

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 35/2021/DS-ST

Ngày: 26/4/2021

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh V Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Trương Vĩnh Mai

- Ông Hồ Tùng Mận

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Bích Dịu - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà H'Mi Chan Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2020/TLST- DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2021/QĐXXST-DS ngày 12/3/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 48/2021/QĐST –DS ngày 02/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bàn Thị Mai P; địa chỉ: HHT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Quốc A; địa chỉ: HV, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H; địa chỉ: NTĐ, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc N; địa chỉ: đường A, thôn x, xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hoàng Đức H1; địa chỉ: Tdp, phường TL, thành phố B, Đắk Lắk. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Hoàng Thị Hoàng T; địa chỉ: PHC, tdp, phường KX, thành phố B, Đắk Lắk. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: TVD, tdp, phường TT, thành phố B, Đắk Lắk. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H2; địa chỉ: Tdp, phường TL, thành phố B, Đắk Lắk.
(vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Ngô V T1; địa chỉ: Tdp, phường TT, thành phố B, Đắk Lắk.
(vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị N1 , địa chỉ: đường A, thôn x, xã CE, thành phố B, tỉnh
Đắk Lắk. (vắng mặt)

+ Ông Lưu Mạnh D, bà Lương Thị Th, địa chỉ: Tdp, phường ET, thành
phố B, Đắk Lắk. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 25/7/2019, bà Bàn Thị Mai P qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị N1 có đặt cọc mua 01 lô đất của bà Phạm Thị H chiều ngang 05m, chiều dài 25m trong đó có 40m² đất thổ cư địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường KX, thành phố B thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, bà H có nói lô đất trên không có tranh chấp và hai bên nhất trí làm một hợp đồng đặt cọc, bà Bàn Thị Mai P đã đặt cọc cho bà Phạm Thị H số tiền là 50.000.000 đồng, sau khi nhận tiền đặt cọc bà Phạm Thị H phải tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Bàn Thị Mai P, thời gian hoàn tất việc chuyển nhượng là 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đã qua 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mà bà Phạm Thị H vẫn không thực hiện như cam kết, hơn nữa trong hợp đồng đặt cọc bà Phạm Thị H có thỏa thuận nếu bà H vi phạm hợp đồng phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc.

Việc bà Phạm Thị H không thực hiện hợp đồng đặt cọc đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bàn Thị Mai P. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bàn Thị Mai P tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Phạm Thị H hoàn trả lại cho bà P số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng. Bởi theo hợp đồng thì sau khi nhận cọc bên A phải tiến hành thủ tục lấy sổ đỏ từ ngân hàng xóa thế chấp và chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bên B, nếu có lý do về việc mua bán không thành thì do bên A thì bên A phải trả lại số tiền cọc cho bên B và bồi thường số tiền tương đương với số tiền bên B đặt cọc cho bên A, bên A chịu trách nhiệm đo và bàn giao đầy đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bên B, thời gian mua bán diễn ra trong vòng 60 ngày bên A cam kết diện tích đất nói trên là thuộc quyền sở hữu sử dụng của bên A và không có tranh chấp. Như vậy, việc cam kết như trên bà Phạm Thị H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 105, thuộc quyền sở hữu của bà Th, việc bà H ký hợp đồng với bà P và nhận tiền để chuyển nhượng là không đúng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Bà Lương Thị Th và chồng bà là ông Lưu Mạnh D cùng trú tại phường ET, thành phố B, Đắk Lắk là chủ sử dụng thửa đất số 105 (thửa mới là 385), tờ

bản đồ số 74, diện tích 811m² trong đó có 300m² đất ở tọa lạc tại phường KX, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN499010 ngày 23/5/2013 mang tên ông Nguyễn V T2 được đăng ký biến động sang tên bà Lương Thị Th, ông Lưu Mạnh D ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019 bà Lương Thị Th thỏa thuận chuyển nhượng lô đất trên cho bà Phạm Thị H với phương thức điều kiện như sau:

Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên bà H phải đặt cọc trước cho bà Th 400.000.000 đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận hao bên có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất, sau khi đặt cọc bà Th đồng ý để bà H rao bán diện tích đất nói trên.

