

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 61/2023/DSST

Ngày: 11/9/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Tha Mlô

2. Bà Trần Thị Thanh Thẩm

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Đổng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Dũng – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2022/TLST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn Q, huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Trần Văn X, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1966. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: 300 đường C, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị D – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn E -Trưởng Phòng giao dịch - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng Giao dịch S. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 200 đường V, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Vào ngày 06/4/2022, vợ chồng ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K và tôi có lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận về việc mua, bán chuyển quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K nhất trí bán cho tôi một phần diện tích đất có kích thước là 47m x 43m, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23; có tổng diện tích là 5775m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền chuyển nhượng là 758.000.000 đồng.

Tôi đã đặt cọc trước cho ông X, bà K số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), và hai bên cam kết: Kể từ ngày 06/4/2022 ông X, bà K đã nhận đủ tiền cọc và trong vòng 60 ngày thì ông X, bà K phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi và cùng với ông, bà hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu quá thời hạn 60 ngày đã thỏa thuận trên mà ông X, bà K không bán chuyển nhượng, không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo hợp đồng đặt cọc thì ông X, bà K chịu trách nhiệm bồi thường gấp 03 lần số tiền mà tôi đã đặt cọc. Khi thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc thì tôi được biết tại thời điểm đó, ông X, bà K đang có vay ngân hàng và dùng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23 nói trên để thế chấp vay vốn. ông X, bà K nói với tôi sẽ có trách nhiệm trả nợ ngân hàng và rút bìa đỏ ra để làm thủ tục chuyển nhượng với tôi đúng trong thời hạn đặt cọc.

Tuy nhiên, kể từ ngày đặt cọc đến nay vợ chồng ông X, bà K cố tình không thực hiện việc giao dịch, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục công chứng chuyển quyền sử dụng đất cho tôi theo thỏa thuận tại hợp đồng cọc mà hai bên đã ký kết.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông X, bà K phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc và tiền bồi thường phạt cọc gấp 03 lần cho tôi, tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo như hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 mà hai bên đã thỏa thuận, cam kết.

Ngày 20/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền phạt cọc, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông X, bà K chỉ phải trả lại cho bà 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Văn X trình bày:

Vào ngày 6/4/2022 cô Nguyễn Thị Y vào xem đất nhà tôi muốn mua và hỏi giấy tờ chứng minh lô đất. Chúng tôi có đưa ra bìa đỏ photo của lô đất cho cô Y xem vì tại thời điểm đó, bìa đỏ gốc của chúng tôi đang thế chấp cho ngân hàng B để vay vốn. Hai bên đồng ý thỏa thuận với giá 16 triệu/mét ngang, lô đất chuyển nhượng có kích thước là chiều ngang 47m x cạnh 43m thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23 có tổng diện tích là 5775m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền chuyển nhượng là 758.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và cô Y đặt cọc trước 200.000.000 đồng còn lại 558.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận là sau khi công chứng hợp đồng đặt cọc thì cô Y sẽ đưa tiếp tiền cho gia đình tôi rút bìa đỏ từ ngân hàng B ra để làm hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng hoàn tất thủ tục hồ sơ sẽ giao đủ tiền. Thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 06/4/2022 đến ngày 06/6/2022. Tuy nhiên, hết thời hạn 60 ngày đặt cọc nói trên vẫn không thấy cô Y đưa tiền để chúng tôi trả nợ ngân hàng rút bìa đỏ về làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận nói trên. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không thể thực hiện được.

Nay cô Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là hoàn toàn không hợp lý nên chúng tôi không chấp nhận vì chúng tôi không có vi phạm đối với hợp đồng đặt cọc nói trên.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Thị K trình bày:

