

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 45/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Yến**

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Hiếu**

2. Bà **Thái Thị Thủy Tiên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Dương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Văn Sơn** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29/9/2022, tại Hội trường B, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2021/DSST ngày 21/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2022/QĐXXST-DS ngày 22/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/HPT-ST ngày 12/9/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*** Bị đơn:** Bà **Hồ Thị Xuân H**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp 1, xã L, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị X trình bày:**

Vào ngày 19/12/2019, bà và bà Hồ Thị Xuân H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 325,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 731128 ngày 01/3/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Đình P và bà Trần Thị K với giá 730.000.000đ (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*). Bà đặt cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) và thỏa thuận sẽ giao đủ tiền vào ngày 26/12/2019, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến hẹn, bà ra Văn phòng công chứng Trần Thị Trúc Linh để giao tiền và ký hợp đồng thì bà H nói sổ đang làm, chưa sang tên và hẹn tiếp. Ngày 08/01/2020, bà đến nhà bà H yêu cầu đi ký hợp đồng, bà H lại hẹn lại và nói vẫn chưa ra sổ được, xin cho thêm thời gian đến ngày 11/01/2020 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, có viết giấy hẹn.

Đến hẹn, bà H vẫn không thực hiện nên bà có báo cho Công an xã L. Ngày 16/01/2020, tại công an xã, bà H viết cam kết đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và cam kết đến ngày 16/02/2020 sẽ trả 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền cọc và 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền hủy bỏ hợp đồng. Bản cam kết có nêu rõ nếu bà H không thực hiện như cam kết sẽ phải chịu phạt theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận là trả tiền cọc và phạt cọc.

Đến ngày cam kết, bà H không trả và cố tình trốn tránh không gặp. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2019 giữa bà với bà H; buộc bà H phải trả 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền cọc và 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc do bà H vi phạm.

Ngày 26/9/2022, bà H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*), ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

*** Bị đơn bà H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không có lời khai.**

*** Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

Về tạm đình chỉ vụ án: Ngày 21/12/2021, Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 14/6/2022, Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ vụ án là vi phạm Điều 203 – BLTTDS. Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2019 đối với thửa đất 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 325,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 731128 ngày 01/3/2018; yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

Hợp đồng đặt cọc giữa bà X và bà H là do hai bên tự nguyện ký kết để bảo đảm việc giao kết thực hiện hợp đồng, hợp đồng quy định đến ngày 26/12/2019 hai bên thực hiện nghĩa vụ còn lại. Tuy nhiên bà H không thực hiện.

Ngày 16/01/2020, bà H lập cam kết việc trả lại tiền nhận cọc và tiền phạt vi phạm là 100.000.000đ, nếu đến ngày cam kết mà bà H không trả tiền thì bà H phải thực hiện theo hợp đồng nhận cọc.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 – BLDS năm 2015, chấp nhận yêu cầu của bà X, buộc bà H phải trả 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) đã nhận cọc.

Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị: Khắc phục việc giải quyết án kéo dài quá thời hạn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2019 và yêu cầu bà Hồ Thị Xuân H trả lại 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền nhận cọc và phạt vi phạm 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) nên quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện CM, các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị X khởi kiện bà Hồ Thị Xuân H nên bà X là nguyên đơn, bà H là bị đơn.

[4] Về thủ tục tố tụng: Ngày 26/9/2022, bà X có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*); đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập, xác minh nhưng bà H vắng mặt tại nơi cư trú. Tòa án đã tiến hành đăng báo, đăng tin, niêm yết theo quy định nhưng bà H vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Do nguyên đơn có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[5.1] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện nhận thấy: Ngày 26/9/2022, bà X đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H trả tiền cọc đã nhận ngày 19/12/2019. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên chấp nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2019 và yêu cầu buộc bà Hồ Thị Xuân H trả lại 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền nhận cọc nhận thấy:

Bà X và bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 325,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 731128 ngày 01/3/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Đình P và bà Trần Thị K. Giá chuyển nhượng là 730.000.000đ (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*). Bà đã đặt cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) và thỏa thuận sẽ giao đủ tiền vào ngày 26/12/2019 nhưng đến hạn bà H hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện và bà đã làm đơn đề nghị công an xã L giải quyết. Tại buổi làm việc, bà H đồng ý chấm dứt hợp đồng và cam kết sẽ trả lại cho bà tiền cọc đã nhận và bồi thường cho bà số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Thời gian trả cho bà số

tiền trên là ngày 16/02/2020, đến hạn bà H không trả và hiện nay không có mặt tại địa phương nên bà khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2019.