Để đảm bảo việc mua bán, bà H rao bán với các điều kiện sau: người nào có nhu cầu mua tại thửa đất này thì xem đất nếu đồng ý mua thì phải đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo việc giữ chỗ. Sau khi có người mua đặt cọc bà H sẽ thuê cơ quan địa chính đo đạc, lập trích lục phân lô, tách thửa. Do đất không đủ điều kiện tách thửa đủ cho từng người nhận chuyển nhượng theo quy định nên bên mua phải tìm người cùng đứng tên chung, tức đứng tên đồng sở hữu (cứ 5 người mua 5 lô, mỗi lô trên 100m) thì sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị cơ quan tài nguyên môi trường cấp chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cùng mang tên 05 người).

Sau khi nhận tiền cọc của những người mua đất, bà H có trách nhiệm thuê chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ, tách thửa lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng. Sau khi có trích lục người đặt cọc PH1 trả hết số tiền mua đất và bà H sẽ thanh toán hết số tiền mua đất cho bà Lương Thị Th và bà Th, ông D sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng. Về thủ tục nộp thuế đăng ký cơ quan cấp giấy CNQSD đất cho người mua do bà H đảm nhiệm.

Với phương thức, điều kiện như trên, sau khi bà H rao bán đất, thông qua đội ngũ môi giới mua bán bất động sản, giới Tệp bà Bàn Thị Mai P cùng chồng là ông Ngô V T1, bà Bàn Thị Mai P, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T đồng ý mua chung một phân lô đất nói trên. Sau khi trao đổi về phương thức mua bán, đặt cọc lập hợp đồng chuyển nhượng, thủ tục sang tên đổi chủ ông Ngô V T1, bà Bàn Thị Mai P, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T đồng ý mua và đặt cọc giữ chỗ, cụ thể: Ông Hoàng Đức H mua 125m² với giá tiền 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị V mua 125m² với giá tiền 260.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, bà Hoàng Thị Hoàng T mua 125m² với giá tiền 265.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, Ông Ngô V T, bà Bàn Thị Mai P mua 125m² với giá tiền 260.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng

Tại các giấy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đều ghi bà H nhận cọc mỗi người là 50.000.000 đồng nhưng thực chất số tiền này bà H phải chi trả cho những người môi giới giới Tệp hay còn gọi là cò đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì các bên cam kết “thời hạn thực hiện hợp đồng là 60 ngày, trích lục lần 1 có thể

cư chồng tiền để lại hai chục lần 2 xin thêm thổ cư giao tiền”

Ngày 04/10/2019 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đo vẽ lập xong trích lục bản đồ địa chính tách các thửa số 391, 392, 393 từ thửa 395, tờ bản đồ 74 nói trên. Theo thỏa thuận thì những người đặt cọc cũng với với vợ chồng ông Lưu Mạnh D, bà Lương Thị Th ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng công chứng ĐA, sau khi các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th, ông D yêu cầu bà H trả đủ tiền mua đất thì V phòng công chứng mới được chứng nhận hợp đồng.

Bà H yêu cầu Ngô V T, bà Bàn Thị Mai P, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị H2 trả hết tiền mua đất như cam kết, để bà H trả cho bà Th, ông D nhưng chỉ có ông H, bà V, ông T1, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất còn bà Nguyễn Thị H2 tuyên bố không mua nữa và xúi những người cùng mua không trả tiếp tiền với lý do tại thời điểm công chứng giá đất xuống thấp nên không mua nữa và những người kia đồng tình bỏ cuộc.

Do ông Ngô Văn T1, bà Bàn Thị Mai P, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị H2 bỏ cọc không tiếp tục mua đất nên bà H đã nhờ bà N1 vay mượn tiền lãi suất nóng để trả cho bà Th, ông D (nếu không sẽ mất cọc) và bà T, ông D đã lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 toàn bộ thửa đất này, ngày 30/10/2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà N1 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 391, 392, 393 tờ bản đồ số 74 nói trên và giao dịch này coi như hoàn thành, không tranh chấp.

