hợp đồng mua bán tôi gọi điện đến số điện thoại 0966368778 cho ông K nhưng không liên lạc được, sau đó tôi có nhắn tin trên zalo cho ông K để hẹn ra công chứng hợp đồng mua bán và ông có trả lời đã hủy hợp đồng đặt cọc giữa tôi với ông K.

Tuy nhiên, trong quá trình thỏa thuận ông K không cung cấp thông tin ai là chủ sở hữu lô đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017 cho tôi biết nên ngày 07/7/2022, tôi đã làm đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định ai là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền và hiện trạng đất như thế nào.

Hai bên thỏa thuận và kí kết hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, diện tích: 500m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum là tự nguyện. Việc ông Lò Văn K cho rằng tôi đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/03/2022 và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên để kí kết lại một hợp đồng mua bán mới, dù trước đó vào ngày 20/03/2022, ông K đã đồng ý cho tôi gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ giao tiền là trái với quy định của Pháp luật. Việc này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Vì vậy, tôi yêu cầu TAND huyện I xem xét giải quyết vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán bất động sản ngày 14/3/2022 vô hiệu, ông K hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông K đã nhận cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và không yêu cầu phạt cọc.

Đối với số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ thì tôi đồng ý chịu số tiền này.

*\* Theo Bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lò Văn K trình bày:*

Ngày 14/3/2022, tôi (K) với anh Võ Tấn H có nhận kí hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017 của bà Phạm Thị Thanh T (sinh năm 1977- Địa chỉ tại Tổ 37KP4A, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Trên thửa đất đã xây 01 nhà cấp 4 với giá là 680.000.000 (*Sáu trăm tám mươi triệu*) đồng.

Hai bên thỏa thuận cọc như sau:

Tôi yêu cầu anh H cọc lô đất trên với giá 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng. Hai bên thỏa thuận nhất trí. Anh H đồng ý và tự mình viết biên bản đặt cọc, tuy nhiên khi viết xong biên bản, anh H chỉ ghi phần cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và khi thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cũng là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Do đó, phía anh H khất hứa với tôi đến ngày 20/3/2022, anh H sẽ lo trả đủ số tiền còn lại là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Số tiền mà tôi yêu cầu anh H cọc là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng theo yêu cầu mức cọc ban đầu mà hai bên thỏa thuận hợp đồng tôi mới đồng ý nhận làm thủ tục chuyển nhượng lô đất nêu trên. Tôi đồng ý cho anh H chậm cọc đến ngày 20/3/2022 sẽ thanh toán hoàn thiện. Vì lý do đó mà hai bên mới ghi thêm vào mục 7.3 “*Đến ngày 20/3/2022, anh Võ Tấn H sẽ thanh toán thêm cho bên A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo thỏa thuận đặt cọc*”. Vì khi ghi biên bản không rõ ràng và không thỏa mãn ý chí nên tôi có ghi âm lại hai bên thỏa thuận. Theo đó, tôi không phải yêu cầu chỉ cọc 100 triệu như trong trình bày mà yêu cầu tiền cọc 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng của anh Võ Tấn H trình bày lên Tòa án.

Do đó, ngày 16/3/2022 tôi đi về Đồng Nai gặp bà Phạm Thị Thanh T, mục đích để bà T cùng tôi làm hợp đồng ủy quyền cho tôi để tôi làm hồ sơ chuyển nhượng lô đất nêu trên cho anh H đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngày

17/3/2022, anh H có gọi cho tôi và hỏi tôi ở đâu, tôi trả lời là ở Đồng Nai và tôi yêu cầu anh H chuyển nốt số tiền cọc còn lại là 200.000.000 (*Hai trăm triệu đồng*) đồng theo thỏa thuận đặt cọc đã ký bằng phương thức chuyển khoản nhưng anh H không đồng ý. Tôi cũng gợi ý anh H ghi nội dung chuyển khoản là “*Chuyển nốt số tiền cọc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017*” để làm bằng chứng nhưng anh H không đồng ý và cho rằng tôi phải gặp trực tiếp ký nhận. Vì lý do đó, ngày 20/3/2022 tôi về lại Kon Tum và ngày 20/3/2022, tôi có mặt tại thôn 1, xã I, huyện I.

