

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 33/2022/DS- ST
Ngày: 19 – 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 ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Anh.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hiền và bà Lê Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân – Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'Lấp tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Giáp – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2022/TLST-DS ngày 26/4/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2022/QĐST-DS ngày 19-8-2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ A, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 5, ấp 5, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ A: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Đường Q, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị Ngọc H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 5, ấp 5, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19-02-2022 ông Võ A có đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho bà Dương Thị Ngọc H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất

số 24, tờ bản đồ số 8, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150992 là 28.317m² và 5.200m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay với nhau và thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng trả hết. Ông là người ký hợp đồng đặt cọc, vợ ông không ký nhưng tiền đặt cọc là của vợ chồng.

Ngày 07-4-2022 ông Võ A nhận được thông báo đấu giá tài sản số 01/2022/TB-ĐGDK ngày 30-3-2022 của Chi nhánh Công ty đấu giá H tại Đắk Nông, về việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150992 ngày 07-7-2014 cho bà Dương Thị Ngọc H cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ông Võ A nhận thấy quyền sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150992 ngày 07-7-2014 cho bà Dương Thị Ngọc H là tài sản đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà H.

Nay ông Võ A khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19-02-2022 giữa ông và bà Dương Thị Ngọc H là vô hiệu và buộc bà H trả lại cho vợ chồng ông 500.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và không yêu cầu bồi thường.

Bị đơn là bà Dương Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 19-02-2022 bà Dương Thị Ngọc H có lập hợp đồng đặt cọc với ông Võ A để bán thửa đất 24 diện tích 28.317m² và 5.200m² chưa được cấp sổ đỏ, thời hạn đặt cọc và thanh toán là 30 ngày kể từ ngày 19-02-2022 đến ngày 19-3-2022, giá bán thửa đất là 4.900.000.000đồng, hai bên thống nhất cọc trước 500.000.000đồng, bà đã nhận đủ tiền cọc của ông Võ A bà nhận thông qua sổ tài khoản của con gái bà và bà đã nhận tiền từ con gái chuyển lại. Ngày 03-4-2022 ông Võ A đến nhà bà để giải quyết việc mua bán đất nhưng do bà bị bệnh phải đi bệnh viện tâm thần TP. Hồ Chí Minh điều trị, ngày 08-4-2022 bà có yêu cầu ông võ A đến Chi cục Thi hành án huyện B để trả tiền nợ và lấy sổ về để chuyển nhượng nhưng ông Anh không đến, sau đó ông cứ gây khó dễ cho bà.

Trong việc đặt cọc để chuyển nhượng đất này bà mới là người bị ông A lừa, bà không vi phạm hợp đồng giữa các bên, cụ thể: Thửa đất bà bán đã được sự cho phép của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; số tiền bà bán đất cho ông A cao hơn nhiều so với số nợ; bà không phải là không muốn bán đất cho ông A mà là do ông A không chịu trả nợ thay bà như đã thỏa thuận để lấy sổ ra sang tên, ông A khẳng định là ông sẽ trả nợ lấy sổ ra để sang tên chứ nếu ông không trả nợ thay tôi thì tôi đã lo liệu để lấy sổ ra sang tên cho ông. Số tiền nhận cọc của ông A sau đó bà đã chuyển thẳng vào tài khoản của người môi giới là 100.000.000 đồng đã trả tiền cho người môi giới đất, số tiền 400.000.000 đồng

đã đặt cọc để mua thửa đất khác bà cũng có nguy cơ mất cọc, vợ chồng ông A gây khó dễ làm bà bị thiệt hại rất lớn. Hiện tại bà không còn tiền để trả tiền đã nhận đặt cọc cho ông A và bà cũng không có lý do gì phải trả tiền đã nhận cọc cho ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Ông Võ A đặt cọc cho bà Dương Thị Ngọc H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 8, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 150992 là 28.317m² và 5200m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi có biết và ông Võ A dùng tiền là tài sản chung của vợ chồng không liên quan gì đến các con của chúng tôi. Nay ông Võ A khởi kiện tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 30, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; đúng tư cách tham gia tố tụng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc thu thập chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, còn bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có mặt.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 408 của Bộ luật dân sự, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) ngày 19-02-2022 giữa ông Võ A đối với bà Dương Thị Ngọc H là vô hiệu. Buộc bà Dương Thị Ngọc H phải trả cho ông Võ A và bà Trần Thị Canh 500.000.000đồng, không xem xét yêu cầu bồi thường do nguyên đơn không yêu cầu; tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