Như vậy, việc ông Ngô Văn T1, bà Bàn Thị Mai P, ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị H2 tự nguyện chấm dứt thực hiện giao dịch, bỏ tiền đặt cọc do giá đất xuống thấp, lỗi thuộc về người đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS thì nguyên đơn khởi kiện và đòi lại tiền cọc là không có căn cứ.

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Anh T1 trình bày:**

Ngày 25/7/2019 vợ chồng tôi gồm có Ngô Anh T, Bàn Thị Mai P có ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị H để mua lô đất có diện tích chiều ngang 5m chiều dài 25m trong đó có 40m đất thổ cư tại địa chỉ khối 10 phường KX, thành phố B, Đắk Lắk thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ngày 25/7/2019 vợ chồng tôi cùng và H đã ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất theo hợp đồng vợ tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng trong thời gian 60 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời bà H cam kết bà là chủ thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 và hiện nay không tranh chấp với ai. Thửa đất này bà mua lại của bà Lương Thị Th và bà H cam kết thửa đất này đã hoàn tất

thủ tục sang tên cho bà và đang đợi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. vì vậy vợ chồng tôi đã tin tưởng nên vợ tôi đã ký hợp đồng đặt cọc với bà H, có bà Nguyễn Thị N1 đi cùng bà H và ký là người làm chứng cùng thời gian này có bà Nguyễn Thị V, ông Hoàng Đức H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Hoàng Thị Hoàng T cũng ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng thửa đất số 105 với bà Phạm Thị H có nội dung tương tự như vợ tôi.

Ngày 10/9/2019 bà Phạm Thị H và bà Nguyễn Thị N1 gọi cho vợ tôi đến quán cà phê phường TL, thành phố B để ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đã soạn sẵn tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 5 người ký nhưng trong đó có 01 người không ký là bà Nguyễn Thị H2 vì lý do là bà H chưa đưa ra được trích lục bản đồ địa chính của thửa đất của thửa đất mà bà H đã cam kết nên hợp đồng bị hủy vì không đủ các thành viên trên lô đất cùng ký tên.

Đến ngày 25/9/2019 bà H gọi chúng tôi đến Phòng công chứng lúc này bà H và bà N1 cho chúng tôi xem một bản trích lục bản đồ địa chính số 125, 76 số H thửa đất 391, 392 tách từ thửa 385, tờ bản đồ 74, địa chỉ phường KX và trong trích lục có ghi thửa đất thuộc quy hoạch đất giáo dục, tên người sử dụng đất là bà Lương Thị Th. Lúc này vợ tôi không đồng ý ký nhận chuyển nhượng thửa đất này vì thông tin thửa đất khác với thửa đất mà bà H đã ký hợp đồng đặt cọc cam kết với vợ tôi trước đó cùng lúc này 4 người khác cũng mua đất của bà H giống vợ tôi cũng không đồng ý nhận chuyển nhượng. Nhận thấy bà Phạm Thị H đã nói dối là việc bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H đã lập ngày 25/7/2019 với vợ tôi là không đúng nên tôi yêu cầu bà H trả lại số tiền đã đặt cọc trước đó.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức H1 trình bày:**

Khoảng tháng 8/2019 tôi Hoàng Đức H, cùng Nguyễn Thị V, Hoàng Thị Hoàng T, Nguyễn Thị H2 và ông Ngô Anh T1 cùng vợ là bà Bàn Thị Mai P thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H, theo đó bà H chuyển nhượng cho mỗi người quyền sử dụng 1 phần diện tích là 125m² trong đó có 40m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường KX, thành phố B, bà H nói là do có vướng mắc bề thủ tục nên đầu tiên sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung sau đó sẽ tách bìa riêng cho từng người.

Ngày 02/8/2020 tôi và bà Phạm Thị H đã ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất, theo nội dung hợp đồng tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng thời gian trong vòng 60 ngày 2 bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà H cam kết bà là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 và thửa đất không xảy ra tranh chấp thời điểm mua bán chuyển nhượng cho chúng tôi. Đồng thời bà H cùng ký kết các hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất có nội dung tương tự với 04 người còn lại là bà Nguyễn Thị V, bà Hoàng Thị Hoàng T, Nguyễn Thị H2, ông Ngô Anh T1 và vợ là bà Bàn Thị Mai P. Đến ngày 04/10/2019 bà Phạm Thị H mới

hẹn tôi ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc này chúng tôi mới biết thông tin thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 không thuộc quyền sử dụng của bà H như bà H đã cam kết mà thuộc về bà Lương Thị Th, ông Lưu Mạnh D do đó chúng tôi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nay bà Bàn Thị Mai P khởi kiện bà H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:**

Khoảng cuối tháng 7/2019 tôi và bà Phạm Thị H, đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể: Bà H chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 125m² có 40m² đất thổ cư thửa đất là lô số 4, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường KX, thành phố B giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng,

Ngày 22/7/2019 tôi và bà Phạm Thị H đã ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất, theo nội dung hợp đồng tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng thời gian trong vòng 60 ngày 2 bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà H cam kết bà là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 và thửa đất không tranh chấp với ai, thửa đất này bà H mua lại của bà Lương Thị Th và bà H cam kết thửa đất này đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà H và đang chờ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy nên tôi tin tưởng và đã ký hợp đồng đặt cọc với bà H, có bà Nguyễn Thị N1 là người làm chứng. Cùng thời gian có 4 người khác là bà ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị V, bà Bàn Thị Mai P, bà Hoàng Thị Hoàng T cũng ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 có nội dung tương tự như tôi

Ngày 10/9/2019 bà H và bà Nguyễn Thị N1 gọi điện cho tôi đến một quán cà phê để ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại đây bà H chưa đưa ra được trích lục bản đồ địa chính thửa đất mà bà H đã cam kết bán cho tôi nên tôi không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2019 trong lúc này có 4 người khác là bà ông Hoàng Đức H1, bà Nguyễn Thị V, bà Bàn Thị Mai P, bà Hoàng Thị Hoàng T đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà bà H đưa tại quán cà phê.

Đến ngày 22/9/2019 qua 60 ngày kể từ ngày đặt cọc bà H vẫn không có trích lục bản đồ như cam kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với tôi và bà H cũng không cho tôi biết lý do vì sao không có trích lục, tôi yêu cầu bà H trả tiền cọc nhưng bà H không trả. Ngày 04/10/2019 bà H gọi tôi đến phòng công chứng lúc này bà H và bà N1 cho tôi xem một bản trích lục bản đồ địa chính số 12576 số H thửa đất 392 tách từ thửa 385 tờ bản đồ số 74 địa chỉ tại phường KX và trong trích lục có ghi thửa đất thuộc quy hoạch đất giáo dục, tên người sử dụng đất là bà Lương Thị Th lúc này tôi không đồng ý ký nhận chuyển nhượng thửa đất này là vì thông tin thửa đất khác với thửa đất mà bà H đã ký hợp đồng đặt cọc cam kết bán cho tôi trước đó, cùng lúc này thì 4 người kia cũng không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà Bàn Thị Mai P khởi kiện bà H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hoàng T trình bày:**

Khoảng cuối tháng 7/2019 tôi cùng với bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị V, ông Hoàng Đức H1, ông Ngô Anh T1 là chồng của bà Bàn Thị Mai P đã thỏa thuận cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H, theo đó bà H chuyển nhượng cho mỗi người quyền sử dụng một phần diện tích là 125m² trong đó có 40m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường KX, thành phố B. sau đó bà Phạm Thị H sẽ làm thủ tục sang tên cho 5 người chúng tôi cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng ban đầu thỏa thuận là mỗi người một thửa riêng biệt). Để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2019 tôi và bà Phạm Thị H đã ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất, theo nội dung hợp đồng tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng thời hạn 60 ngày hai bên sẽ hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời bà H cam kết về việc bà H là chủ sở hữu thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 và thửa đất này không xảy ra tranh chấp thời điểm mua bán chuyển nhượng cho chúng tôi, đồng thời đảm bảo sẽ tách bìa cho từng người.