Sáng ngày 20/3/2022, tôi có gọi điện thoại thông báo đã về và yêu cầu anh H gặp tôi để ông tôi nhận nốt số tiền cọc còn lại theo thỏa thuận nhưng anh H trả lời là đi Kon Tum và tắt điện thoại. Ngoài ra không có thỏa thuận thêm gì với tôi. Ngày 21/3/2022, tôi tiếp tục gọi điện cho H đến nhà tại lô đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017 nhưng phía anh H không nói gì, không đến gặp tôi theo yêu cầu và không phản hồi thương lượng gì khác với tôi. (*Việc theo đơn anh Võ Tấn H trình bày việc tôi bị Covid -19, bị cách ly là vô lý. Vì khi đó tôi nhờ anh Hà Văn Tuấn (thôn 2, xã Ia Dom) ở đó giúp tôi nhận biên bản để tôi ký nhận biên bản và nhận nốt số tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng còn lại theo thỏa thuận*).

Sáng ngày 22/3/2022, anh H có lên gặp tôi. Khi đó có một mình không ai làm chứng nên tôi hẹn anh H 19 giờ 30’ đến gặp tôi để nhờ người chứng kiến. Đến 19h30’, anh H đến gặp tôi có sự chứng kiến của ông Hồng Phú (tạm trú ở Ia Toi) và bà Hoàng Thị Lan (Thôn 2, xã Ia Dom). Tôi có trình bày về việc anh H không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, chậm trả cọc theo hợp đồng, làm ảnh hưởng đến lợi ích của tôi, ảnh hưởng đến công việc của tôi nên tôi cần xin lỗi, thỏa thuận và thương lượng khác để hài hòa lợi ích của hai bên và tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, anh H không hợp tác, không chịu thương lượng, to tiếng, có hành động hung hăng rồi bỏ ra về trước sự chứng kiến của ông Phú và bà Lan dù cả hai ông bà muốn đóng góp ý kiến, xây dựng cho hai bên hài hòa nhưng anh H không ở lại, không nghe đứng dậy ra về và khẳng định tôi phải trả anh H 200.000.000(*Hai trăm triệu*) đồng và cho rằng tôi sai (*Sự việc tôi có ghi âm lại*).

Sáng ngày 23/3/2022, anh H có đến gặp tôi và nói “*Em xin lỗi sự việc hôm qua*”. Sau đó, tôi và anh H tiếp tục thương lượng. Vì theo tôi việc anh H chậm trả cọc, không thực hiện đúng hợp đồng ảnh hưởng đến công việc của tôi, ảnh hưởng đến lợi ích của tôi và của bà T nên tôi cần có sự giải thích, thương lượng chính đáng. Tuy nhiên, phía anh H không hợp tác, không có thiện chí thương lượng, không chủ động giải quyết hài hòa với lợi ích cả hai bên.

Không dừng lại đó: Ngày 23/3/2022 (cùng ngày), anh H tự ý đăng tải sai lệch về nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên lên T cá nhân, đăng tải hình ảnh cá nhân của tôi (*cụ thể là căn cước công dân, sổ tài khoản, nội dung chuyển cọc...*)

từ đó cộng đồng mạng đưa nhau bình luận, nhiều ý kiến trái chiều thậm chí nhiều tài khoản cá nhân góp ý anh H sử dụng sức mạnh xử lý tôi như thuê đầu gấu, xã hội đen để giải quyết tôi. Tôi có chụp và lưu lại nội dung việc anh H đăng tải sự việc đó.

Tôi ngày 23/3/2022, tôi có nhắn tin cho anh H qua Zalo với nội dung như sau: *“Hết ngày mai chủ không có phương án giải quyết hợp lý, nhằm thỏa mãn nguyện vọng của hai bên, khắc phục sai sót theo thỏa thuận hợp đồng, xin lỗi việc đăng tải hình ảnh cá nhân tôi lên T cá nhân thì tôi sẽ hủy hợp đồng”*. Sau đó, tôi không nhận được sự hợp tác, phản hồi nào của anh H cho việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và cho đến khi anh H kiện tôi ra Tòa. Ngoài ra phía tôi có nhắn tin qua Zalo cho anh H nếu anh H đồng ý muốn nhận lại tiền đặt cọc 100 triệu đồng, tôi sẽ hoàn trả lại 100%, không thiếu một đồng nào.

