

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN XM  
TỈNH bà Rịa-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 46/2020/DS-ST.

Ngày: 17/9/2020.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. bà Phùng Thị Khánh Vân.

2. Ông Nguyễn Hồng Tý.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa:*** bà Phạm Thị Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện XM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2019/TLST- DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2020/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 28/2020/QĐST – DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TS 3, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà O:** Ông Trần Công N – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Công N thuộc Đoàn luật sư tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Địa chỉ: 2400, đường LD, phường PN, thành phố bà Rịa, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:** Ông Dương Thanh B, sinh năm: 1968 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp TA, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Ấp TS 4, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu.

**3. Người làm chứng:**

Ông Phạm Cao H, sinh năm: 1985 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TS 2B, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Lê Văn C, sinh năm: 1971 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TA, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2019, bản khai và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O*

*trình bày:*

Ngày 20/5/2019 bà Nguyễn Thị Kim O và ông Dương Thanh B có thỏa thuận về việc ông B chuyển nhượng cho bà O diện tích đất 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã PT, huyện XM với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng thì vào ngày 20/5/2019 bà O có đặt cọc cho ông B số tiền 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) và viết giấy nhận cọc ngày 20/5/2019. Giấy này do ông Phạm Cao H viết và có bà O cùng ông B ký tên. bà O đã giao đủ cho ông B số tiền 280.000.000đ, khi bà O giao tiền cho ông B có ông Hân chứng kiến. Theo giấy nhận cọc ngày 20/5/2019 thì bà O và ông B thỏa thuận đến ngày 10/7/2019 bà O và ông B sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định và bà O sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.520.000.000đ (hai tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) cho ông B.

Tuy nhiên đến ngày 10/7/2019 bà O lên nhà và gặp ông B để yêu cầu ông B đi công chứng như đã thỏa thuận, ông B cho rằng đã quá hạn vì trong giấy nhận cọc là hạn ngày 01/7/2019, nhưng đến ngày 10/7/2019 bà O đến là đã quá hạn, bà O yêu cầu ông B ra văn phòng công chứng XM, bà O sẽ giao cho ông B số tiền còn lại, ông B sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 123 cho bà O, ông B không đồng ý. Vì cho rằng hạn là ngày 01/7/2019 chứ không phải là ngày 10/7/2019, vì quá hạn nên bà O phải mất cọc. bà O đưa cho ông Lê Văn C đang ở nhà ông B đọc “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, thì ngày hạn là ngày 10/7/2019 ông C mới biết là ông B nhầm lẫn, ông C nói cho ông B biết việc nhầm lẫn, ông B cũng đồng ý là ông B đã nhầm lẫn, nên ông B hẹn bà O ngày 11/7/2019 ra Văn phòng công chứng. Nhưng đến ngày 11/7/2019 bà O đến nhà ông B, đi cùng bà O có ông Huỳnh T và bà Võ Thị Kim Cúc (Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp TS 3, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu) đến nhà ông B nhưng ông B không có mặt ở nhà. Từ đó bà O tìm mọi cách liên lạc với ông B nhưng không được. Đến ngày 12/7/2019 bà O vào nhà ông Thái Văn B ở tổ 7, ấp TA, xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu thì được biết ông Dương Thanh B đã trao đổi đất và bán diện tích đất trên cho ông Thái Văn B, sổ đỏ ông Thái Văn B đang giữ. Theo bà O tìm hiểu thì ngày 23/7/2019 ông B mới được hưởng thừa kế, do vợ ông B đã mất trước khi bán đất cho bà O, ngày 02/8/2019 thì ông Dương Thanh B mới được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó thời điểm hai bên viết giấy nhận cọc và ngày 10/7/2019 thì ông Dương Thanh B chưa được thừa kế nên không thể ra công chứng cho bà O như đã thỏa thuận nên bà O mới yêu cầu ông Dương Thanh B trả lại cho bà O tiền cọc mà ông B đã nhận là 280.000.000đ việc bà O yêu cầu ông B trả tiền cọc là vào ngày 13/7/2019, đi cùng bà O có bà Võ Thị Kim Cúc làm chứng.

Sau đó nhiều lần bà O có yêu cầu ông Bình cùng ngồi lại thỏa thuận nhưng ông Bình không đồng ý.

Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B có đưa cho bà O xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thanh B nhưng bà O không để ý nên không biết giấy chứng nhận có cả tên bà Hoàng Thị N và ông Dương Thanh B. bà O cũng không biết bà N đã mất vì những lần đến nhà ông B, bà O thấy có người phụ nữ bé con nhỏ, bà O nghĩ đó là bà N. Sau này qua tìm

hiếu bà O mới biết bà N vợ ông B đã mất, còn người phụ nữ bé con nhỏ là vợ sau của ông B. ông B cũng không nói cho bà O biết việc vợ ông - bà N (người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã mất.

Nay bà O yêu cầu ông B trả lại cho bà O số tiền cọc mà ông B đã nhận là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng).

Trước đây bà O có yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000đ thì nay bà O xin rút yêu cầu này. Việc bà O rút yêu cầu phạt cọc là tự nguyện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bà O.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2019 cụ thể là “giấy nhận cọc” thì bà O yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu.

*Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc và tại phiên tòa bị đơn ông Dương Thanh B trình bày:*

Vào ngày 20/5/2019 ông Dương Thanh B và bà Nguyễn Thị Kim O có thỏa thuận việc mua bán đất đối với diện tích 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01 xã PT, huyện XM với giá 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) cho bà O. Theo đó ngày 20/5/2019 bà O đặt cọc cho ông B số tiền 280.000.000đ, hai bên có làm “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, giấy này do ông Phạm Cao H viết, có ông B, bà O ký tên, chữ ký trong “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 là chữ ký của ông B. ông B đã nhận đủ số tiền 280.000.000đ từ bà O, do bà O giao trực tiếp cho ông B. Theo “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 có thỏa thuận: “Bên bán đến hạn công chứng là ngày 10/07/2019 mà không chịu công chứng với bất kỳ lý do gì thì bên bán là ông Dương Thanh B sẽ phải đền tiền cọc gấp hai lần cho bên mua là bà Nguyễn Thị Kim O. Ngược lại, bên mua là bà Nguyễn Thị Kim O không chịu công chứng vào hạn ngày 10/7/2019 thì bên mua sẽ mất hết số tiền đã đặt cọc là 280.000.000đ”, việc giao dịch theo “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, có ông B, bà O, ông Hân, chứng kiến sự việc, ngoài ra không còn ai khác.

Do có sự nhầm lẫn (ông B nghĩ ngày 01/7/2019 là ngày bà O giao số tiền còn lại 2.520.000.000đ) nên ngày 01/7/2019 ông B gọi điện thoại cho bà O, liên lạc không được, từ đó ông B không liên lạc gì nữa. Đến ngày 10/7/2019 thì bà O đến, (thì lúc này ông B mới biết ông B bị nhầm lẫn, ngày thỏa thuận đúng là ngày 10/7/2019, vì giấy nhận cọc là do bà O giữ), khi đến bà O đòi lại số tiền cọc 280.000.000đ mà bà O đã giao cho ông B. Lý do gì bà O đòi tiền cọc thì ông B không biết. ông B cũng không có tiền để trả cho bà O vì số tiền cọc đã nhận từ bà O, ông B đã đi đặt cọc cho người khác để mua đất. ông B có yêu cầu bà O giao tiếp số tiền còn lại và hai bên ra công chứng nhưng bà O không đồng ý mà bỏ về, có ông Phạm Cao H và ông Lê Văn C chứng kiến sự việc. Đến ngày 11/7/2019 bà O lại lên đòi tiền cọc nhưng ông B không đồng ý trả và cho bà O thêm thời hạn 03 ngày, từ ngày 10/7/2019 đến ngày 13/7/2019 bà O phải giao hết số tiền còn lại thì ông B sẽ ra công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, sự việc ngày 11/7/2019 có ông Lê Văn C chứng kiến, chứ ông B và bà O không làm giấy tờ gì. Từ đó đến nay ông B không gặp lại bà O nữa. Đến ngày 13/7/2019 ông B không thấy bà O đến, cũng không liên lạc gì nên đến ngày 25/7/2019 ông B đã sang nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Thái Văn B với giá 2,6 tỷ. Hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng và ông Thái

Văn B đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 05/8/2019 đến nay, hiện diện tích đất trên ông Thái Văn B đang quản lý và sử dụng.