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 như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Võ A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19-02-2022 giữa ông và bà Dương Thị Ngọc H là vô

hiệu và buộc bà H trả lại cho ông 500.000.000 đồng đặt cọc, thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: Bị đơn trú tại huyện B nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn bà Dương Thị Ngọc H sau khi được tổng đạt Thông báo Thụ lý vụ án, viết bản tự khai và được Tòa án lấy lời khai, đã nhận được thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến tham gia phiên họp. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Ngọc H, bà Trần Thị C theo quy định của pháp luật.

[4]. Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19-02-2022 vô hiệu với lý do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện việc chuyển nhượng được và buộc bà Dương Thị Ngọc H phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc cho ông Võ A và bà Trần Thị C. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hợp đồng đặt cọc: Ngày 19-02-2022 ông Võ A và bà Dương Thị Ngọc H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) để mua bán thửa đất số 24, tờ bản đồ số 8 diện tích 33.400m²(28.317m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 5.200m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại Thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Đắk Nông. Giá chuyển nhượng nhà đất là 4.900.000.000 đồng, ông A đặt cọc trước 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 4.400.000.000 đồng sẽ trả đủ khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng không công chứng, chứng thực mà chỉ có chữ ký của các bên và người làm chứng.

Căn cứ theo Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 19-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Nông về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 02-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Nông thì thời điểm đặt cọc ngày 19-02-2022 giữa ông Võ A và bà Dương Thị Ngọc vi phạm khoản 1, khoản Điều 408 của Bộ luật dân sự.

Điều 408 Bộ luật dân sự quy định: Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

...

Tại thời điểm bà H ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 24, thì đã bị kê biên để thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án, bà H không có quyền bán thửa đất này cho người khác. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) ngày 19-02-2022 của ông Võ A đối với bà Dương Thị Ngọc H là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Bà Dương Thị Ngọc H thừa nhận đã nhận số tiền cọc là 500.000.000đồng. Vì vậy, cần buộc bà Dương Thị Ngọc H phải trả lại cho ông Võ A và bà Trần Thị C số tiền 500.000.000đồng.

Về yêu cầu bồi thường: Các đương sự không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với ý kiến của bà Dương Thị Ngọc H cho rằng bà không có lỗi dẫn đến hợp đồng không chuyển nhượng được nên không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc. Hội đồng xét xử xét thấy: Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 24 đã bị kê biên, bà H đã được nhận Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 19-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, từ thời điểm đó bà H buộc phải biết bà không có quyền bán thửa đất số 24 nhưng vẫn thực hiện việc đặt cọc là vi phạm quy định của pháp luật. Vì vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là do bà H, bà H không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là không có căn cứ chấp nhận; Đối với ý kiến trình bày bà đi điều trị tại bệnh viện tâm thần TP. Hồ Chí Minh nhưng bà không cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc điều trị bệnh của mình nên không có căn cứ xem xét giải quyết.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã ra Quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là cần thiết để đảm bảo cho việc thi hành án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định “Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

[6]. Về án phí: Bà Dương Thị Ngọc H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo qui định của pháp luật

[7]. Xét quan điểm và đường lối xử lý của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk R'Lấp tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 408 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ A đối với bà Dương Thị Ngọc H.

1.2 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (nhà) giữa ông Võ A và bà Dương Thị Ngọc H ngày 19-02-2022 là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị Ngọc H phải trả cho ông Võ A và bà Trần Thị C số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày ông Võ A và bà Trần Thị C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho ông A và bà C theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 “Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

2. Về án phí: Buộc bà Dương Thị Ngọc H phải nộp 24.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Võ A 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004766 ngày 20-4-2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án 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 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 Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- CC THADS huyện B;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, vp.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Ngọc Anh