

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 12/2020/DS-ST

Ngày: 22-6-2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Ngọc và bà Vũ Thị Nữ

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thu Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 26/2020/QĐDS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2020/QĐDS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn C, sinh năm: 1979 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Võ Nhật A, sinh năm: 1987 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố T1, phường T2, Tx. L, tỉnh B.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Đinh Đức Đ (*Có mặt*) và Luật sư Tô Việt Y (*Có mặt*)

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Nguyễn Việt Luật thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1967 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hằng: Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm: 1982 (*Có mặt*)

Địa chỉ: 16 Lô B, khu Tái định cư, phường P, quận C, Tp. H.

2. Ông Nguyễn Chính P, sinh năm: 1965 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T, sinh năm: 1978 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Hoàng Văn C và người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Nhật A trình bày: Ngày 27/6/2019, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn C diện tích 20.000m² đất tại thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1. Tiền chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Ông C đặt cọc 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H. Số tiền còn lại đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bên mua phải trả đủ. Nếu không bán sẽ bồi thường gấp ba, không mua sẽ mất cọc. Hai bên có lập Giấy nhận tiền cọc vào ngày 27/6/2019.

Quá thời hạn 30 ngày, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H vẫn chưa tách sổ sang tên cho ông Hoàng Văn Ch, nên ông C đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2019 giữa ông C và vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường như đã thỏa thuận là gấp ba, tức là 900.000.000 đồng.

Ngày 08/6/2020, ông Hoàng Văn C nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là tiền trồng cây keo lá tràm trên đất với số tiền 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Nhật A xin rút lại yêu cầu bổ sung về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là tiền trồng keo trên đất với số tiền 40.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng, tổng cộng 900.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hoàng Văn Ch, bà Trần Thị T.

- Bị đơn ông Nguyễn Chính P và bà Nguyễn Thị H cùng người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Nguyễn Thị Xuân H1 trình bày: Ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H xác nhận nội dung Giấy nhận tiền cọc ngày 27/6/2019 như ông Hoàng Văn C trình bày. Tuy nhiên, ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn C, lý do: Diện tích đất chuyển nhượng không phải là của vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H mà là tài sản của cha mẹ bà H là ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị N.

Khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Hoàng Văn C biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Đây là lỗi của ông C, nên phải mất cọc 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H vẫn chịu trả lại tiền cọc cho ông C là 300.000.000 đồng. Ngoài ra không đồng ý vấn đề nào khác.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, trả tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại 600.000.000 đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Đinh Đức Đ và luật sư Tô Việt Y trình bày quan điểm như sau:* Về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc là phù hợp. Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự giữa hai bên có hiệu lực pháp luật. Về ý chí thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch dân sự có điều kiện theo Điều 120 Bộ luật Dân sự. Thời điểm ngày 25/02/2020, quyền sử dụng đất đã đứng tên bà H làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng các bên không thực hiện được là do ông P, bà H thay đổi ý chí không thực hiện hợp đồng, chứ không phải do ông C thay đổi ý định. Vì vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được hoàn toàn thuộc về ông P, bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường gấp ba lần số tiền nhận cọc là 900.000.00 đồng (bao gồm: Tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H phải trả tiền cọc 300.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là 600.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn C thì đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về việc đặt cọc. Bị đơn ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H cư trú tại xã T, huyện H, tỉnh B nên theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị T (vợ ông Hoàng Văn C) có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Nhật A xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp

đồng là tiền trông keo trên đất với số tiền 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là quan hệ dân sự yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, Tòa án không thụ lý giải quyết trong vụ án này. Bà A cũng xin rút lại yêu cầu khởi kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét Giấy nhận tiền cọc ngày 27/6/2019, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn C diện tích 20.000m² đất tại thôn C, xã T, huyện H, tỉnh B thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1. Tiền chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Ông C đặt cọc 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H. Số tiền còn lại đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bên mua phải trả đủ. Nếu không bán sẽ bồi thường gấp ba, nếu bên bán đổi ý sẽ đền gấp 03 lần số tiền đặt cọc, không mua sẽ mất cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong Giấy nhận tiền cọc ngày 27/6/2019 không ghi số ký hiệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất đây là đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 604684 ngày 18/01/2007 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị N. Xét thấy: Thời điểm các đương sự thực hiện giao dịch dân sự đặt cọc ngày 27/6/2019, đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa, cả bà Võ Nhật A, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H đều khẳng định ông C, ông P, bà H đều biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H, không có giấy ủy quyền hợp pháp nhưng vẫn tiến hành giao dịch đặt cọc đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự ngày 27/6/2019 về việc đặt cọc giữa ông C với vợ chồng ông P, bà H là vô hiệu do vi phạm điều cấm. Vì vậy, vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H phải hoàn lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà T. Về lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu: Đây là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm, vô hiệu kể từ khi xác lập giao dịch, lỗi như nhau nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phạt cọc như yêu cầu của ông C.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng mà vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H đã nhận từ ngày 27/6/2019, tuy nhiên đến ngày 02/12/2019, ông C mới khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu vợ chồng ông P, bà H trả tiền. Do đó, Hội đồng sẽ tính tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và buộc bị đơn phải trả lãi này từ ngày 02/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 22/6/2020 là 06 tháng 20 ngày, với lãi suất 10%/năm là: 16.667.000 đồng.

Tổng cộng số tiền vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị T là 316.667.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 123, 131, 328, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 4 Điều 27 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn ông Hoàng Văn C. Giấy nhận tiền cọc ngày 27/6/2019 giữa ông Hoàng Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị T số tiền 316.667.000 (*ba trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí:

- Ông Hoàng Văn C, bà Trần Thị T phải chịu 27.333.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 19.500.000 đồng ông C đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 0029073 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Ông C, bà T còn phải chịu số tiền 7.833.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Chính P, bà Nguyễn Thị H phải chịu 15.833.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thanh Phương