- Tại phiên tòa hôm nay, tôi không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng mà anh H yêu cầu, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Theo Bản tự khai và trong quá trình giải quyết Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Năm 2017, bà T có nhận chuyển nhượng lại căn nhà thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số TĐ 17 – 2017, thuộc thôn 1, xã I1, huyện Ia H'Drai, Kon Tum. Sau đó bà T giao quyền sử dụng cho ông Lò Văn K sử dụng và quản lý cho đến ngày ông Lò Văn K thay bà T thực hiện hợp đồng đặt cọc với anh Võ Tấn H theo sự đồng ý của bà T. Ngày 14/3/2022, ông K thực hiện hợp đồng đặt cọc với anh Võ Tấn H, mức thỏa thuận cọc 300.000.00 (*Ba trăm triệu*) đồng. Đưa trước 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng còn 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng sẽ đưa vào ngày 20/3/2022. Ngày 16/3/2022 anh K về Đồng Nai mục đích cùng bà T giao quyền cho ông Lò Văn K thay bà T làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng lại lô đất kể trên cho anh Võ Tấn H theo đúng quy định. Ngày 17/3/2022 anh H gọi điện thoại cho ông Lò Văn K mua bán trao đổi, anh H đã không thực hiện chuyển khoản qua tài khoản số tiền chưa đủ cọc theo thỏa thuận là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng còn thiếu, và yêu cầu ông K về lấy trực tiếp.

Ngày 18/3/2022 ông Lò Văn K phải quay về Kon Tum mục đích nhận số tiền cọc lại còn thiếu là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tuy nhiên đến ngày 20/3/2021, phía anh Võ Tấn H đã không gửi nốt số tiền cọc còn lại là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Do đó ngày 22/3/2022, mới đến nói chuyện cùng ông Lò Văn K sự chậm trễ đó làm ảnh hưởng đến công việc và lợi ích kinh tế của bà T và ông K, hai bên đã không thương lượng được phương án giải quyết hài hòa. Do đó hai bên đã không tiếp tục thực hiện được hợp đồng theo như thỏa thuận trong hợp

đồng đặt cọc vì sự chậm trễ là không thiện chí thương lượng của bên anh Võ Tấn H.

Về việc thực hiện hợp đồng ủy quyền: Theo hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/3/2022 thì đến ngày 20/4/2022 bà T mới hoàn thiện thủ tục theo quy định pháp luật để chuyển nhượng lô đất cho anh Võ Tấn H, do đó ngày 04/4/2022, ông K thực hiện hợp đồng ủy quyền là đúng theo quy định pháp luật. Nếu anh Võ Tấn H không chậm trễ tiền đặt cọc và thương lượng tiếp theo được thì bà T vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh Võ Tấn H trước ngày 20/04/2022 là phù hợp và đúng quy định pháp luật.

**\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện I phát biểu ý kiến:**

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật của thẩm phán và chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Pháp luật, xác định đúng thẩm quyền; thụ lý vụ án; thông báo về việc thụ lý vụ án đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS năm 2015; xác định tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68 BLTTDS 2015.

- Về thời hạn giải quyết đúng theo Điều 203 BLTTDS 2015.
- Về thu thập chứng cứ đúng theo Điều 97 BLTTDS 2015.
- Việc cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập được thực hiện đúng các quy định của Pháp luật.

Thủ tục thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 206 đến Điều 211 BLTTDS 2015.

Nhận xét và đề xuất:

1. Nhận xét- Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này Tòa án đã thực hiện đúng đầy đủ các quy định của BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của Pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Từ những phân tích trên có cơ sở xác định việc anh H ký hợp đồng đặt cọc với ông K là vi phạm về chủ thể tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Do đó,

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Tấn H buộc ông bị đơn Lò Văn K phải trả tiền đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng là có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của anh Võ Tấn H buộc ông Lò Văn K phải bồi thường phạt cọc 30% tiền cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Võ Tấn H không yêu cầu ông K bồi thường phạt cọc nên có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu của anh Võ Tấn H buộc ông Lò Văn K phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.080.000 đồng. Xét thấy, anh H ông K đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do đó mỗi bên phải chịu ½ tiền xem xét thẩm

định tại chỗ. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện nhận chịu toàn bộ số tiền 2.080.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

## 2. Đề xuất:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, Điều 100, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 188 luật đất đai 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Tấn H đối với bị đơn ông Lò Văn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 có tiêu đề “ *Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán bất động sản*” giữa anh Võ Tấn H và ông Lò Văn K vô hiệu.

Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lò Văn K trả lại cho anh Võ Tấn H số tiền đặt cọc là 100.000.000( *Một trăm triệu* ) đồng .

Về án phí sơ thẩm:

- Anh Võ Tấn H không phải chịu án phí.

- Ông Lò Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 ( *Ba trăm nghìn* ) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.000.000 ( *Năm triệu đồng* ) đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về thủ tục tố tụng và áp dụng luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán bất động sản vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, tiền phạt cọc do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Tấn H là thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện I, tỉnh Kon Tum.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì “Thời hiệu khởi kiện... tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Theo thỏa thuận thì kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 14/3/2022 đến ngày 20/4/2022 ông K phải có nghĩa vụ giao nhà, đất và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khảo sát đo đạc và lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa đất chuyển nhượng, khi có bản vẽ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do các bên không thực hiện theo thỏa thuận nên ngày 09/5/2022 anh H khởi kiện ra Tòa án, thời hiệu khởi kiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

[3] Về hợp đồng đặt cọc: Đặt cọc là việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc một khoản tiền hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Pháp luật không bắt buộc Hợp đồng đặt cọc phải công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên chỉ ký giấy tay thì Hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị pháp lý (*Hình thức*), theo Điều 328 BLDS 2015.

[4] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày hôm nay, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Phạm Thị Thanh T đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lò Văn K là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T, xét thấy sự ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho bị đơn tham gia tố tụng quyền và lợi ích hợp pháp của họ không đối lập nhau. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T.

[5] Tại đơn khởi kiện ngày 21/4/2022 và đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 09/5/2022, nguyên đơn anh Võ Tấn H yêu cầu ông Lò Văn K phải trả lại tiền cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ ngày 27/7/2022, nguyên đơn anh H thay đổi yêu cầu, theo đó, ông K hoàn trả lại toàn bộ số tiền ông K đã nhận cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và 30% tiền phạt cọc. Tổng số tiền ông K phải trả cho anh H khi hủy hợp đồng đặt cọc là 130.000.000 (*Một trăm ba mươi triệu*) đồng. Tại phiên tòa hôm nay anh H không yêu cầu phạt cọc và chỉ yêu cầu giải quyết số tiền cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Hội đồng xét xử xét thấy sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của nguyên đơn anh Võ Tấn H.

[6] Về nội dung vụ án:

Ngày 14/3/2022, anh H và ông K có thỏa thuận và kí hợp đồng đặt cọc tiền mua bán bất động sản, đối tượng thỏa thuận trong Hợp đồng giữa hai bên là chuyển nhượng thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, diện tích 500m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 806920 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị Thanh T ngày 01/02/2018 (trên thửa đất đã xây 01 nhà cấp 4) với giá là 680.000.000 (*Sáu trăm tám mươi triệu*) đồng. Giá bán này không bao gồm phí chuyển đổi, không thay đổi trong trường hợp giá thị trường của lô đất trong hợp đồng lên hay xuống. Sau khi thỏa thuận về giá, anh H đã đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng bằng hình thức chuyển khoản vào cùng ngày 14/3/2022. Hai bên nhất trí hẹn đến ngày 20/4/2022 sẽ ra kí hợp đồng mua bán tại phòng công chứng và anh H sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho bên bán là 580.000.000 (*Năm trăm tám mươi triệu*) đồng. Ngoài thỏa thuận đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng, hai bên còn thỏa thuận thêm vào mục 7.3 “*Đến ngày 20/3/2022,*



*anh Võ Tấn H sẽ thanh toán thêm cho bên A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo thỏa thuận đặt cọc”.*

Trong quá trình thỏa thuận đặt cọc, anh H không được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, chỉ được xem hình ảnh phía trong mà ông K gửi qua Zalo, phần ghi thông tin thửa đất, diện tích, ngày vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng này. Do trên mảnh đất này, ông K đang sinh sống nhiều năm nên anh H tin tưởng và đồng ý giao kết hợp đồng với ông K, không yêu cầu ông K cho xem đầy đủ 02 mặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất nên anh H không biết ai là chủ sử dụng thửa đất trên. Mặt khác trước khi ký kết hợp đồng anh H không tự mình đối chiếu thông tin cá nhân với Giấy CNQSDĐ, thông tin đất có tranh chấp, có bị ngăn chặn giao dịch, giao dịch bản đảm, kiểm tra thông tin quy hoạch nơi có bất động sản, diện tích đất thực tế, người đồng sở hữu...

