

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÁNH LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST

Ngày: 05/9/2022

V/v: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Mạnh Trí.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Huỳnh Thị Yến.  
2. Ông Phạm Đồng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Biện Việt Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1954; Địa chỉ: số 54/1, Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường TT, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1944; Địa chỉ: Thôn 1, xã ĐK, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1959; Địa chỉ: số 54/1, Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường TT, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Vắng mặt.

4. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (*theo giấy ủy quyền ngày 20/01/2022*): Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1980; Địa chỉ: số 54/1, Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường TT, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2022 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cùng trình bày:*

Ngày 05/12/2020, ông Nguyễn Văn B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng với bà Lê Thị H diện tích đất màu khoảng 1000m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 11, xã ĐK, huyện Tánh Linh, thuộc thửa đất 442, tờ bản đồ số 06, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H, số sổ I 3635543 cấp ngày 25/9/1996 với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông B đặt cọc cho bà H 40.000.000 đồng. Theo thỏa thuận chậm, nhất đến ngày 06/01/2021 thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Tuy nhiên khi đến hạn, thì bà H không ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B và cũng không đưa ra lý do. Vì bà H hiện nay không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B nên đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông Nguyễn Văn T đại cho ông B, bà L yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H vào ngày 5/12/2020 có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị L 40.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2022, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị H trình bày:*

Giữa bà H và ông B có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất diện tích khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 363543, do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp ngày 20/8/1996 đứng tên bà Lê Thị H, cập nhật biến động Lê Thị H ngày 02/7/2007, tọa lạc tại thôn 1, xã ĐK với giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Bà H chuyển nhượng đất qua sự môi giới chứ không gặp trực tiếp nhau để trao đổi, làm việc. Hai bên thỏa thuận, khi ông B đặt cọc cho bà H 40.000.000 đồng thì khoảng một tháng sau đó sẽ hoàn tất ký hợp đồng mua bán và công chứng hợp đồng. Ngay tại thời điểm công chứng xong thì ông B có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại 110.000.000 đồng cho bà H.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H chỉ thông tin vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B chứ không ra thực địa chỉ ranh mốc, tứ cận, mọi việc do người môi giới anh Đặng Ngọc B tự đứng ra làm việc với ông Nguyễn Văn B. Bà H đã nhận được số tiền 40.000.000 đồng tiền đặt cọc ông của B, đồng thời ông B cũng không quay lại gặp bà H hay gặp anh Đặng Ngọc B để liên lạc với tôi hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, bản thân bà H không biết thửa đất 442 còn thời hạn sử dụng đất hay không do già yếu và chính quyền địa phương cũng không hướng dẫn tôi về việc gia hạn. Mặc dù bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất chuyển nhượng do Nhà nước cấp cho hộ gia đình tôi, tôi chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, ông B và người đại diện của ông B, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2020 ký kết giữa bà H và ông B vô hiệu, buộc bà H phải trả 40.000.000 đồng tiền cọc cho ông B, bà L thì bà H không đồng ý do ông B là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

*Các tài liệu chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án:*

- Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: 01 bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2020; 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị H.

- Chứng cứ do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: không.

*Những vấn đề các đương sự thống nhất và không thống nhất:*

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 40.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 363543, do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp ngày 20/8/1996 đứng tên bà Lê Thị Hạng. Bị đơn thừa nhận có nhận 40.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

*Về tố tụng:* Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh nhận định:*

[1] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa, vắng mặt ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị L. Tuy nhiên, thể hiện trong hồ sơ vụ án, ông B và bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông B và bà L theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Nguyễn Văn B khởi kiện bà Lê Thị H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bà H có nơi cư trú tại xã ĐK, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.2] *Xét hình thức hợp đồng:* Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H được lập thành văn bản ngày 05/12/2020 với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc

mua bán nhà, đất” có chữ ký xác nhận của các bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Về chủ thể ký hợp đồng: Ngày 05/12/2020, Nguyễn Văn B ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị H để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất 442, tờ bản đồ 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành I. 363543, do UBND huyện Tân Linh cấp cho hộ bà Lê Thị H, tọa lạc tại thôn 1, xã ĐK. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông B đặt cọc cho bà H 40.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 06/01/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và giao đủ số tiền còn lại 110.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 06/01/2021, hợp đồng vẫn chưa được thực hiện công chứng theo như thỏa thuận giữa Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H.

Qua xem xét thửa 442, tờ bản đồ 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 363543, do ủy ban nhân huyện Tân Linh cấp, đứng tên Lê Thị H xét thấy: Thửa đất có thời hạn sử dụng đến tháng 01/2016, đến ngày bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B vẫn chưa được gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định. Đồng thời, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà H khai nhận thửa đất trên cấp cho hộ gia đình bà H chứ không phải cấp cho cá nhân bà H. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hộ gia đình bà H gồm có bà H và các con bà H. Như vậy, việc bà tự ý ký hợp đồng đặt cọc với ông B nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đặt cọc vô hiệu.

[2.4] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định việc bà H ký hợp đồng đặt cọc với ông B là vi phạm quy định về chủ thể tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của B và người đại diện về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2020 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, bà H hiện đang quản lý sử dụng đất và số tiền đặt cọc là tài sản chung của ông B, bà L nên không cần buộc ông B phải trả lại đất cho bà H mà chỉ nên buộc bà H phải trả lại 40.000.000 đồng cho ông B và bà L là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn - ông B được chấp nhận nên bị đơn – bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nhưng do bà H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6, Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn B đối với bị đơn bà Lê Thị H về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

**Tuyên bố:** Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H ngày 05/12/2020 có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc nhà đất” là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị L số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

**2. Về án phí:** Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị H.

**3. Về quyền kháng cáo:** Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

*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 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:**

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự.....;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Văn phòng

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Mạnh Trí**