Vào ngày 06/4/2022 cô Nguyễn Thị Y có vào nhà chúng tôi xem và mua đất và hỏi giấy tờ liên quan đến đất chính chủ hay không. Gia đình tôi đưa bìa photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Thị K. Cô Y hỏi bìa chính ở đâu rồi, tôi nói bìa đã thế chấp trong ngân hàng (có hợp đồng nhận nợ ngân hàng B 250.000.000 đồng). Đáo hạn gốc và lãi vào ngày 10/8/2022. Hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 16.000.000đ/m đối với diện tích đất có kích thước là: chiều dài 43m x cho 47 chiều ngang với tổng giá trị chuyển nhượng là 758.000.000 đồng. Sau khi đồng ý thỏa thuận về giá cả thì cô Y xuống tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và còn lại 558.000.000 đồng sẽ thanh toán đủ như ghi trong hợp đồng đặt cọc. Thời hạn đặt cọc từ lúc xuống cọc là 60 ngày (từ ngày 6/4/2022 đến 7h00' ngày 6/6/2022 là hạn chót). Cô Y có hứa sẽ đưa tiền cho vợ chồng tôi rút sổ ra để hoàn thành thủ tục công chứng và thanh toán đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, trong thời gian 60 ngày nói trên thì cô Y không liên hệ giao dịch với vợ chồng tôi để rút bìa công chứng hợp đồng đặt cọc. Khi quá hạn hợp đồng đặt cọc 60 ngày đến 14h37' ngày 9/6/2022 cô Y nhắn tin qua điện thoại “ Cô rút sổ trong Ngân hàng ra chưa?”. Vợ chồng chúng tôi thấy tin nhắn rất thắc mắc và ngạc nhiên nên chờ cô Y vào làm rõ vấn đề. Vì chúng tôi là người bán chỉ có chờ đợi mà cô Y là người mua thì phải chủ động liên hệ tiếp xúc giao dịch để hoàn thành giao kết hợp đồng nếu không sẽ mất cọc. Tôi phản hồi tin nhắn lời hứa của cô Y phải thực hiện việc đưa tiếp tiền cho chúng tôi trả ngân hàng thì chúng tôi mới thực hiện được việc rút bìa để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho cô Y.

Nay cô Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng chúng tôi phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng thì chúng tôi không chấp nhận vì chúng tôi không có vi phạm thỏa thuận đối với hợp đồng đặt cọc nói trên.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:

Vào thời điểm ngày 06/04/2022 mà vợ chồng ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Y để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích thuộc thửa đất 153, tờ bản đồ số 23 địa chỉ thửa đất: xã H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang số BI 361394 do UBND huyện A cấp ngày 15/10/2012 mang tên hộ Nguyễn Thị K thì ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K đang có vay vốn tại Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch S theo hợp đồng tín dụng số: 202025571565 ngày 10/08/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số: 202126215719 ngày 10/08/2021. Ông X và bà K có dùng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23 nói trên để thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên.

Nay phát sinh tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Y với vợ chồng ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K thì ý kiến của ngân hàng chúng tôi như sau: Khi ông X, bà K nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị Y để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thông báo cho ngân hàng chúng tôi biết sự việc này. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán: Đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự. Xét thấy phía nguyên đơn có đủ căn cứ pháp lý để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Căn cứ theo quy định tại các Điều 123, Điều 320, Điều 321, Điều 328 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc là quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện đang cư trú tại huyện A, đối tượng tranh chấp là tiền cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện A. Nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng thì nhận thấy như sau:

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2022 cũng như lời thừa nhận của các đương sự thì đã có cơ sở xác định:

Vào ngày 06/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Y với vợ chồng ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận là vợ chồng ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K sẽ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y một phần diện tích đất có kích thước là 47m x 43m, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23; có tổng diện tích là 5775m², địa chỉ thửa đất tại Xã H, huyện A, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền chuyển nhượng là 758.000.000 đồng (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 361394 do UBND huyện A cấp ngày 15/10/2012).

Bà Y đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng cho ông X, bà K. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 06/4/2022 đến ngày 06/6/2022.

Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 thì bà Y với ông X, bà K đều biết là quyền sử dụng đất của thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23 của ông X, bà K nói trên đang thế chấp Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch S để vay vốn. Theo ông X, bà K trình bày là Hợp đồng tín dụng của ông bà với ngân hàng đáo hạn gốc và lãi vào ngày 10/8/2022.

Tuy nhiên, trong thời hạn đặt cọc 60 ngày nói trên thì ông X, bà K hoàn toàn không có thông báo cho Ngân hàng B biết về việc ông bà có nhận đặt cọc của bà Y để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất trong thửa đất số 153, tờ bản đồ số 23 mà ông bà đang thế chấp vay vốn.

Như vậy, khi chưa có sự đồng ý, chấp nhận của Ngân hàng B (là bên nhận tài sản thế chấp) mà ông X, bà K đã tự ý nhận cọc để thỏa thuận chuyển nhượng đối với tài sản đang thế chấp là vi phạm khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự quy định về tài sản thế chấp. Cho nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 giữa các bên là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận: ông X, bà K có trách nhiệm trả lại cho bà Y số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Các bên đương sự không yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông X, bà K phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Y 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn ông X, bà K phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông X, bà K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông X, bà K phải có trách nhiệm trả lại cho bà Y 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 123, Điều 320, Điều 321, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K trả lại tiền cọc.

Buộc ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải trả cho bà Nguyễn Thị Y số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

- *Về án phí:* Ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Y 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/00013726 ngày 13/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Đắk Lắk.

- *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Y 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THA dân sự huyện A;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh