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên để xác minh sự thật khách quan của vụ án Tòa án đã Quyết định xem xét, thẩm định tài sản là đối tượng giao dịch của hợp đồng.

Phần diện tích đất 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum (*trên thửa đất đã xây 01 nhà cấp 4*) được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp cho bà Phạm Thị Thanh T ngày 01/02/2018. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 thì đến ngày 20/4/2022, Bà T mới thực hiện hợp đồng ủy quyền cho ông Lò Văn K để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

[7] Hiệu lực của Hợp đồng: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cho thấy Bị đơn ông Lò Văn K chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum. Không được ủy quyền chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, lô đất nói trên đang đứng tên một người khác là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự và quy định tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc vì vậy theo quy định tại Điều 166; Điều 167; Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lò Văn Khiện và anh Võ Tấn H không có hiệu lực pháp luật do không đúng chủ thể ký kết, đối tượng của Hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 giữa ông Lò Văn K và anh Võ Tấn H vô hiệu. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại

tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông K phải hoàn trả lại cho anh H số tiền 100.000.000 ( *Một trăm triệu* ) đồng.

[8]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T ( *Bên A* ) có làm Hợp đồng ủy quyền ngày 04/4/2022 số công chứng 0754, Quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Nga, số 1/5 Nguyễn Ái Quốc, khu phố 10, phường Hồ Nai, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ủy quyền cho ông Lò Văn K ( *Bên B* ) đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum để đứng ra thực hiện các giao dịch, nhưng Hợp đồng ủy quyền này không xác nhận việc chuyển nhượng có liên quan cụ thể đến người thứ ba là ai? Hợp đồng ủy quyền là: Không thù lao, chi phí gì từ nguyên đơn và bị đơn. Hai bên nguyên đơn và bị đơn cũng xác nhận do giao dịch mua bán nhà, đất không thành nên không thanh toán bất cứ chi phí gì cho bà T. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc giữa ông K và anh H đối với bà T.

Như vậy, có cơ sở xác định, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận cọc thì ông Lò Văn K không phải là chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, không được ủy quyền để tiến hành giao dịch đối với diện tích đất 500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ TĐ 17-2017, tại Thôn 1, xã I1, huyện I, tỉnh Kon Tum (*trên thửa đất đã xây 01 nhà cấp 4*). Ông Lò Văn K là chủ thể trong giao dịch dân sự (*Hợp đồng đặt cọc*) nhưng không có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Do đó, giao dịch dân sự đã xác lập không có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[9] Ý kiến phát biểu và lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện I, tỉnh Kon Tum tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên bị đơn ông Lò Văn K phải nộp án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc đã nhận.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí anh Võ Tấn H đã nộp.

[11] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Tổng số tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 2.080.000 ( *Hai triệu không trăm tám mươi nghìn* ) đồng. Nguyên đơn đã nộp số tiền đã nêu và tự nguyện nhận chịu toàn bộ nên không đề cập.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 272 khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 132, Điều 328, Điều 429 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của anh Võ Tấn H đơn đề ngày 21/4/2022 về việc yêu cầu ông Lò Văn K trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 ( *Một trăm triệu* ) đồng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đối với 100.000.000 ( *Một trăm triệu* ) đồng tiền yêu cầu phạt cọc.

3. Tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán bất động sản*” ngày 14/3/2022 giữa anh Võ Tấn H và ông Lò Văn K vô hiệu.

Buộc ông Lò Văn K trả lại cho anh Võ Tấn H số tiền 100.000.000( *Một trăm triệu*) đồng.

- *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Võ Tấn H có đơn yêu cầu thi hành mà ông Lò Văn K chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, cho đến khi thi hành án xong số tiền nói trên.

4. Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 6, Điều 18, Điều 19, khoản 1 Điều 24, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Lò Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 ( *Ba trăm nghìn* ) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.000.000 ( *Năm triệu* ) đồng.( 100.000.000đ x 5% = 5.000.000đ).

- Hoàn trả lại cho anh Võ Tấn H số tiền 5.000.000 ( *Năm triệu* ) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004217 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Kon Tum.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/9/2022), các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, 7a, 7b 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 Kon Tum;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND huyện I;
- Chi cục THA dân sự huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