Bà Phạm Thị H cũng ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất có nội dung tương tự với 04 người còn lại. Tuy nhiên đến thời điểm hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng tôi mới biết được thông tin thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74 không thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị H đã cam kết trước đó. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 499010 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 23/5/2013 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m², chủ sở hữu thửa đất vẫn mang tên bà Lương Thị Th – sinh năm 1996. Do đó, chúng tôi không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H. Nhận thấy bà H đã nói dối về việc bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng mà bà Phạm Thị H đã ký kết với chúng tôi là không đúng.

Về việc bà Bàn Thị Mai P khởi kiện bà Phạm Thị H tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P. Tôi đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Tôi cùng 4 người gồm ông Hoàng Đức H1, bà Hoàng Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị H2, ông Ngô Anh T1 cùng mua lô đất tại phường KX, thành phố B, Đắc Lắc của bà Nguyễn Thị N1, tôi có làm hợp đồng đặt cọc với bà N1 vào ngày 29/7/2019 với số tiền 50.000.000 đồng bà N1 là người nhận cọc và bà Phạm Thị H là người làm chứng cho hợp đồng đặt cọc, trong hợp đồng đặt cọc bà N1 khẳng định thửa đất bà N1 bán cho tôi là của bà N1 và sẽ ra sổ riêng cho từng người lô đất với thổ cư là 40m²

Sau thời gian đặt cọc vào ngày 09/10/2020 bà N1 có gọi điện cho tôi để ra Văn phòng công chứng, công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng là N1 đưa ra bản đồ trích lục theo như giao dịch, lúc đó bà N1 có đưa cho tôi cùng 4 người còn lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng cùng sử dụng đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng cùng sử dụng đất là bà Lương Thị Th và ông Lương Mạnh D chứ không phải bà Nguyễn Thị N1 như bà N1 đã khẳng định thửa đất trên là của bà, trong khi ký bà N1 không có trích lục nên có một người là bà H2 không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên không thể công chứng được.

Nay bà Bàn Thị Mai P khởi kiện bà H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bà Phạm Thị H là vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị H trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc, đối với số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc thì rút yêu cầu không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất ngày 25/7/2019 giữa bà Bàn Thị Mai P và bà Phạm Thị H vô hiệu, buộc bị đơn bà Phạm Thị H trả lại cho nguyên đơn bà Bàn Thị Mai P số tiền 50.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu 100.000.000 đồng đã rút. Về án phí dân sự sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Quá trình giải quyết các đương sự đều thừa nhận ngày 25/7/2019 bà Bàn Thị Mai P và bà Phạm Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc sang

nhượng nhà đất với nhau.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc đã được các bên ký kết vào ngày 25/7/2019, thấy rằng: Tại Điều 1, Điều 2 các bên thỏa thuận, bên B là bà Bàn Thị Mai P đặt cọc cho bà A là bà Phạm Thị H bằng tiền mặt với số tiền 50.000.000 đồng; mục đích đặt cọc là để bà H cam kết bán cho bán cho bà P diện tích đất là 125m² (5x25), vị trí lô đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 74 tại khối 10 phường KX, với giá mua bán là 300.000.000 đồng, về phương thức thanh toán thì bà P sẽ thanh toán đầy đủ cho bà H sau khi làm đủ các thủ tục mua bán tại Văn phòng công chứng. Tại Điều 3 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ của hai bên như sau: Sau khi nhận cọc bà H phải tiến hành các thủ tục lấy sổ đỏ của lô đất nêu trên ra khỏi ngân hàng, tiến hành các thủ tục xóa thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất cho bà P, bên bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất cho bà P theo quy định tại Văn phòng công chứng. Nếu có lý do gì về việc mua bán không thành do bên bà H thì bà H phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà P và bồi thường số tiền tương đương với số tiền bà P đã đặt cọc cho bà H. Nếu đặt cọc xong mà bên bà P không mua nữa thì bà P không được phí hoàn lại số tiền đã đặt cọc. Bà H chịu trách nhiệm đo và bàn giao đầy đủ phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà P, bà P thanh toán đủ số tiền theo giá thỏa thuận mua bán sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng tại phòng công chứng, thời gian mua bán diễn ra trong vòng 60 ngày. Tại Điều 4 bà H cam kết diện tích đất trên là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà và hiện tại không có tranh chấp.

Các bên đương sự tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và hợp đồng tuân thủ đúng hình thức được quy định tại Điều 116, 119 của Bộ luật dân sự.

Tại thời điểm thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà H có đưa cho vợ chồng bà P, ông T1 01 bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T2, bà Đào Thị N1 đã đăng ký biến động cho bà Lương Thị Th vào ngày 06/6/2017. Bà H cam kết đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Th và đất không có tranh chấp nên bà P mới thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian 60 ngày kể từ ngày ký. Việc bà H cam kết như vậy đã làm cho bà Phấn tin rằng bà H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Do bà H không phải là chủ sử dụng quyền sử dụng diện tích đất trong hợp đồng đặt cọc nên các bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Do đó, việc bà Bàn Thị Mai P yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2019 được ký kết giữa bà và bà Phạm Thị H là vô H và yêu cầu trả lại số

tiền 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc và phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự nên Hội đồng dân sự cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại khối 10, phường KX, thành phố B được cấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Đào Thị Bích N1 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/5/2013, ngày 23/5/2013 đăng ký biến động cho bà Lương Thị Th. Ngày 05/6/2019 bà H và bà N1 ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất các bên thỏa thuận bà H và bà N1 ký hợp đồng đặt cọc cho bà Th số tiền 400.000.000 đồng, mục đích để bà Th cam kết chuyển nhượng cho bà H và N1 thửa đất trên, bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà Th, bà Th đồng ý để bà N1 và bà H rao bán, khi có người mua và đặt tiền cọc thì bà H, bà N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng đo vẽ, tách thửa lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng, sau đó người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất trong đó có bà P cùng với vợ chồng bà Th, ông D ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ có ông H1, bà V, ông T1, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất còn bà Nguyễn Thị H2 tuyên bố không mua nữa và xúi những người cùng mua không trả tiếp tiền với lý do tại thời điểm công chứng giá đất xuống thấp nên không mua nữa và những người kia đồng tình bỏ cuộc nên việc ông Ngô Văn T1, bà Bàn Thị Mai P bỏ tiền đặt cọc do giá đất xuống thấp, lỗi thuộc về người đặt cọc là không có căn cứ. Bởi lẽ, mặc dù bà Th và bà H có thỏa thuận để cho bà H ký hợp đồng đặt cọc với diện tích đất do bà Th đứng tên, tuy nhiên sự thỏa thuận này không có sự tham gia của bà Bàn Thị Mai P và tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bà H không có quyền sử dụng diện tích đất này do đó HĐXX không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1; khoản 5 Điều 26; Khoản 1, điểm a khoản 2 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn bà Phạm Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 241, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng các Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bàn Thị Mai P.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất ngày 25/7/2019 giữa bà Bàn Thị Mai P và bà Phạm Thị H vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị H trả lại cho bà Bàn Thị Mai P số tiền 50.000.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi T hành án xogn tất các các khoản tiền, hàng tháng 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bàn Thị Mai P đối với số tiền 100.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị H phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Bàn Thị Mai P số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0007688 ngày 22/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP BMT;
- Chi cục THA DS TP BMT;
- Các đương sự ;
- Lưu: HS, VP .

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

**(đã ký)
Huỳnh V Dự**