Khi ông B giao dịch việc mua bán đất với bà O cụ thể là theo “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, thì diện tích 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thanh B và Hoàng Thị N, sinh năm: 1973, đây là tài sản chung của ông B, bà N. bà N mất năm 2004, không để lại di chúc. ông B và bà N có 03 người con chung tên Dương Thị Mỹ D, sinh năm: 1994; Dương Thanh H, sinh năm: 1996; dương Thanh H, sinh năm: 1999. Ngoài ra bà N còn có cha tên là Hoàng Đ, sinh năm 1944 (mẹ bà N đã mất), ông Đon cũng đồng ý để ông B bán diện tích đất này để mua lại chỗ khác nên ông B mới bán và nhận tiền cọc từ bà O. Việc các con của ông B và ông Hoàng Đ đồng ý bán diện tích đất trên cho bà O là do ông B, các con và ông Hoàng Đ thỏa thuận miệng với nhau, không làm giấy tờ gì. Vì ông B và các con cũng như ông Hoàng Đ đã thống nhất đồng ý bán diện tích đất này từ trước, việc này cũng không làm giấy tờ gì. Lúc ông B và bà O ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2019 thì các con của ông B là Dương Thị Mỹ D và Dương Thanh H đi làm, D làm ở bà Tô, Hải đi làm ở Hồ Tràm, H thì đi học nên không thể ký tên vào “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, ông Hoàng Đ thì ở cách nơi ông B ở khoảng 04-05 km, cũng không có mặt vào ngày 20/5/2019 để ký tên vào “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019.

Nếu ngày 10/7/2019 bà O thực hiện đúng giao kết, giao số tiền còn lại 2.520.000.000đ thì ông B sẽ đảm bảo việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, vì các con của ông B cùng ông Hoàng Đ đã sẵn sàng để hợp tác cho việc ông B bán đất cho bà O. Sau ngày 13/7/2019 bà O không đến thì ngày 23/7/2019 ông B cùng các con và ông Hoàng Đ ra Văn phòng công chứng XM làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó ông B được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với diện tích 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01. Đến ngày 25/7/2019 ông B nhận tiền cọc của ông Thái Văn B đến ngày 05/8/2019 ông B chuyển nhượng và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn B đối với diện tích 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01.

Khi giao dịch đặt cọc với bà O thì ông B có đưa sổ đỏ bản chính cho bà O xem, chứ ông B không nói cho bà O biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thanh B và Hoàng Thị N. ông B có nói cho bà O biết việc vợ ông B là bà N đã mất, việc này không có giấy tờ gì chứng minh.

Nay theo yêu cầu của bà O thì ông B không đồng ý. Vì ngày 10/7/2019 ông B sẵn sàng để thực hiện tiếp việc chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận theo “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019, bà O giao tiền, ông B cùng những người thừa kế của bà N sẽ đi công chứng cho bà O nhưng bà O không thực hiện nên bà O phải mất số tiền cọc 280.000.000đ mà bà O đã giao cho ông B. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2019 ông B đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Cao H trình bày:*

Ông H không có mối quan hệ gì với bà O và ông B. Ông H biết ông Dương

Thanh B có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 01, xã PT, huyện XM, còn bà O có nhu cầu mua đất nên ông H giới thiệu hai bên cho nhau để mua bán đất. vào ngày 20/5/2019 thì bà O và ông B có thỏa thuận để viết giấy đặt cọc với nhau. Theo đó bà O đặt cọc cho ông B số tiền 280.000.000đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01 xã PT. Giấy nhận cọc ngày 20/5/2019 là do ông H viết, ông H, ông B và bà O ký tên vào. bà O đã giao đủ số tiền 280.000.000đ cho ông B trước mặt ông H. Đến ngày 10/7/2019 thì bà O điện thoại cho ông H nói là đến hẹn mà không liên lạc được với ông B nên ông H có đi cùng bà O lên nhà ông B. Sau khi lên nhà ông B thì ông B hẹn bà O ngày khác đi công chứng. ông B có nói: giấy nhận cọc hẹn ngày 01/7/2019 nên ngày 10/7/2019 bà O đến nên ông B không đồng ý bán cho bà O nữa. Ông H cam đoan lời trình bày của ông H là đúng sự thật.

*Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:*

ông C là chồng của em vợ ông B, vợ ông B tên là Hoàng Thị N (đã mất). Việc đặt cọc giữa bà O và ông B như thế nào ông C không trực tiếp chứng kiến, ngày đặt cọc giữa hai bên là ngày nào ông C cũng không rõ, sau khi việc giao dịch đặt cọc giữa bà O và ông B xong mấy ngày sau thì ông B có đến nhà và kể cho ông C nghe: việc ông B có nhận tiền cọc của bà O với số tiền bao nhiêu ông C không rõ, nhưng ông B sẽ bán miếng đất (Diện tích, số thửa, số tờ bản đồ bao nhiêu ông B không biết) cho bà O (Chợ Cây Diệp) với giá là 2,8 tỷ. ông B cho rằng số tiền nhận cọc của bà O có một phần của các con của ông B (do bà N đã mất) nên ông B đưa lại cho các con ông B số tiền 100.000.000đ, con ông B tên Dương Thanh H là người trực tiếp mang đến đưa cho ông C số tiền 100.000.000đ nhờ ông C mua đất khác để các con của ông B có đất ở.

ông B và bà N có 03 người con tên Dương Thị Mỹ D, Dương Thanh H và Dương Thanh H. Mẹ bà N đã mất trước bà N, cha bà N tên là Hoàng Đ, hiện đang sống tại ấp TS 2A, xã PT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

ông C chỉ trực tiếp có mặt vào ngày 11/7/2019 lúc này bà O đến nhà ông B, khi đi bà O đi cùng ông Hân, lúc này nhà ông B thì có ông C và ông B. Khi đến bà O yêu cầu ông B trả lại tiền cọc cho bà O, lý do gì bà O yêu cầu trả tiền cọc thì ông C không biết. ông B và ông C đều yêu cầu bà O giao đủ số tiền còn lại là 2.520.000.000đ thì ông B cùng các con của ông B và ông Hoàng Đ sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O nhưng bà O không đồng ý. bà O không nói lý do gì bà O không đồng ý mà bà O chỉ xin lại tiền cọc. Việc ông B nhậm lẫn từ ngày 10/7/2019 thành ngày 01/7/2019 được ông C phát hiện vào ngày 11/7/2019, sau đó ông B cũng thừa nhận là ông B nhậm lẫn. Lúc này ông B vẫn chưa giao dịch bán đất cho ai cả. ông C nghe bà O nói ngày 10/7/2019 bà O có lên nhà ông B nhưng không có ông B ở nhà, còn ông B thì nói ông B ở nhà cả ngày 10/7/2019 nhưng không thấy bà O đến, sự việc này ai đúng thì ông C không biết. ông C xác nhận ông C chỉ có mặt vào ngày 11/7/2019.

Mặc dù ông Hoàng Đ và các con của ông B không có mặt tại nhà ông B nhưng các con của ông B và ông Hoàng Đ vẫn sẵn sàng có mặt tại văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà O. bà O đặt ra nhiều vấn đề

không đồng ý giao tiền trong khi phía ông B sẵn sàng nhận số tiền còn lại và các con của ông B cũng như ông Hoàng Đ sẵn sàng ra văn phòng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O như hai bên đã thỏa thuận.

ông C chỉ trực tiếp chứng kiến sự việc ngày 11/7/2019, sau đó ông C nghe ông B nói lại ngày 12/7 và 13/7 bà O có đến nhà ông B và ông B có hẹn bà O vào lúc 15 giờ ngày 13/7/2019 tại Văn phòng công chứng XM một bên giao tiền, một bên sẽ ký tên chuyển nhượng. Nếu bà O không giao tiền thì hai bên không mua bán gì nữa, bà O đồng ý và đi về.

Sau khi bà O không giao tiếp số tiền còn lại cho ông Dương Thanh B thì khoảng 01 tháng sau ông Dương Thanh B đã bán diện tích đất trên cho ông Thái Văn B với giá 2,6 tỷ đồng, hiện ông Thái Văn B đang quản lý, sử dụng và đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình còn bị đơn, vắng tại các buổi làm việc là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên vụ án còn để kéo dài quá thời hạn xét xử nhưng không có quyết định gia hạn là còn thiếu sót, nhưng việc này không ảnh hưởng lớn đến nội dung vụ án, đề nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 280.000.000đ. Đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 280.000.000đ tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu rút, xét việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các chứng cứ, 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:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án yêu cầu trả lại tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Dương Thanh B, do vậy xác định đây là tranh chấp dân sự, về quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn ông Dương Thanh B có nơi cư trú tại địa bàn huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

Trong quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Phạm Cao H và ông Lê Văn C có đơn xin vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà O là luật sư Trần Công N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Nga vẫn vắng mặt. Tại các buổi làm việc bà O đều đồng ý làm việc vắng mặt ông Nga. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đương sự nói trên không đến

tham gia phiên tòa. Quá trình hoãn phiên tòa Tòa án nhận được đơn đề nghị từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O đối với ông Nga. Do vậy căn cứ vào điểm đ, khoản 2, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà O là ông Trần Công N và những người làm chứng nói trên.

[2] Đối với việc nguyên đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào “Giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông Dương Thanh B đã nhận số tiền 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) có chữ ký và ghi tên Dương Thanh B vấn đề này cũng được ông Dương Thanh B thừa nhận. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với diện tích đất 259,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 01 tại xã PT, huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu, đã được UBND huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 396198 ngày 24/10/2011 cho ông Dương Thanh B và bà Hoàng Thị N đứng tên sở hữu. Các bên thỏa thuận giá mua là 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng), bà O đặt cọc số tiền 280.000.000đ, việc giao nhận tiền cọc cùng ngày 20/5/2019; các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng mua bán nhà, đất tại văn phòng công chứng, bà O sẽ thanh toán cho ông B số tiền còn lại là 2.520.000.000đ.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều đưa ra những lý lẽ riêng để chứng minh rằng mình không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

Trên cơ sở xem xét các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của các đương sự, người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định: Ông Dương Thanh B có nhận của bà Nguyễn Thị Kim O số tiền đặt cọc là 280.000.000đ theo giấy nhận cọc ngày 20/5/2019.

Theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM cung cấp thể hiện: Ngày 23/7/2019 ông B mới được những người thừa kế của bà N thỏa thuận phân chia di sản và đến ngày 02/8/2019 ông B mới được cập nhật thừa kế quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại trang IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận). ông B xác nhận rằng sau khi cơ quan có thẩm quyền công nhận cho ông B được toàn quyền sở hữu đối với tài sản trên thì ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Thái Văn B vào ngày 25/7/2019 và hiện tại ông Thái Văn B là người đứng tên sở hữu. Điều đó cho thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, bị đơn chưa được phân chia di sản thừa kế, chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được toàn quyền định đoạt trong việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2019 nói trên, là yếu tố dẫn đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được; việc các bên có ra

công chứng đúng thời hạn hay không thì không còn quan trọng nữa.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2019 ông B chưa được phân chia di sản thừa kế và theo quy định tại Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất là từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên đã vi phạm quyền định đoạt của những người thừa kế của bà N và không đảm bảo pháp luật. Đối chiếu với quy định tại các Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 20/5/2019 giữa bà O và ông B đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu, do đó bà O yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc cụ thể là “giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ 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. bà O chưa được bàn giao đất, chưa sử dụng đất trên thực tế nên bà O không có nghĩa vụ bàn giao lại đất cho ông Dương Thanh B. ông B đã nhận tiền đặt cọc của bà O 280.000.000đ nên ông B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà O số tiền đã nhận.

[4] Về việc xác định lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu:

bà O xác định khi thỏa thuận đặt cọc bà O có yêu cầu ông B cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do sơ suất bà O không nhìn kỹ nên không thấy có tên bà Hoàng Thị N là vợ của ông B cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà O cũng không biết bà N đã mất, sau này qua tìm hiểu bà O mới biết bà N đã mất. Như vậy, lỗi của bà O là không xem kỹ thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà O buộc phải biết ông B chưa được thừa kế quyền sử dụng đất từ bà N mà còn có những người thừa kế khác là ông Hoàng Đ, bà Dương Thị Mỹ D, ông Dương Thanh H và ông Dương Thanh H. Lỗi của bà O là không tìm hiểu rõ thông tin pháp lý thửa đất, còn lỗi của ông B là chưa được thừa kế quyền sử dụng đất mà tự mình định đoạt ký hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, trong giao dịch này các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu, và theo quy định tại điểm d, mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nếu hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn bà O xin rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền phạt cọc là 280.000.000đ đối với ông Dương Thanh B. Xét việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 280.000.000đ là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26, Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.



*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 2 điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Mục I.1 Nghị quyết 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với ông Dương Thanh B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc, cụ thể “Giấy nhận cọc” ngày 20/5/2019 được ký giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Dương Thanh B là vô hiệu.

Buộc ông Dương Thanh B phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim O.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với ông Dương Thanh B về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

bà Nguyễn Thị Kim O không phải nộp và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà O đã nộp là 13.200.000đ (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000292 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện XM, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Dương Thanh B phải nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được

tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện XM;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Kim Thảo**