Quá trình làm việc, bà H được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Bà X đã cung cấp cho Tòa án các chứng cứ là bản cam kết ngày 16/01/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2019 có chữ ký và chữ viết của bà Hồ Thị Xuân H. Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà X. Ngày 22/7/2022, Phân viện khoa học hình sự tại TP. Hồ Chí Minh – Bộ Công an đã có kết luận giám định số 3666/KL-KTHS kết luận: “*Chữ viết và chữ ký đứng tên Hồ Thị Xuân H dưới mục: “Bên nhận cọc” trên tài liệu ký hiệu A1; “Người viết” trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Hồ Thị Xuân H trên tài liệu ký hiệu M là do cùng một người viết, ký ra*”.

Đối với yêu cầu buộc bà H trả 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) tiền nhận cọc ngày 19/12/2019, nhận thấy: Tại (BL55a), bà Trần Thị K có lời khai bà và chồng là ông Lê Đình P là chủ sở hữu của thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 325,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 731128 ngày 01/3/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp. Cách đây khoảng 3, 4 năm vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho người khác và không có việc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H, không biết bà H là ai.

Bà X cho rằng mình thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 325,4m² nhưng không đi kiểm tra thực địa đất, không xem xét về phần đất có thuộc quyền sở hữu của người chuyển nhượng hay không. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà H có đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CM 731128 ngày 01/3/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Đình P và bà Trần Thị K cho bà. Như vậy, bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm viết hợp đồng đặt cọc. Bà H khi xác nhận không quen biết bà H, không giao dịch, chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H. Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác đã vi phạm quy định tại Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 và theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa các bên không phát sinh hiệu lực ngay từ thời điểm hai bên giao kết hợp đồng. Nguyên đơn biết việc tại thời điểm giao kết hợp đồng bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện nên giao dịch đặt cọc vô hiệu do lỗi hai bên. Theo quy định của Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà H đã nhận của bà X 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) nên có nghĩa vụ trả lại cho bà X 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) là phù hợp.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Hồ Thị Xuân H lập ngày 19/12/2019 là vô hiệu. Buộc bà H phải trả lại 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) cho bà X.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà X được chấp nhận nên chi phí giám định chữ ký, chữ viết bà H phải chịu là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*); riêng chi phí đăng báo, đăng tin theo quy định tại khoản 2 Điều 180 – Bộ luật tố tụng dân sự, bà X phải chịu. Bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà X số tiền giám định là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

[5] Về án phí: Bà H phải nộp 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*) tiền án phí DSST.

Hoàn trả cho bà X tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.300.000.000đ (*Hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000892 và 0000893 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Ý kiến của Viện kiểm sát có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2, Điều 180, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 167, Điều 168 – Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123 và Điều 131 – Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Hồ Thị Xuân H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Hồ Thị Xuân H lập ngày 19/12/2019 là vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị Xuân H trả lại cho bà Nguyễn Thị X 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị Xuân H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền giám định là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*).

4. Về án phí: Hoàn trả cho bà X tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.300.000.000đ (*Hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000892 và 0000893 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Bà Hồ Thị Xuân H phải nộp 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bà X có đơn yêu cầu thi hành án (*sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*) mà bà H chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhân:

- TAND. tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H. Cẩm Mỹ;
- Thi hành án dân sự H. Cẩm Mỹ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Hồ sơ vụ án.
- Lưu án văn;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hải Yến

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngọc Hiếu Thái Thị Thủy Tiên Nguyễn Thị Hải Yến